

# POZVÁNKA

Výbor Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65  
svolává

**Shromáždění společenství vlastníků,**  
které se koná ve čtvrtek 7. 12. 2017 od 18.00 v jídelně ZŠ Angelovova.

## Program jednání:

1. zahájení shromáždění
2. volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu
3. informace o činnosti za poslední období
4. informace kontrolora společenství
5. projekt Revitalizace (zadaný výborem firmě DEK), diskuze s projektantkou
6. alternativa revitalizace bytového domu (na žádost p. Hazdry a p. Votýpky)
7. zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2016
8. odsouhlasení výše záloh na rok 2018
9. ohrazení kontejnerového stání
10. internetové připojení – firma PODA, umístění přípojky v objektu
11. odsouhlasení plánu oprav na rok 2018
12. volná diskuze, různé

## Poznámky:

- Tyto a další podklady pro jednání shromáždění naleznete na webových stránkách společenství a na nástěnkách v každém vchodu objektu.
- Hlasovat může jen vlastník, který je uveden v katastru nemovitostí. Pokud se shromáždění vlastník nezúčastní osobně, může pověřit svého zástupce plnou mocí, **jejíž originál odevzdá u prezenze vlastníků. Formulář plné moci je přiložen k pozvánce a je také k dispozici na internetových stránkách společenství.**
- **Z odst. 2 §1185 občanského zákoníku v platném znění vplynula po 1. 1. 2014 pro spoluvlastníky jednotky povinnost zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.**
- Shromáždění se mohou zúčastnit i nájemníci, avšak bez možnosti hlasování.
- Prezenze vlastníků je již od 17.30, prosíme o účast a dochvilnost.

V Praze dne 21. 11. 2017

**Výbor Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65**

Ing. Jan Zavřel, Ph.D. – předseda výboru

Ing. Tomáš Kornienko – místopředseda výboru

Robert Maděra – člen výboru

**<http://www.rakovskeho.cz>**

e-mail: [vybor427@gmail.com](mailto:vybor427@gmail.com)

## Vážení vlastníci,

opět se blíží termín pravidelného podzimního shromáždění. Chtěli bychom využít této příležitosti a společně s podklady vám napsat pár řádků ohledně toho, co nás jako výbor v současné době nejvíce pálí. Tím je příprava dalších kroků již dlouho plánované rekonstrukce našeho objektu.

V průběhu tohoto a minulého roku jsme se od vlastníků snažili získat co nejucelenější představu o tom, jaká je většinová představa o rozsahu a podobě rekonstrukce. Jako zdroj informací od Vás jsme použili zejména dotazník, který jste pro tento účel od nás obdrželi. Dále se konala dvě diskuzní setkání v suterénu našeho domu a v neposlední řadě jsme se snažili získat Váš názor z osobních setkání při různých příležitostech. Naše představa rekonstrukce, možná stále ještě v obrysech, byla prezentována na minulé podzimní schůzi. Od té doby do konce jara tohoto roku docházelo ujasňování dalších souvislostí a zpřesňování až do té míry, že jsme byli na začátku léta schopni předat zadání projekční kanceláři DEK, s níž máme uzavřenou smlouvu na vypracování projektu.

V těchto dnech nám byla předána projektová dokumentace. Nicméně, stále čekáme na dodání rozpočtu slepého výkazu výměr, na jehož základě budeme znát poměrně přesně cenu celé rekonstrukce.

Jedním z hlavních bodů nejbližšího shromáždění bude setkání s projektantkou Ing. Rysovou, kterou jsme pozvali za účelem kompetentního zodpovězení otázek z Vaší strany.

Projekt je nyní vypracován v detailní podobě, je možné si o něj požádat a nechat si ho poslat nejlépe elektronicky. Případně je možno do něj nahlédnout v kanceláři SVJ. Jsme toho názoru, že před konečným odsouhlasení finální podoby je možné dílčí věci v projektu ještě upravit. Nicméně my, jako současný výbor, budeme podporovat pouze takové změny, které nenaruší celkové návaznosti důležitých stavebních celků, které jsou v projektu již obsaženy.

Budou-li diskuse o případných změnách postupovat efektivně, pak předpokládáme, že bychom začátkem roku 2018 naplánovali další shromáždění, jehož účelem by bylo odsouhlasení konečné podoby projektu, na jehož základu bude výbor oprávněn vést další jednání ohledně oslovení potenciálních firem pro realizaci a současně jednat s bankou ohledně žádosti o poskytnutí úvěru. O jak velký úvěr by se jednalo, a na jak dlouhou dobu, by bylo také předmětem usnesení únorového shromáždění.

Nenastanou-li komplikace, pak by mohlo být před letními prázdninami poslední shromáždění, týkající se revitalizace, na kterém by byla odsouhlasena firma pro realizaci, která mezitím vzejde jako vítěz z výběrového řízení.

Jako poslední faktor, který ovlivní začátek stavby, je hnízdění rorýse ve střeše našeho objektu. V tomto čase letních prázdnin podle vyhlášky není možno stavbu provádět. Z toho důvodu nám jako realistický začátek stavby nyní připadá počátek měsíce září 2018.

## **Závěrem bychom ještě rádi shrnuli následující:**

Jde nám o to, aby se nám společnými silami z našeho pomalu „opotřebovaného“ objektu podařilo znovu vytvořit dům, za který se nebude muset žádný z vlastníků stydět. Je obecně známá věc, že byt v kvalitně zrekonstruovaném objektu získává dále na své hodnotě. Myslíme, že to je argument, který stojí za zvážení i pro ty vlastníky, kteří se doposud stavěli proti rekonstrukci.

Počítáme s tím, že výbor má v tomto celém procesu úlohu organizační. Ovšem zda se celá tato záležitost, o které se diskutuje již léta, podaří, záleží nás všech vlastnicích a na aktivní účasti při zásadních hlasováních.

### **Bez této podpory to není možno provést.**

Jsme si vědomi i toho, že mezi vlastníky jsou i jiné vize jak naložit do budoucna s naším objektem. Otevřeně zde deklarujeme, že s nimi jako výbor nesouhlasíme, ale opět je zde shromáždění, aby hlasováním rozhodlo, která vize má být zrealizována.

Před samotným hlasováním o této věci považujeme ale za logické a vůči ostatním vlastníkům férové, aby ti vlastníci, kteří prosazují od nás odlišnou vizi, předstoupili před shromáždění a veřejně deklarovali ochotu za ni převzít plnou odpovědnost se vším, co je s tím spojeno.

## **ÚVĚR ANO ČI NE?**

Při rozhovorech, které jsme s Vámi vedli ohledně revitalizace, jsme nečápkou narazili na obavu týkající se využití úvěru na částečné financování revitalizace objektu. Hlavní obava, která za tím stojí, je otázka, zda by úvěr nevedl ke zvyšování měsíčních záloh vlastníků. K tomuto můžeme deklarovat, že my za výbor neplánujeme v souvislosti s revitalizací žádné navyšování příspěvků do dlouhodobé zálohy. Současná výše 25 Kč/m<sup>2</sup> nám připadá přiměřená.

Bude-li shromážděním schválen projekt ve verzi, kterou předkládáme, pak je pravděpodobné, že část financování půjde právě z úvěru, jenž bude kryt částečně penězi, které by za normálních okolností šly do dlouhodobé zálohy. O jak velkou částku se bude jednat, se dozvíme v nejbližších dnech po obdržení finálního rozpočtu projektu.

Ve stručnosti to znamená následující:

**Případný úvěr na zajištění revitalizace nebude mít vliv na zvyšování měsíčních záloh vlastníků.**

Těšíme se na viděnou na shromáždění konaném dne 7. 12. 2017

Výbor SVJ

**Plánované čerpání z dlouhodobé zálohy v r. 2018 je 487 850,- Kč.**  
(bez započtení revitalizace)

V roce 2016 bylo čerpáno z DZ 417 104,- Kč.  
Stav DZ k 09.2017 byl 12 654 892,- Kč.

**Plánované akce na rok 2017**

Servis výtahů	120 000,- Kč	Položka č. 5
Revize hydranty	4 000,- Kč	dlouhodobá záloha DZ
Revize hasicích přístrojů	4 000,- Kč	DZ
Požární kontrola	3 000,- Kč	DZ
Dotážení AI spojů	2 350,- Kč	DZ
Revize prádelny	800,- Kč	DZ
Revize prádelenských strojů	300,- Kč	DZ
Elektrorevize neměřené části	24 000,- Kč	DZ
Revize el. ručního náradí	400,- Kč	DZ
Rezerva na havarijní opravy	68 000,- Kč	DZ
Kontrola plynu	35 000,- Kč	DZ
Servis oken chodba	50 000,- Kč	DZ
Výměna uzávěrů stoupaček TV, SV	60 000,- Kč	DZ
Kontrola uzavíracích ventilů stoupaček UT	15 000,- Kč	DZ
Zabezpečení kontejnerového stání	100 000,- Kč	DZ
Revize sauny	1 000,- Kč	DZ

## Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) na služby pro rok 2018

### a) úhrady příspěvku na správu domu

Název položky	Výše předpisu v roce 2017	Vyúčtování podle m <sup>2</sup>
Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 366 748,- Kč	ano

### b) úhrady na služby a energie

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Skutečnost v roce 2016	Návrh částky na rok 2018	Vyúčtování podle m <sup>2</sup> (m <sup>3</sup> )	Vyúčtování podle počtu bytových jednotek
1.	Poplatek za správu SBD (Mand. smlouva)	277 463,- Kč	277 463,- Kč		ano
2.	Pohotovostní služba SBD	0,- Kč	0,- Kč		ano
3.	Pojištění	28 869,- Kč	28 776,- Kč	ano	
4.	Náklady spojené s užíváním pozemku	0,- Kč	0,- Kč	ano	
5.	Servis výtahů	74 473,- Kč	120 000,- Kč	ano	
5.	TV signál	0,- Kč	0,- Kč		ano
6.	Odvoz domovního odpadu	141 342,- Kč	141 342,- Kč	ano	
7.	Elektrina společných prostor	75 988,- Kč	85 950,- Kč	ano	
8.	Odměny statutárních orgánů	88 212,- Kč	88 212,- Kč		ano
9.	Odměna Kontrolní komise	29 280,- Kč	29 280,- Kč		ano
10.	Mzda pracovníků domu vč. pojištění	24 464,- Kč	30 000,- Kč		ano
11.	Úklid	145 952,- Kč	148 512,- Kč	ano	
12.	Ostatní náklady	62 765,- Kč	150 000,- Kč	ano	
13.	Výnosy z nebytových prostor	81 408,- Kč	54 624,- Kč	ano	
14.	Ostatní výnosy	23 586,- Kč	0,- Kč	ano	
15.	Záloha na vytápění	1 309 979,- Kč	1 447 668,- Kč	ano	
16.	Záloha na ohřev TUV	1 011 795,- Kč	1 142 136,- Kč	ano - m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup>	
17.	Záloha SV pro TUV	321 050,- Kč	363 936,- Kč	ano - m <sup>3</sup>	
18.	Záloha SV	529 208,- Kč	602 928,- Kč	ano - m <sup>3</sup>	

# Zmocnění společného zástupce spoluvlastníky jednotky

Z odst.2 §1185 občanského zákoníku v platném znění vplynula po 1. 1. 2014 pro spoluvlastníky jednotky povinnost zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. **To nyní platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění!**

**Zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník:**

## § 1185 Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.  
(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Plná moc uvedená níže je sepsána pro případ, kdy spoluvlastníci jednotky (ať už se jedná o podílové spoluvlastníky nebo manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění) zmocní k výkonu práv třetí osobu. Této plné moci lze využít i pro případ, kdy spoluvlastníci zmocní jako společného zástupce jednoho z nich.

Zástupce jedná osobně, zastoupení a zástupce však dle §438 zákona č. 89/2012 Sb. mohou ujednat, že zástupce může pověřit k zastoupení dalšího zástupce. Jedná se např. o situaci, kdy tři spoluvlastníci jednotky pověří jednoho z nich -"zástupce 1", ten se však jednoho konkrétního shromáždění nebude moci zúčastnit a pokud by "zástupce 1" nemohl zmocnit dalšího zástupce, museli by spoluvlastníci nejprve odvolat zmocnění pro "zástupce 1" a potom pověřit někoho dalšího.

Pokud "zástupce 1" bude mít ujednání možnost dalšího pověření, může někoho, například dalšího ze spoluvlastníků, zmocnit k zastupování na jednom konkrétním shromáždění, kterého se "zástupce 1" nemůže sám zúčastnit.

# PLNÁ MOC

My, níže podepsaní \*/

1) ....., narozen(a) dne .....

bytem .....

2) ....., narozen(a) dne .....

bytem .....

3) ....., narozen(a) dne .....

bytem .....

**spoluvlastníci** jednotky č. .... v domě č.p. .... v ulici Rakovského v Praze

*dále jen zastoupení*

## **zmocňujeme**

pana/paní .....

nar. dne ....., bytem .....

*dále jen zástupce*

k tomu, aby ve smyslu § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění vykonával v plném rozsahu naše práva vlastníků jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu, tedy vůči společenství vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65, Rakovského 3162/8, Praha 4, 143 00, IČ 75062631

Mezi tato práva výslovně patří i právo hlasovat na shromáždění společenství vlastníků jednotek konaném dne 7. 12. 2017 hlasem zastoupených odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech.

Zastoupení a zástupce ujednávají, že zástupce může pověřit k zastoupení dalšího zástupce ve smyslu §438 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

Zastoupení a zástupce prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu.

V ..... dne .....

1) ..... 2) ..... 3) .....

zastoupení (*podpisy*)

S výše uvedeným souhlasím a zmocnění v celém rozsahu přijímám.

V ..... dne .....

zástupce (*podpis*)

\* Uvést identifikaci vlastníka jednotky tak, jak je zapsán v katastru nemovitostí: pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví, uvést všechny spoluvlastníky; pokud je jednotka ve společném jmění manželů (označeno jako SJM), uvést oba manžele.