



POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

V Praze dne 18. 11. 2022

Vážení spoluvlastníci,

dovolte mi vás pozvat na členskou schůzi našeho společenství, která se tentokrát uskuteční prezenční formou ve **čtvrtek 8. prosince 2022 od 18.30** ve školní jídelně ZŠ Burešova. Hlavním a nejdůležitějším bodem našeho podzimního shromáždění bude volba nového výboru našeho SV a dále pak schválení výsledků hospodaření za rok 2021, schválení plánu oprav a investic na rok 2023, schválení rozpočtu na rok 2023, informace o činnosti domu a informace o důležitých investičních akcích.

Vzhledem k volbě nového výboru je naprosto klíčové, aby bylo shromáždění usnáseníschopné (tj. účast více jak 50% spoluvlastníků). Proto bych rád apeloval na Vaši zodpovědnou účast. Pokud se z nějakého důvodu nemůžete zúčastnit, předejte, prosím, **důsledně vyplněnou plnou moc** někomu ze spoluvlastníků.

Detailnější přehled jednotlivých bodů shromáždění a stručné informace o některých z nich najdete v příloze této pozvánky. Součástí je rovněž krátké představení jednotlivých kandidátů do výboru a kontrolní komise SV.

V přestávce či po konci shromáždění obdržíte rovněž informaci od zástupce pro nebytového prostory.

Děkujeme těm, kteří aktualizovali své údaje v domovní knize. Zároveň Vás žádáme o nahlášení případných změn (kontaktní údaje, počet osob, nájemníci). Formulář domovní knihy je ke stažení na našich webových stránkách nebo k vyzvednutí v kanceláři SV.

Děkujeme všem za spolupráci.

S pozdravem za výbor SV
Ing. Pavel Jurčík
předseda výboru



Shromáždění vlastníků

konané ve čtvrtek 8. 12. 2022 v 18:30
prezence zahájena v 18:00
v jídelně Základní školy v Burešově ulici, č.14

Vážení spoluvlastníci,

dovolte nám Vám v předstihu před shromážděním vlastníků podat několik informací, týkajících se programu jednání.

Program jednání shromáždění vlastníků:

1. Zahájení, jmenování zapisovatele a schválení pořadu jednání.
 2. Volba komisí: mandátové, návrhové a ověřovatele zápisu.
 3. Zpráva o činnosti výboru za uplynulé období (od 06/2021 do 11/2022)
 4. Zpráva kontrolní komise
 5. Schválení základních dokumentů.
 - a) *výsledky hospodaření za rok 2021*
 - b) *čerpání z fondu oprav v roce 2021*
 - c) *účetní závěrka za rok 2021*
 - d) *vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021*
 6. Schválení rozpočtu na rok 2023
 - 7. Volba výboru SVJ a kontrolní komise, volba zástupce pro nebytové prostory**
 8. Validace investičních akcí schválených shromážděními konanými per rollam
 9. Schválení plánu oprav a investic na rok 2023
 10. Realizované a plánované investiční akce
 11. Návrh usnesení a jeho schválení
 12. Různé a diskuse
 13. Závěr jednání
-

V rámci shromáždění vlastníků obdržíte i informace od zástupce pro nebytové prostory Veroniky Tománkové:

- finanční stav
- informace k prostoru 1137.

K některým bodům programu podrobněji.

Ad 3, 4 a 5) Zpráva o činnosti výboru kontrolní komise za uplynulé období a schválení základních dokumentů

Shromáždění vlastníků **bere na vědomí zprávu o činnosti výboru a kontrolní komise** za uplynulé období a schvaluje základní dokumenty – „*Výsledky hospodaření za rok 2021*“, „*Čerpání z fondu oprav v roce 2021*“, „*Účetní závěrka za rok 2021 a Vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021*“.

a) Hospodaření domu v roce 2021 - služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y
odměna smluvního správce	591 617,00 Kč	589 248,00 Kč
pojištění majetku	74 597,00 Kč	119 340,00 Kč
teplo	3 396 926,00 Kč	2 849 888,00 Kč
teplá užitková voda - voda k ohřevu	625 935,00 Kč	
- ohřev	1 827 960,00 Kč	2 414 032,00 Kč
vodné a stočné	1 224 451,00 Kč	1 197 964,00 Kč
úklid společných prostor	525 895,00 Kč	502 632,00 Kč
odvoz odpadu	276 336,00 Kč	280 512,00 Kč
energie společných prostor	180 715,00 Kč	240 312,00 Kč
drobná údržba, výtahy	257 548,00 Kč	371 424,00 Kč
odečty a měření	24 201,00 Kč	14 868,00 Kč
ostatní provozní náklady a ost. služby	217 361,00 Kč	121 140,00 Kč
odměny funkcionářů	258 816,00 Kč	261 144,00 Kč
zálohy NP		109 328,00 Kč
CELKEM	9 482 358,00 Kč	9 071 832,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2021

-410 526,00 Kč

b) Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2021 (Fond oprav)

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy činil k 1.1.2021		14 944 717,05 Kč
Za rok 2021 činila tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)		5 144 064,00 Kč
Ostatní tvorba dlouhodobé zálohy		7 195,40 Kč
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy		-2 300 839,05 Kč
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy		-16 311,50 Kč
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2021		17 778 825,90 Kč

Finanční prostředky na bankovních účtech SV

Běžný účet	13 625 904,51 Kč	k 31.12.2021
Spořicí účet	5 154 411,75 Kč	k 31.12.2021
	<u>18 780 316,26 Kč</u>	

Aktuální peněžní zůstatky k datu 16. 11. 2022

Běžný účet: 8.392.000,- Kč

Termínovaný účet: 12.211.000,- Kč

c) Účetní závěrka za rok 2021

K 31.12.2021 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 1.252,23 Kč. Zisk je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech společenství.

d) Návrh na vypořádání hospodářského výsledku (HV):

HV (zisk) ve výši 1.252,23 Kč bude převeden do dlouhodobé zálohy na opravy - fondu oprav.

Výnosy vlastníků a nájemců v celkové výši 373.831 Kč byly vyplaceny v rámci vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2021.

Ad 6 – Schválení rozpočtu 2023

Návrh výše záloh Společenství vlastníků A10 Famfulíkova na rok 2023

V roce 2022 proběhla dvakrát úprava záloh na služby. Od ledna 2022 byly navýšeny zálohy na teplo a teplou vodu a od září 2022 byly upraveny zálohy na vodné a stočné, odvoz odpadu, odměnu správce a znovu navýšeny zálohy na teplo pro vytápění a teplou vodu. Doporučujeme ponechat zálohy na rok 2023 v současné výši, k úpravě přistoupit podle dalšího vývoje cen. Každý vlastník si samozřejmě může požádat o případnou úpravu záloh na vodu a teplo individuálně.

služba	náklady 2021	souč. zálohy	úprava	zálohy 2023
odměna smluvního správce	591 617,00	769 392,00	0,00	769 392,00
pojištění majetku	74 597,00	119 340,00	0,00	119 340,00
teplo	3 396 926,00	4 968 672,00	0,00	4 968 672,00
teplá voda - voda a ohřev	2 453 895,00	3 187 932,00	0,00	3 187 932,00
vodné a stočné	1 224 451,00	1 364 352,00	0,00	1 364 352,00
úklid společných prostor	525 895,00	502 632,00	0,00	502 632,00
odvoz odpadu	276 336,00	499 800,00	0,00	499 800,00
energie společných prostor	180 715,00	240 312,00	0,00	240 312,00
drobná údržba, výtahy	257 548,00	371 424,00	0,00	371 424,00
odečty a měření	24 201,00	14 868,00	0,00	14 868,00
ostatní provoz. náklady a ost.služby	217 361,00	121 140,00	0,00	121 140,00
odměny funkcionářů	258 816,00	261 144,00	0,00	261 144,00
CELKEM	9 482 358,00	12 421 008,00	0,00	12 421 008,00
Dlouhodobá záloha (fond oprav)		5 144 064,00	0,00	5 144 064,00

Kontakt na evidentskou nájemného:

paní Stanislava Tomíšková

tel: 774 785 814

mail: tomiskova@sbd8.cz



Ad 7) Volba nového výboru a kontrolní komise

Funkční období stávajícího výboru končí dne 31. 3. 2023. Z tohoto důvodu je nezbytné zvolit na podzimním shromáždění 2022 výbor nový a zachovat tak na další období akceschopnost našeho domu a kontinuitu práce statutárního orgánu. Funkční období výboru je dle schválených stanov čtyřleté a u nově zvoleného výboru bude tedy začínat od 1. 4. 2023. Níže uvádíme abecedně řazený seznam kandidátů do nového výboru SV. Hlasovat na shromáždění budeme o každém jednotlivci zvlášť, pro zvolení musí každý kandidát získat tři čtvrtiny hlasů přítomných členů společenství. Noví kandidáti do výboru se vám i krátce představí. Apelujeme v tomto bodě na vaši racionální volbu, opravdu není jednoduché sehnat spoluvlastníky ochotné pracovat pro dům a nést za to ještě osobní a majetkovou odpovědnost. Bez funkčního a zvoleného výboru budeme nuceni přejít na model s profesionálním předsedou, jak se již na některých domech na sídlišti stalo. V těchto případech pak domy jedou pouze v udržovacím módu bez dalšího rozvoje a s minimem nových investic.

Naše stanovy nám rovněž umožňují volbu náhradníků, kteří by v případě potřeby mohli plynule nahradit chybějící členy výboru. Proto navrhujeme schválit i je.

Výbor SV

Jankovová Lucie, Famfulíkova 1133, stávající člen výboru,
Jiránek Karel, Famfulíkova 1136, nový kandidát do výboru,
Jurčík Pavel, Famfulíkova 1131, stávající předseda výboru,
Píša David, Famfulíkova 1138, stávající člen výboru,
Tománková Veronika, Famfulíkova 1136, stávající místopředsedkyně výboru

Kontrolní komise SV

Baborovská Milada, Famfulíkova 1136, stávající členka kontrolní komise
Nekolová Jarmila, Famfulíkova 1134, stávající členka kontrolní komise
Vavřínová Jana, Famfulíkova 1132, stávající předsedkyně kontrolní komise

Náhradníci do výboru SV

Horák Jan, Famfulíkova 1134, náhradní kandidát do výboru

Volba zástupce pro nebytové prostory

Tománková Veronika, Famfulíkova 1136, stávající zástupce pro nebytové prostory

Ad 8) Validace investičních akcí schválených per rollam

V průběhu uplynulých dvou let proběhla z důvodu pandemie Covid dvě shromáždění formou per rollam. Jednalo se o shromáždění vyhlášené 11/2020 a 06/2021. Těmito shromážděními byly schválené níže uvedené investiční akce:

Per rollam 11/2020

1. Schválení dodavatele automatického osvětlení domu/vestibulů a uzavřením smlouvy o dílo ohledně instalace automatického osvětlení domu se společností Šetři Světlem s. r. o, IČ: 292 08 041 na částku 1.260.000,- Kč vč. DPH.
2. Schválení nového poskytovatele úklidových služeb – souhlas s výpovědí Smlouvy o dílo s firmou Společnost pro dům, byt a zahradu s. r. o., IČ: 27429580 a uzavřením smlouvy s novým poskytovatelem úklidu, paní Hanou Holasovou, přičemž celková roční částka za úklid domu nepřekročí částku 480.000,- Kč/rok.
3. Souhlas se záměrem výstavby komor ve společných částech domu a schválení limitu 100.000,- Kč na náklady související se zahájením akce, vypracováním podkladů a dalšími souvisejícími technicko-administrativními náklady. Před uzavřením smlouvy o dílo a samotnou výstavbou komor předloží výbor ke schválení Společenství výsledný záměr, zejména to, kde a kolik komor navrhuje vybudovat a předpokládanou výši investice realizaci této akce.

Per rollam 06/2021

1. Souhlas s návrhem řešení výměny patních a bytových plynových uzávěrů:
 - výměna bytových plynových uzávěrů na náklady Společenství a následným přeúčtováním příslušným spoluvlastníkům ve výši 864,-Kč/byt, včetně DPH,
 - výměna patních plynových uzávěrů na náklady Společenství.

Souhlas s uzavřením smlouvy o dílo na realizaci této akce se společností Vojtěch Sirovátka, IČ:75546523 za celkovou realizační cenu 224.000,-Kč včetně DPH a10% navýšení o vícepráce za výměnu bytových uzávěrů a 98.000,- Kč včetně DPHa10% navýšení o vícepráce za výměnu patních uzávěrů.

2. Souhlas s výměnou svislých rozvodů teplé a studené vody vč. výměny příslušných měřičů vody a uzavření smlouvy s vítězným uchazečem za nepřekročitelnou realizační cenu 2.900.000,- Kč včetně DPH a 10% navýšení o vícepráce a stavební dozor. Práce byly v návaznosti na udělený mandát výboru realizovány firmou Vojtěch Sirovátka, IČ:75546523 za celkovou cenu dle Smlouvy o dílo 2.139.716,- Kč.

Z důvodu formální perfekce žádáme shromáždění konané prezenční formou o potvrzení výše uvedených výsledků hlasování per rollam.



Ad 9) Návrh plánu oprav a investic na rok 2023 *

1. Provozní údržba domu (mimo havárie)	750.000,- Kč
2. Oprava balkónových sítí.....	400.000,- Kč
3. Oprava kolektoru – projektová dokumentace.....	100.000,- Kč
4. Výstavba úložných komor a technického zázemí.....	1.000.000,- Kč

Celkem:..... 2.250.000,- Kč

* detailní informace viz. níže a dále případně na shromáždění

Ad 10) Realizované a plánované investiční akce

a) Realizované investiční akce a havárie

- viz. bod 8 výše,
- oprava severního výstupu kolektoru za domem,
- oprava severní fasády.

b) Plánované investiční akce

1. Informace o výstavbě komor a schválení dalšího postupu

Dle schválení na minulých shromážděních výbor nechal vypracovat projekt výstavby komor ve společných prostorách domu. Výsledkem je zpracovaná projektová dokumentace na vybudování 25 komor v celkové výměře 51,4m² o výměřích jednotlivých komor od 1,5 do 2,5 m². Celkové náklady na vybudování komor a úpravy technického zázemí byly odhadnuty na 1.000.000,- Kč vč. DPH, což představuje odhadovaný náklad cca 20.000,- Kč/m². Nově vybudované komory budou následně nabídnuty členům společenství, kteří se v průběhu minulých let hlásili (v chronologickém pořadí). Plánovaná výše nájmu by byla min. 4.000 Kč/m²/rok, což představuje návratnost investice přibližně 5 let. Tyto údaje jsou zatím orientační a mohou se lišit dle finálně vysoutěžené ceny a reálných nákladů. Pokud budou členové společenství s tímto záměrem souhlasit, tak výbor zahájí stavební řízení a výběrové řízení na zhotovitele s tím, že celkové náklady na vybudování komor a technického zázemí ve společných prostorách domu nepřekročí částku 1.000.000 Kč vč. DPH plus 10% navýšení na případné vícepráce.

2. Návrh výboru na postup při výměně kanalizace a jeho schválení

Vzhledem k technické, organizační a finanční náročnosti výměny kanalizace v celém objektu výbor hledal alternativní postupy. Inspirovali jsme se v domech na sídlišti a navrhujeme kompromisní řešení, kdy by se kanalizace měnila postupně vždy v návaznosti na havarijný stav v konkrétních bytech. V těchto případech by pak vzhledem k technickému

řešení docházelo k výměně kanalizace vždy ve třech bytech najednou, současně s havárií i pod a nad zasaženým bytem. Tímto způsobem by byla postupně časem vyměněna kanalizace postupně v celém objektu. Shromáždění budeme tedy žádat o souhlas s tímto navrženým postupem.

3. Návrh výboru na rekonstrukci kolektorů a schválení dalšího postupu

Výbor bude pokračovat v pracích na zajištění projektu na rekonstrukci kolektoru. Zpracování projektu je nezbytnou podmínkou pro vyhlášení následného výběrového řízení. V této souvislosti žádá výbor shromáždění o schválení limitu 100 000,- Kč na náklady související se zahájením akce, vypracováním podkladů, projektové dokumentace a dalšími souvisejícími technicko-administrativními náklady. Tato částka nám umožní flexibilně zahájit práce na projektu bez nutnosti dílčího schvalování společenstvím. O využití tohoto limitu budeme informovat společenství současně s prezentací již připraveného celkového konkrétního záměru.

4. Informace o výběrovém řízení na vymalování objektu

Výbor zadal výběrové řízení na vymalování společných prostor, obdrželi jsem jen dvě nabídky, což nám v tuto chvíli přijde málo a nedává to podle našeho názoru dostatečně přehled o realistické ceně zakázky. Proto bude výbor oslovovat další firmy. Vyzýváme zároveň spoluvlastníky, kteří mají doporučení na případné malířské společnosti, aby předali kontakt výboru nebo domovníkovi.

5. Informace o výběrovém řízení – sítě na balkony

Výbor zahájil poptávku na opravu/výměnu poškozených sítí na společných balkonech. V návaznosti na zatím došlé nabídky výbor žádá shromáždění o mandát uzavřít smlouvu o dílo s vítěznou firmou, přičemž maximální částka zakázky nepřekročí 400.000,- Kč (vč. DPH).

S pozdravem za Výbor SV



Ing. Pavel Jurčík
předseda výboru



PLNÁ MOC

Já /my, narozený/á

Já /my, narozený/á

vlastník /spoluvlastníci bytové jednotky č. . v domě č.p.: , ulice Famfulíkova v Praze 8

tímto zmocňuji /zmocňujeme , nar. ,

č. OP: bytem ,

aby mě /nás zastupoval/a na shromáždění vlastníků „Společenství vlastníků A10 Famfulíkova“ konaném dne 8. 12. 2022.

Zmocněnec na jednání shromáždění vlastníků jednotek jedná a hlasuje mým/naším jménem a v mém/našem zájmu v rozsahu mého/našeho spoluvlastnického podílu.

V Praze dne
.....
podpis zmocnitele

Zmocnění ve výše uvedeném rozsahu přijímám:
.....
podpis zmocněnce

Nezapomeňte, že v případě účasti pouze jednoho z manželů u bytů ve společném vlastnictví manželů, je potřeba mít od druhého podepsanou plnou moc. Též v případě, že manželé dávají plnou moc někomu dalšímu, je potřeba, aby plnou moc udělili oba manželé. V případě, že tato povinnost nebude splněna, nemůže být vydán hlasovací lístek.

ZÁSTUPCE PRO NEBYTOVÉ PROSTORY

V Praze dne 18.11.2022

Vážení spoluvlastníci nebytových prostor,

v návaznosti na shromáždění vlastníků, bych vás i já jako zástupce pro nebytové prostory ráda seznámila s aktuální situací.

V květnu 2022 ukončila svou podnikatelskou činnost paní Havlová v nebytovém prostoru Famfulíkova 1139. O nebytový prostor projevila zájem slečna Čápková. Mají zde v plánu mít malířský ateliér. Barvy budou bez zápachu, aby to nijak neovlivnilo obyvatele našeho domu. Prozatím jsou zde na dohodu. Pokud Shromáždění nájemce schválí, bude s nimi uzavřena standardní smlouva o pronájmu nebytových prostor.

Výnosy za nebytové prostory za rok 2021 byly rozpočítány do ročního vyúčtování, které jste obdrželi na konci dubna tohoto roku.

Vaše případné dotazy ráda zodpovím osobně nebo je zasílejte e-mailem na podatelna@sa10famfulikova.cz.

Přeji všem hlavně zdraví v této stále nelehké době.

Veronika Tománková

Zástupce pro nebytové prostory
Společenství SA 10 Famfulíkova