

### **13. shromáždění Evropská 530/26**

Datum shromáždění: 26. 6. 2014, doba konání: 18–20 hod

Místo konání shromáždění: školicí místnost Domova mládeže Studentská 10

*Přítomni:* dr. Karel Čepička (zástupce Městské části, zplnomocněn starostkou Ing. Kousalíkovou), Bielava, Garcíovi, Havlíkovi, Hoffmannová, Horáčkovi, Kešeljovi, Kučovi, Ledvinovi, Míkovi, Podaný, Šípek, Veselý, Vondruškovi  
Kopecký a Malých – zastoupení plnou mocí  
Celkem 68 % vlastníků

*Nepřítomni:* Keilovi, Krýsl, Ondrouškovi, Pavlovská/Petrellese, Pýcha, Somolovi, Šmatlákovi, Vinš, Sachr, s.r.o.  
(viz též prezenční listina v příloze)

Shromáždění bylo usnášeníschopné.

Průběh shromáždění řídil D. Ledvina na základě promítané prezentace, kterou předem připravil a hned po schůzi vyvěsil na domovní web.

Zapisovatelka: S. Garcíová, zapisovatel prezenze: V. Mík, zapisovatel hlasování: F. Šípek

#### **Program shromáždění**

Zpráva o činnosti výboru

1. Schválení účetní závěrky za rok 2013
2. Seřazení investičních priorit
3. Příprava změny stanov (změna zákona)
4. Nominování kandidátů do výboru a KK
5. Návrh na minimalizaci výboru a revizora
6. Různé
7. Schválení usnesení

#### **Průběh jednání**

Jednání probíhalo podle bodů programu na pozvánce (příloha).

D. Ledvina informoval o aktivitách výboru od minulého shromáždění:

- uskutečnilo se 5 schůzek výboru (9 hodin)
- účast výboru nad prováděnými řemeslnými pracemi
- účast zástupce výboru při jednání s třetími stranami (dodavatelé služeb, řemeslníci)

Provedené úpravy:

- Rekonstrukce rozvodů plynu
- V předtermínu připojen hlavní uzávěr plynu z Evropské a odstranění starého přívodu plynu z Thákurovy
- Zkolaudován společný komín, připojeny některé jednotky

- STA rozšířen
- Odložené budoucí úpravy
- Skříňky plynoměrů

## 1. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka konstatovala účetnictví bez závad. Hospodářský výsledek za r. 2013 byl v zisku. Přeplatky za r. 2012 a 2013 budou vráceny v r. 2014.

Fond oprav je však na minimu vzhledem k tomu, že dvě největší investiční akce (plyn, společný komín) překročily plánované náklady. Rekonstrukce plynu si vyžádala větší prostředky, než byla kalkulace (důvodem jsou nepřesnosti ve starých plánech domu a především fakt, že se muselo budovat masivní vodorovné potrubí v suterénu, protože přepojení hlavního přívodu bylo slibováno až za 3 roky, museli jsme tedy pokrýt obě varianty – Evropská i Thákurova). Také výstavba společného komínu si vyžádala značně vyšší prostředky, než byla půjčka od uživatelů Šípkových.

Závěrka byla v řádném termínu schválena, ačkoli nahlédnout do ní nevyužil nikdo z vlastníků ani KK. Komise má samozřejmě možnost ji kdykoli zkontrolovat a připomínkovat, do doby zveřejnění zápisu se to nepodařilo.

## 2. Seřazení investičních priorit

Investiční priority byly seřazeny podle nutnosti, nezávisle na ceně.

- Vrácení vyúčtování služeb 2012 a 2013
- Tepelná izolace stropů ve dvou místnostech provozovny (jde o izolaci dvou místností v bytech 3 a 4, které při měření termovizí vykazaly největší úniky tepla v domě)
- Vybudování kójí v pravém sklepe
- Dveře do Thákurovy (3x nebo 2x), máme již stavební povolení (omezená časová platnost)
- Přepažení pravého sklepa (s cílem oddělit provozovnu hospody)
- Vybudování podesty pro popelnice
- Dvířka pro plynoměry v celém domě
- Elektroinstalace v přízemí a suterénu
- Začištění chodeb a malby BIORA
- Vrácení půjčky ing. Šípkové
- Rekonstrukce klubovny

K seřazení priorit proběhla diskuse, hlasování nebylo jednotné. Někteří vlastníci upozorňovali na stav v přízemí domu, který by se měl přednostně upravit. Kučovi upozorňují, že je třeba mít peněžní rezervu pro případ neočekávané havárie (např. střechy, která se kolaudovala před 15 lety).

Vzhledem k potřebě zkulturnit prostředí v domě doporučují tedy někteří vlastníci zvážit zrevidování priorit. Mělo by se uskutečnit na základě ohodnocení finanční zátěže investic.

Diskuse o prioritách může být znovu otevřena na příštím shromáždění. Je třeba si uvědomit, že půjčka Šípkovým musí být vrácena do září 2015, a proto na uvedené investice zbývá jen omezené množství financí.

Jedním z témat příštího shromáždění bude návrh zvýšení příspěvku do fondu oprav. Návrhy dodá p. Šípek s kalkulací.

### **3. Příprava změny stanov**

Vzhledem k novému občanskému zákoníku je třeba provést tyto změny ve stanovách společenství:

- Změna názvu společenství
- Termín svolávání shromáždění při změně stanov – 30 dnů předem
- Výslovné zplnomocnění k zastupování pro shromáždění, tedy i navzájem jednotlivými spoluvlastníky
- Změna rozúčtování nákladů pro plnění poskytovaná s užíváním bytů a drobných výdajů (*k tomuto bodu vytvořil ing. Burda směrnici, která visí na domovním internetu; udává, jaké služby a jakým způsobem se budou účtovat*)
- -Záloha na stavby v jednotkách (k úhradě případných škod).

Správce upozorňuje, že vlatníci bytů jsou povinni nahlásit novou osobu v bytě, která u nich pobývá déle než dva měsíce v roce, to jeho jméno a trvalé bydliště. Za prodlení se vyžaduje finanční náhrada.

### **4. Nominování kandidátů**

Stávající výbor předložil návrh na snížení počtu členů výboru z pěti na tři a nahrazení kontrolní komise jedním revizorem. Vyzývá vlastníky, že je nutno obsadit tyto funkce.

### **5. Různé**

V souvislosti s veřejnou výstavbou v blízkosti domu proběhne v domě pasportizace, je třeba obsadit termíny návštěv v jednotlivých bytech – *zapsat se na nástěnce v přízemí*.

Byla schválena klimatizace na střeše dostatečným počtem vlastníků (souhlas s instalací klimatizace na střeše vyslovilo 264 787 podílů, tj. 84, 56 % z 313 144 podílů).

Změna úklidové firmy – úklid provádí nová firma za stejných podmínek. Náhradu za škody způsobené přestavbami (zvýšené znečištění, prašnost, opotřebování schodiště) je obtížné zpětně vymáhat, závisí na ochotě stavebníka.

Opravy výtahu by měly být dosud kryty zárukou, zástupci výboru znovu projednají s dodavatelem VHL.

Po předchozích násobných vloupáních do provozoven z Evropské a následném vyšetřování policie výbor navrhuje shromáždění přijmout usnesení, umožňující Policii ČR či Městské policii přístup do venkovních kamer. Jejich náhledy se nám zatím jen zobrazují, Společenstvím se nenahrávají, ale pro policii toto zákonné omezení neplatí. Získáme pocit většího bezpečí včetně tabulky „Tento prostor je monitorován PČR“, což by mělo vzejít z tohoto jednání.

### **6. Usnesení shromáždění vlastníků Evropské 530/26**

1. Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2013 – souhlas 100 % zúčastněných
2. Seřazení budoucích priorit – hlasování s kvórem 78, doporučení: dodat finanční náklady jednotlivých položek
3. Shromáždění přijalo směrnici o změně rozúčtování nákladů pro plnění poskytovaná s užíváním bytů a drobných výdajů (podle zák. 67/2013 a 366/2013), vyvěšenou na domovním internetu – souhlas 100 % zúčastněných

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: *nebyly*.

Označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za člena společenství: *viz prezenční listinu*.

Přílohy zápisu k jednání společenství

*(všechny přílohy budou též zveřejněny na webu společenství [www.evropska530.cz](http://www.evropska530.cz))*

Příloha 1. Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2. Prezenční listina

Příloha 3. Prezentace

Příloha 4. Statistika hlasování

Příloha 5. Kvóra hlasování

## Směrnice

### Společenství Evropská 530/26

#### pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním bytů a drobných výdajů

##### Čl. 1

##### Předmět úpravy

1. Tyto směrnice upravují podle čl VII Stanov Společenství Evropská 530 v Praze 6 (dále jen „SVJ“) a v souladu zákonem č. 67/2013 Sb. postup stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním a vlastnictvím bytů<sup>1</sup> (dále jen „služby“), způsob rozúčtování těchto nákladů na vlastníky bytů a stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu.
2. Tyto směrnice se přiměřeně použijí i na nebytové prostory v domě.

##### Čl. 2

##### Rozsah poskytovaných služeb

SVJ zajišťuje pro vlastníky bytů tyto služby:

- a) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- b) provoz výtahu,
- c) osvětlení společných prostor v domě,
- d) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu,
- e) příjem rozhlasového a televizního signálu,
- f) odvoz komunálního odpadu.
- g) údržba a prohlídky spalinových cest
- h) internet a intranet
- i) další služby schválené shromážděním

#### Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování na vlastníky bytů

##### Čl. 3

##### Dodávka vody a odvádění odpadních vod

1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená dodavateli.
2. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtuje na vlastníky bytů v poměru naměřených hodnot na **podružných vodoměrech** v bytech.
3. Rozúčtování nákladů na službu se provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod podle počtu hlášených osob. Jsou-li ve všech bytech vodoměry nainstalovány, ale některé z nich jsou vadné, případně vlastník jednotky neumožní odečet jejich stavu, pak se náklady na tuto službu rozúčtují tak, že pro byty s vadnými vodoměry a byty, u kterých vlastník odečet neumožnil, se stanoví spotřeba podle směrných čísel spotřeby vody (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu), která se následně odečte od celkové spotřeby vyúčtované dodavatelem, a zůstatek se mezi ostatní byty rozúčtuje **dle hodnot naměřených na jejich podružných vodoměrech**;

---

<sup>1</sup> § 729 zákona č. 90/2012 Sb.

4. Náklady na odvod srážkových vod je rozúčtována jen nebytovým jednotkám podle **podlahové plochy jednotky**.

#### Čl. 4

##### Provoz a údržba výtahu

1. Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují náklady na
  - a) spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
  - b) mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
  - c) vyprošťování osob z výtahu,
  - d) údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
  - e) čištění šachty a šachetní prohlubně,
  - f) vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
  - g) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
  - h) opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
2. Náklady na provoz a údržbu výtahu se rozúčtují na vlastníky bytů **podle počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.

#### Čl. 5

##### Osvětlení společných prostor v domě

1. Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se zahrnují náklady na
  - a) spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry,
  - b) údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
  - c) výměnu žárovek a zářivek,
2. Náklady na osvětlení společných prostor v domě se rozúčtují na vlastníky bytů **podle počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.

#### Čl. 6

##### Úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu

1. Náklady na úklid společných prostor a pozemku (běžný úklid společných prostor a úklid pozemku včetně odklízení sněhu) tvoří cena uhrazená dodavateli a náklady na použitou vodu.
2. Náklady na úklid společných prostor a pozemku se rozúčtují na vlastníky bytů **podle počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.

#### Čl. 7

##### Příjem rozhlasového a televizního signálu

1. Příjem rozhlasového a televizního signálu je zajišťován prostřednictvím společné antény a náklady na něj zahrnují náklady na
  - a) spotřebu elektrické energie (je-li samostatně měřena a nebo je spotřeba provedena výpočtem),
  - b) údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).
2. Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu se rozúčtuje rovnoměrně na **všechny jednotky** mimo jednotky 27 a 28.

## Čl. 8

### Odvoz komunálního odpadu

1. Náklady na odvoz komunálního odpadu zahrnují cenu uhrazenou dodavatelí této služby
2. Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují na vlastníky bytů **podle počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.

## Čl. 9

### Údržba a prohlídka spalinových cest (komínů)

1. Náklady na údržbu a prohlídku spalinových cest v domě zahrnují
  - a) náklady na prohlídku a údržbu spal. cest (komínů)
  - b) drobné opravy na spol. částech
  - c) náklady na čištění cest
2. Náklady na údržbu a prohlídku spalinových cest se rozúčtují na vlastníky bytů **podle počtu používaných spalinových cest.**

## Čl. 10

### Provoz a údržba domovního internetu a intranetu

1. Náklady na provoz a údržbu provozu internetu a intranetu zahrnují:
  - a) náklady fakturovaná dodavatelem internetu
  - b) náklady na údržbu sítě a spotřebu el. energie
2. Náklady na provoz a údržbu sítě internetu rozúčtují na vlastníky bytů rovnoměrně na **všechny bytové jednotky.**

## Čl. 11

### Správa domu a pozemku

#### A. Provozní náklady (Správní činnost)

1. Náklady na zajištění provozu a správy domu a pozemku související se provozní činností se rozumí zejména:
  - a) zajišťování správní agendy společenství tj. administrativní práce související s činností SVJ (poplatky za vedení účtů, poplatky SIPO, poštovné, parkovné, zajištění prostoru pro schůze SV, kolky, tiskoviny atd.
  - b) činnost třetí osoby, zajišťující správu domu na základě smluvního vztahu
  - c) odměny statutárního orgánu a s tím související platby (sociální a zdravotní pojištění).
  - d) odečet měřičů a rozúčtování nákladů služeb
  - e) právní rada či zastoupení společenství ve vztahu k třetím osobám
  - f) technické posudky a objednané administrativní práce

2. Provozní náklady na administrativní správu domu a pozemku se rozúčtují **rovnoměrně na jednotlivé jednotky**.

#### **B. Ostatní náklady – (revize, prohlídky a drobné opravy)**

1. Náklady na zajištění správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se zejména rozumí:
  - a) revize a prohlídky společných technických sítí
  - b) revize společných technických zařízení a částí domu
  - c) posudky technického stavu domu
  - d) požární prohlídky společných prostor
  - e) pojištění nemovitosti
  - f) drobné opravy a údržba pravidelného charakteru
2. Náklady na činnosti uvedené v odst. 1 související se správou domu a pozemku se rozúčtují na jednotlivé vlastníky bytů v poměru jejich **vlastnického podílu**.

### **Čl. 12**

#### **Opravy a rekonstrukce domu a pozemku**

1. Všechny opravy, výměny a rekonstrukce přesahující částku uvedenou v čl. 11 odst. 1f) se financují z dlouhodobých záloh na opravy.
2. Zálohová platba na opravy, výměny a rekonstrukce je stanovena podle poměru **vlastnického podílu** na společných částech domu.
3. Tyto výdaje nepodléhají ročnímu finančnímu vyúčtování pouze věcnému. Při ukončení členství vlastníka v SVJ se tyto prostředky nevracejí.

### **Čl. 13**

#### **Zúčtovací období, výše a splatnost záloh**

1. Zúčtovacím obdobím, za které SVJ provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok.
2. Součástí vyúčtování služeb jsou i náklady uvedené v čl. 11 této směrnice
3. Náklady na služby a náklady v čl. 11 hradí vlastníci bytů měsíčními zálohami ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.
4. Zálohy na služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do 25. dne každého měsíce.
5. Výbor má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo změna počtu osob hlášených na službu. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
6. Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovvi jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovvi jednotky v písemné formě předpis s údaji o výši jeho pravidelných zálohových plateb, o čísle bankovního účtu, na který mají být zálohy placeny a přidělený variabilní symbol, pod kterým bude vlastník jednotky zálohy hradit. Vlastník jednotky je pak u každé platby



na účet společenství povinen uvést tento přidělený variabilní symbol. To neplatí při provádění plateb přes SIPO. V případě neuvedení variabilního symbolu k platbě či uvedení nesprávného, bude platba považována společenstvím za neuhrazenou a vlastník jednotky je povinen uhradit pokutu podle č. 15 odst. 5 tak, jako by byl s platbou v prodlení.

#### **Čl. 14**

##### **Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

1. Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a z kontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí SVJ vlastníkům bytů nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkov bytu. Vzhledem k vysokým nákladům na poštovné se rozdíly z vyúčtování do 100,- Kč se nezasílají ani nevymáhají. Započtou se do příštího vyúčtování služeb jako saldo.
3. Na základě písemné žádosti SVJ nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkov bytu náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
4. Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník bytu SVJ neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. SVJ musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

#### **Čl. 15**

##### **Zvláštní ustanovení**

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby statutární orgán SVJ.
2. Vlastník bytu oznámí SVJ písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými jsou vlastník bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu. (§ 12 zákona č. 67/2012 Sb.)
3. Přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě (osobám) oznámí výboru SVJ (správci) do 15 dnů jména a příjmení těchto osob a adresu jejich trvalého pobytu. (§ 1177 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.)
4. Nesplní-li vlastník svoji povinnost upravenou zákonem č. 67/2013 Sb. viz čl.14 odst. 2 a 3 této směrnice je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. (§13 odst.1 zákona č. 67/2012 Sb.)
5. Při prodlení s platbou o více jak 5 dní po dnu splatnosti záloh na služby a platbou na správu domu a pozemku podle čl. 13 odst. 4 je vlastník povinen zaplatit SVJ úrok z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb.

Směrnice byla schválena shromážděním SVJ dne 26.6.2014 a použije se poprvé pro zúčtovací období 2014.

Podpisy

Ing. David Ledvína v.r

Mgr. Petr Podaný v.r.