

**Zápis ze Shromáždění Společenství pro dům čp. 920
konaného dne 24. dubna 2019 v sálu restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9).**

Schůze Společenství pro dům čp. 920 (dále také „SVJ“) se sídlem Hakenova č. p. 920/1, 196 00 Praha 9.

Datum konání: 24. dubna 2019

Místo konání: sál restaurace Maxim v Třeboradicích (Slaviborské náměstí 20/1, Praha 9)

Schůzi řídil Jaroslav Černý – předseda výboru Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen předsedající). Schůze byla předsedajícím zahájena v 19:09.

I. Zahájení + Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, skrutátorů

Předsedající přivítal přítomné a poděkoval za účast na schůzi. Dále konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť je přítomen počet vlastníků, jejichž vlastnické podíly tvoří dohromady více než 50% celkových vlastnických podílů.

Předsedající seznámil přítomné, se způsobem hlasování „aklamací“, který je tradičně používán na schůzích našeho společenství vlastníků a vysvětlil jeho princip. Při hlasování aklamací se hlasuje zdvižením ruky, usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje optická většina přítomných členů, což vyhodnotí předsedající. Kterýkoli člen může bezprostředně po hlasování požádat, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů.

Hlasování č. 1: Volba zapisovatele

Předsedající dále seznámil přítomné s návrhem výboru zvolit zapisovatelem schůze Radovana Khola (člena výboru). Žádný protinávrh z řad ostatních členů SVJ nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého zapisovatele.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 58,87%
- Čas hlasování 19:12
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 2: Volba ověřovatelů

Předsedající vyzval dobrovolníky z řad přítomných, aby se přihlásili jako ověřovatelé zápisu. Z přítomných členů se přihlásili:

- Otakar Duben
- Jana Tejkalová

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 58,87%:
- Čas hlasování 19:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných

- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 3: skrutátor

Předsedající vyzval přítomné k návrhu osob, které budou provádět funkci skrutátorů. Výbor navrhl jako skrutátora pana Petra Duchoně (člena výboru). Z řad členů další návrh či protinávrh na funkci skrutátorů nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého skrutátora.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 58,87%:
- Čas hlasování 19:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

II. Zpráva o činnosti

Předsedající Jaroslav Černý informoval o nejdůležitějších událostech týkajících se SVJ, které se staly v uplynulém období. Jednalo se zejména o:

- 1) Informaci o schválených investičních akcích na shromáždění v dubnu 2018. Z těchto akcí se nepodařilo realizovat nákup a instalaci požárních hlásičů na chodbách. Zpoždění realizace této akce je způsobeno tím, že vybraný typ hlásiče není možné v této chvíli nakoupit na evropském trhu z důvodu potíží ve výrobě. Výbor aktuálně zvažuje realizaci investiční akce s využitím požárních hlásičů jiného výrobce. Rovněž nebyla zatím realizována výstavba „archivu“ pro potřeby SVJ, a to z důvodu, že po úpravě zadání se zohledněním požární bezpečnosti už SBD Praha nebylo schopno u dodavatele zajistit novou cenovou nabídku.
- 2) Jak bylo probíráno a plánováno již na minulé schůzi, v průběhu minulého roku byl navýšen počet kontejnerů na směsný odpad v ulici Marty Krásové a v ulici Hakenova. Z celkového pohledu na úrovni sídliště došlo k navýšení kontejnerů v ulici Marty Krásové o dva kontejnery, přičemž jeden kontejner objednalo a náklady na něj hradí naše SVJ, druhý kontejner hradí „dům D-6“. Tyto kontejnery se vměstnaly do stávajících kontejnerových stání. V ulici Hakenova došlo v souvislosti s rozšířením stání pro kontejnery s navýšením o jeden kontejner. Tento je objednán a hrazen naším SVJ, přičemž na náklady přispívají i další domy, jejichž vchod ústí do ulice Hakenova.
- 3) V uplynulém období byly vypořádány dvě největší pohledávky SVJ z titulu nehrazených záloh. V jednom případě bylo po právním vymáhání a prodeji bytu vlastníkem vymožená celá částka včetně dlužných úroků. Ve druhém případě, jak již bylo shromáždění informováno na minulé schůzi, pohledávka za vlastníkem byla zažalována, bohužel městský soud se s žalobou neztotožnil a žalobu zamítl. Důvodem zamítnutí žaloby nesprávná forma vyúčtování závazků (resp. ve vyúčtování chybějící údaje). Společenství vlastníků pohledávku z titulu žalované (téměř celé) jistiny a velké části úroků uplatnilo jako pohledávku za SBD Praha, tedy tím, kdo předmětná vyúčtování na základě smlouvy zpracovával. Následně byla tato pohledávka SVJ započtena proti fakturám za správu od SBD Praha. SBD Praha v účetní závěrce SVJ tyto zápočty proučtovalo.
- 4) Dále byly shrnuty připravované opravy

U výjezdu z garáží u vchodu Hakenova 1 plánuje výbor SVJ nechat na protější straně ulice umístit zrcadlo ke zvýšení dopravní bezpečnosti při výjezdu. S umístěním se čeká na opravu kovové tyče patřící městu, na kterou by mělo být zrcadlo umístěno.

Drobné investiční akce byly plánovány, nicméně v současné době je obtížné sehnat dodavatele, kteří by měli o „takto“ drobné zakázky zájem. Jedná se například o opravu schodů a dláždění u vstupních dveří do domu, opravu odtokových kanálů u vjezdu do garáží. Dále se plánuje výměna části světel na chodbách.

- 5) Katastrální úřad zaslal všem vlastníkům písemnosti, týkající se odstranění nesrovnalosti v zápisech katastru týkající se pozemků přiléhajících k domu. Tyto pozemky jsou označeny jako orná půda. Stejnou situaci řeší i okolní domy postavené developerem ING Development s.r.o., kteří jmenovali stejného zástupce. Situace je vnímána tak, že vznikl cca před 12 lety tím, že developer nedodal potřebnou listinu na katastrální úřad. Nicméně lze mít za to, že katastrální úřad dříve musel dříve minimálně nějak potvrdit, že pozemky byly vyňaty z půdního fondu, neboť v opačném případě by nemohl povolit výstavbu a kolaudaci staveb. Potvrzení o vynětí z půdního fondu teď však katastr patrně nemá a snaží se ho tímto způsobem získat. Vzhledem k tomu, že nové/opakované vynětí z půdního fondu by muselo být hrazeno a sám katastr si musí uvědomovat, že vynětí muselo dříve existovat, má výbor za to, že je vhodné vyčkat kroků katastrálního úřadu.

Po zodpovězení dotazů bylo přikročeno k hlasování o tom, že „Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období“.

Hlasování č. 4 – Zpráva o činnosti

Shromáždění schválilo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,11%:
- Čas hlasování 19:23
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

III. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření

Přednášející předal slovo Radovanu Kholovi. Radovan Khol stručně vysvětlil strukturu rozvahy za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, dále také rozebral strukturu a hlavní údaje z výkazu zisku a ztráty za uvedené období. Následně shrnul informace obsažené ve zprávě o hospodaření a okomentoval porovnání nákladů na správu domu za rok 2018 s výsledky za roky předchozí, a to jak celkově, tak po jednotlivých nákladových skupinách. Dále zdůvodnil navrhovaný způsob na rozdělení hospodářského výsledku.

Radovan Khol také zmínil, že v rámci kontroly má každý vlastník bytu možnost kontaktovat výbor s žádostí o nahlédnutí do účetnictví, resp. souvisejících dokladů a písemností, a po domluvě vhodného termínu mu budou dány k nahlédnutí. V případě zájmu je tedy možné obrátit se na výbor. Zároveň byl zmíněn stav aktuální výše dlouhodobých záloh, tj. tzv. „fondu oprav“.

V návaznosti na prezentované údaje doplnil Ing. Švec následně informaci o vývoji nákladů na teplo, ostatní energie a další vybrané skupiny nákladů.

Následně byly zodpovězeny dotazy přítomných členů týkající se dlužné částky od vlastníků bytů a stav dlouhodobých záloh, a poté bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 5: Zprava o hospodaření a účetní závěrka

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2018. Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2018 následovně: použít zisk z hlavní činnosti ve výši 67 206,06 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2019.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,11%:
- Čas hlasování 19:31
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

IV. Trvale platná usnesení

Předsedající jako tradičně v rámci schůze již tradičně zopakoval usnesení Shromáždění, která jsou svojí povahou stále platná, přičemž u jednotlivých ustanovení zmínil i důvody, proč byla v dané podobě přijata:

a) Odměny výboru – výše (22. 4. 2014):

„Shromáždění SVJ navyšuje finanční prostředky určené na odměny orgánů SVJ o 13,8 % (což dle předložených materiálů odpovídá navýšení o inflaci od 1.1.2008 do 31.12.2013). Celková roční částka určená na odměny výboru tak od roku 2014 včetně bude činit částku 237 683,- Kč.“

b) Způsob rozúčtování služeb (11. 12. 2013):

„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou platností následující způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky:

Pro veškeré služby, které SVJ rozúčtovává či v budoucnu bude rozúčtovávat vlastníkům jednotek, je rozhodným kritériem pro rozúčtování velikost podílu vlastníka na společných částech, tj. plocha jednotky. Toto ustanovení se použije vždy, pokud nebude rozhodnutím Shromáždění určeno jinak.

Shromáždění SVJ dále určuje, že:

- rozúčtování nákladů na správu jednotek a nákladů na odměny orgánů SVJ bude ve stejné výši pro každou jednotku, tj. bez ohledu na spoluvlastnický podíl.
- rozúčtování nákladů na ohřev vody se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 30% a spotřební složky na 70%.
- rozúčtování nákladů na teplo se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 40% a spotřební složky na 60%.“

c) Možnosti uložení peněz SVJ (24. 4. 2013):

„Shromáždění SVJ schvaluje ukládání volných prostředků následujícími způsoby

- Na účtech bankovních institucí s povolením činnosti v ČR
- Na účtech družstevních záložen s povolením činnosti v ČR
- Ve státních dluhopisech České republiky

Výbor je povinen učinit kroky k zajištění dostupnosti prostředků s ohledem na jejich přepokládanou potřebu.“

d) Odměny výboru – způsob vyplácení (18. 4. 2012):

„Výbor je v kalendářním roce oprávněn odsouhlasit proplacení faktur či dohod o provedení činnosti s členem výboru nebo osobou žijící s členem výboru ve společně domácnosti v souhrnné roční výši maximálně do výše prostředků schválených Shromážděním na odměny výboru v daném roce.“

Odměny výboru si smí výbor nechat proplatit jen v takové výši, aby v součtu s ostatními výdaji proplacenými z takto vybraných záloh nepřesáhly stanovené zálohy.

V kalendářním roce, ve kterém ještě neproběhlo Shromáždění, je výbor oprávněn v každém kalendářním měsíci použít prostředky pouze do výše 1/12 schválených záloh předchozího kalendářního roku.

Případně navýšení prostředků na tyto účely je ve výhradní pravomoci Shromáždění.“

e) Fond dlouhodobých záloh na měřiče energií (18. 4. 2012):

„Od příštího předpisu záloh bude zaveden druhý fond dlouhodobých záloh určený výhradně na průběžné financování pravidelných výměn vodoměrů a kalorimetrů. Výši příspěvků do tohoto fondu určuje Výbor SVJ dle svého uvážení tak, aby v době následující výměny obsahoval fond odpovídající množství prostředků na její provedení.

Zálohy budou určovány na základě reálných nákladů na výměnu přístrojů v dané jednotce.“

f) Interval výměn měřičů energií (20. 4. 2011):

„Shromáždění SVJ souhlasí se zkrácením intervalu výměn vodoměrů na studenou vodu tak, aby výměna probíhala vždy společně s výměnou kalorimetrů a vodoměrů teplé užitkové vody.“

g) Správa přilehlých pozemků (20. 4. 2011):

„Shromáždění SVJ souhlasí s tím, že přilehlý pozemek dle prohlášení vlastníka (k. u. Čakovice, pozemek č. 1280/26), bude spravován a udržován SVJ (Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2, 4, 6, ul. Marty Krásové, Praha 9). Zálohy na tuto údržbu budou jako doposud vybírány společně s ostatními zálohami na správu a údržbu domu a spolu s nimi také každoročně vyúčtovány.“

h) Předpisy záloh (20. 4. 2011):

„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou účinností způsob stanovení výše veškerých záloh s výjimkou dlouhodobých záloh takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v předchozím kalendářním roce navýšené o 12%.

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na ostatní služby a na správu a údržbu domu hrazené Společenstvím neuvedené v předchozím odstavci ve výši odpovídající skutečným nákladům v předchozím kalendářním roce navýšené o 12% a/nebo navýšené o důvodně předpokládané zvýšení nákladů (např. DPH, změny smluv).

Výbor je oprávněn na základě výše zmíněných pravidel každoročně sestavit a odeslat členům společenství nový předpis záloh. A to bez zbytečného odkladu poté, co uplynou lhůty na odvolání proti ročnímu vyúčtování.“

V. Volba výboru

Předsedající uvedl, že ačkoli výbor vychází z toho, že při změně stanov – tedy před třemi lety – došlo ke znovuzvolení výboru, resp. obnovení pětiletého funkčního období, uvědomil si výbor, že takto exaktně to při hlasování o stanovách nepadlo a není to v tehdejší zázpisu uvedeno. Vzhledem k tomu, že od okamžiku, kdy byl výbor zvolen (myšleno před změnou stanov) uplynulo 7 let, považuje výbor z hlediska legitimacy i odpovědnosti k vlastníkům za vhodné, aby byl výbor hlasováním znovu převolen, resp. aby bylo funkční období znovu obnoveno volbou shromáždění. Návrh na postup hlasování o členech výboru je takový, že

nejprve budou zvoleni členové výboru od 1.7.2019 a následně bude současným členům ukončeno funkční období k 30.6.2019. Je samozřejmě možné hlasovat i o nových či dalších členech výboru, zároveň je možné zvolit i náhradníky za členy výboru, kteří by byly jmenováni v případě, že některý člen výboru ukončí svou funkci.

Jako kandidát na člena výboru se nikdo další kromě současných členů nepřihlásil. Jako náhradníci za členy výboru se přihlásili následující členové SVJ:

- 1) Zbyněk Bureš
- 2) Marek Pohl
- 3) Eva Mikitová
- 4) Lukáš Švec

Předsedající přikročil k hlasování, přičemž předeslal, že jako první bude hlasováno o znovuzvolení výboru, následně bude hlasováno o všech náhradnících, přičemž pořadí náhradníků pro případné nastoupení do výboru bude v usnesení schvalováno shodně s pořadím v jakém se přihlásili. Obě tato hlasování musí být přepočítána, neboť pro zvolení je vyžadována kvórum 50% všech hlasovacích podílů. Jako poslední usnesení bude hlasováno o odvolání dosavadního výboru k 30.6.2019. Proti uvedeným předkládaným návrhům nikdo nic nenamítal a předsedající vyzval členky k hlasování dle jednotlivých usnesení, včetně odevzdání hlasovacích lístků u hlasování č. 6 a 7.

Hlasování č. 6: Volba výboru

„Shromáždění SVJ zvolilo do výboru SVJ tyto členy: Jaroslav Černý, Radovan Khol, Petr Duchoň, Michal Švec. Počátek mandátu je stanoven na 1. 7. 2019.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,63%:
- Čas hlasování 19:43, přesné podíly hlasování vyhodnoceny v 20:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: 50% všech existujících podílů
- Usnesení bylo přijato (Pro: 59.56%, Proti: 0.0%, Zdrželo se, popř. nehlasovalo: 40.44% ze všech)

Hlasování č. 7: Volba náhradníků do výboru

„Shromáždění SVJ zvolilo jako náhradníky do výboru SVJ dle článku IV, paragrafu 10 Stanov tyto členy v tomto pořadí: 1. Zbyněk Bureš 2. Marek Pohl 3. Eva Mikitová 4. Lukáš Švec Počátek mandátu je stanoven na 1. 7. 2019.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,63%:
- Čas hlasování 19:45, přesné podíly hlasování vyhodnoceny v 20:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: 50% všech existujících podílů
- Usnesení bylo přijato (Pro: 56.52%, Proti: 0.0%, Zdrželo se, popř. nehlasovalo: 43.48% ze všech)

Hlasování č. 8: Odvolání členů výboru

„Shromáždění SVJ odvolává všechny stávající členy výboru SVJ (Jaroslav Černý, Radovan Khol, Petr Duchoň, Michal Švec) s platností k 30. 6. 2019. Ve funkci je nahradí členové zvolení přechozím usnesením.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,63%:
- Čas hlasování 19:49,
- Většina nutná pro přijetí usnesení: 50% všech přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou většinou všech přítomných, přičemž tuto většinu nikdo nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů.

VI. Změna ve výši prostředků na odměny a další výdaje v dispozici

Předsedající uvedl, že zároveň je zde zhruba pětileté období od doby, kdy bylo přijato poslední usnesení o výši odměn výboru a zároveň částky, kterou může výbor bez dalšího vynaložit na služby související s činností SVJ. S ohledem na výši nárůstu průměrných mzdových nákladů i na výši inflace od této poslední změny si výbor dovoluje navrhnout aktualizaci částky určené na odměny a další určené výdaje. Výši navýšení dává výbor k diskusi, přičemž jako objektivní hodnoty je možné vzít nárůst inflace či výši průměrných mzdových nákladů. Výbor navrhuje navýšení zhruba uprostřed intervalu dvou uvedených hodnot, tj. 15%, přičemž nechává na Shromáždění, aby případně navrhlo jinou částku. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných členů SVJ nepadl návrh jiné výše předmětné částky, bylo přikročeno k hlasování.

Hlasování č. 9: Zprava o hospodaření a účetní závěrka

- „„Shromáždění SVJ navyšuje finanční prostředky určené na odměny orgánů SVJ o 15 %. Celková roční částka určená na odměny výboru tak od roku 2019 včetně bude činit částku 273 335,- Kč.“
- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,14 %:
- Čas hlasování 19:51
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

VII. Investiční akce – výměna ventilů + výměna odvodušňovacích ventilů

Předsedající vysvětlil problematiku týkající se navrženého bodu, kterou lze rozdělit do dvou oblastí. První jsou odvodušňovací ventily v bytech. V minulém období došlo k výměně některých odvodušňovacích ventilů. Důvodem bylo selhání jejich funkčnosti, logický důsledek byl jednak to, že po dobu výměny (relativně krátkou dobu v topné sezóně) odvodušňovacích ventilů nefungovalo topení na některých stoupačkách a zejména to, že před identifikací problému některé stoupačky v posledních patrech přestávaly topit. Čtyři ventily se museli měnit okamžitě ostatních cca 22 ks plánujeme vyměnit ideálně mimo topnou sezónu. Při komunikaci v rámci havarijní výměny jsme se od topenářů dozvěděli, že neexistují řádově lepší ventily, tedy že výměna za kvalitativně vyšší součásti není možná. Náklad odhadované výměny činí cca 1000,- Kč na stoupačku. Výměna se týká bytů v posledních patrech a doba výměny zabere cca 20 minut čisté práce.

Druhou oblastí u tohoto bodu jsou regulační ventily na potrubí přízemí/garážích. Některé jsou problematické a již bylo nutné některé z nich vyměnit z důvodu selhávání funkčnosti. V tomto případě na trhu existuje lepší ty ventilů. Výbor tedy preferuje výměnu za kulové ventily nikoli současné pákové. Navrhované ventily by měly vydržet více, resp. delší dobu. U aktuálních ventilů lze dovozovat, vzhledem k tomu, že se některé již staly nefunkčními a životnost dalších dosluhuje, že jejich životnost v našich podmínkách byla cca 12 let.

Aktuálně máme dvě cenové nabídky. Náklady odhadované investiční akce vycházejí ze dvou cenových nabídek, které máme k dispozici. Plánujeme výměnu ventilů a zároveň výměnu zateplení, ta bude prezentována v dalším bodě schůze. Rádi bychom v případě odsouhlasení obou akcí tyto provedli najednou. V případě samostatné realizace výměny ventilů by byla cca 200 tis. Kč, tj. cena za výměnu ventilů a za práci. Výbor je toho názoru, že se jedná o nutnou investiční akci, neboť jak již bylo uvedeno, ventily jsou podle našeho názoru na hranici své životnosti. Délku odstávky při výměně ventilů, lze očekávat v řádu hodin.

Předsedající vyzval shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 10:

Shromáždění SVJ souhlasí s výměnou regulačních ventilů ve suterénních prostorech domu. Předpokládaná cena akce je 200.000 Kč a bude uhrazena z dlouhodobých záloh.

Shromáždění schválilo navržené usnesení:

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,14 %:
- Čas hlasování 20:00
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato jednohlasně.

VIII. Investiční akce –vylepšení zateplení v garážích

Předsedající uvedl, že o druhé investiční akci – vylepšení zateplení rozvodů tepla a teplé vody v garážích, přemýšlí výbor dlouhodobě. Izolace rozvodů tepla a teplé vody v suterénu jsou poměrně nedokonalé, kolem ventilů a jiných nerovností v šířce mnoha centimetrů izolace v podstatě vůbec není. Rozvody tepla a teplé vody tedy v podstatě vytápějí garáže, což lze v zimě pozorovat, neboť i v době mrazů jsou v určitých místech garážových stání teploty i více než deset stupňů celsia. Odhad nákladů vychází z aktuální nabídky, kterou výbor obdržel cca týden před shromážděním, tato nabídka zároveň odhaduje cca 5,5 letou návratnost investice. Předpokládáme, že by bylo vhodné uvedenou investiční akci provést společně s akcí odhlasovanou v předchozím bodu.

Předsedající vyzval k tomuto bodu k diskusi, ze které vyplynulo, že výbor má před realizací akce prověřit, případně vlivy na teplotu a vlhkost, případně rosný bod, v garážích, a to z hlediska všech prostor garáží, tak aby před realizací akce byly odhadnuty, resp. eliminovány případné negativní vlivy, způsobené tím, že prostor garáží bude v řadě míst méně „vytápěn“.

Hlasování č. 11:

„Shromáždění SVJ souhlasí s realizací nových izolací potrubních rozvodů v suterénních prostorech domu. Před samotnou realizací Výbor nechá prověřit vliv opatření na teplotní a vlhkostní poměry v suterénu. V případě nežádoucího výsledku se akce nezrealizuje. Předpokládaná cena akce je 510.000 Kč a bude uhrazena z dlouhodobých záloh.

Shromáždění schválilo navržené usnesení:

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,14 %:
- Čas hlasování 20:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

IX. Investiční akce – závlaha stromů

Předsedající vysvětlil, že výboru považuje za vhodné udržovat i okolní zeleň, a to včetně závlahy stromů v okolí domu, zejména pak ve vnitrobloku, v období, kdy stromy trpí dlouhodobým suchem. Výbor se zabýval otázkou nacenění variant závlahy, nicméně z minulosti jsou poznatky, že při snaze využít zalévání externí firmou je problém s operativním použitím, nasmlouvání jednorázového zalití a následné realizace má dle jedné dosavadní

zkušenosti výraznou prodlevu. V případě zalévání současnými prostředky vodou dodávanou SVJ lze konstatovat, že aktuální kapacita kohoutů k zalévání je nedostatečná, zalévání trvá výrazně dlouho. Výbor v této věci jednal s různými firmami, kdy se snažil zjistit jednotlivě (i) cenu rozšíření stávajících rozvodů tak, aby zalévání mohlo probíhat po časové stránce optimálněji, (ii) možnost vybudovat rozvody samozávlahy, (iii) jiná řešení zahrnující například nádrže na dešťovou vodu. U varianty (iii) lze po konzultacích předpokládat, že je nerealizovatelná, resp. že je minimálně neekonomická, s ohledem na to, jak velké nádrže a jak hluboko by musely být umístěny. Výbor by navrhoval realizaci uvedených bodů (i) a (ii). Bohužel se mu nepodařilo sehnat přesné nacenění, dodavatel, který vypadal, že problematice rozumí ocenil realizaci „samozávlahy“ na cca 259 tisíc, nicméně kalkulaci nepředložil. Tato investice by však musela být spojena s investicí uvedenou pod bodem (i), tzn. že by Pražské vodovody a kanalizace museli předělat potrubí. Jak bylo uvedeno, současný způsob zalévání najatou osobou se nezdá jako ekonomický, „zahradník“ by tam musel být dlouho. Zvažovali jsme i závlahu v podobě pytlů ke stromům, to nám však připadá nevhledné a stejně by to znamenalo investici (i).

K dotazům na možnosti zalévání bylo zopakováno, že je „neoperativní“ nicméně pokud je to přání shromáždění, lze varianty tohoto způsobu zalévání podrobněji nacenit pro budoucí rozhodnutí. V následné diskusi byly probírány různé varianty závlahy, i rizika budoucího vývoje, kterým může být například riziko zákazu zalévání z vodovodního řadu.

Výsledkem bylo shodnutí na hlasování samostatně o investici (i), s tím že investice (ii) bude předložena na příštím Shromáždění, případně pro hlasování per rollam, s alternativními způsoby řešení včetně ekonomické náročnosti pro srovnání. Shromáždění považuje za vhodné k realizaci přiložit i náklady na servis „zazimování“ samozávlahy, případně projednat realizaci a hrazení nákladů alespoň s domem D4, tak aby byla ideálně zajištěna závlaha všech domů ve vnitrobloku. K servisním nákladům samozávlahy nainstalované v zemi bylo vysvětleno, že vyžaduje servisní zásah na jaře a na podzim, je třeba profouknout potrubí. Bylo dotazována i možnost nalézt vhodné stromy, které by suchu odolaly, přičemž se dospělo k závěru, že tato varianta nemá v podmínkách ČR jednoznačné a ideální řešení.

Po přeformulování návrhu usnesení ve smyslu, který vzešel z diskuse bylo přikročeno k hlasování.

Hlasování č. 12:

„Shromáždění SVJ souhlasí s realizací 1. fáze projektu k zajištění závlahy stromů okolo domu – nové vnitřní rozvody studené vody s vlastním vodoměrem a bez platby stočného. Předpokládaná cena akce je 200.000 Kč a bude uhrazena z dlouhodobých záloh. Dále Shromáždění souhlasí se záměrem stromy zavlažovat. A úkoluje výbor připravit srovnávací studii různých možností. Výbor později předloží finální variantu k hlasování, je možno i per rolam.“

Shromáždění schválilo navržené usnesení:

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,14 %:
- Čas hlasování 20:47
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

X. Investiční akce – plynová kotelna

Předsedající uvedl, že výbor se zabýval tím, zda existuje možnost v budoucnu snížit cenu nákladů na vytápění, přičemž výbor má za to, že jednání s dosavadním dodavatelem již vyčerpala všechny možnosti pro budoucí snížení ceny. Přednášení předal slovo Ing. Ševcovi. Ing. Švec shrnul dosavadní informace a zvažované investiční varianty, které by mohly vést ke snížení ceny dodávaného tepla pro SVJ. Zmínil, že projektem na vybudování plynové

kotelny se již v lokalitě zabývá dům „D1“. Ing. Švec zároveň uvedl, že možnosti vybudování plynové kotelny měli původně prezentovat zástupci firmy, která nabízí realizaci této možnosti, ti se však na poslední chvíli omluvili.

Před uvedením dalších informací, je nutné zdůraznit, že v této chvíli výbor nenavrhuje usnesení, kterým by celá realizace plynové kotelny byla schválena, jde spíše o ideologické vydiskutování, zda se má touto možností výbor dále zabývat a zajistit další informace a podrobnější návrhy s tím, že v případě požadavku na přípravu detailnějších možností realizace a usnesení, které umožní o realizaci hlasovat, bude možná zapotřebí vynaložit prostředky společenství v řádech cca 50 tis. na zpracování projektu. Jde tedy především o to, zda má výbor činit další kroky k tomu, aby bylo možné předložit relevantní informace pro hlasování o této variantě.

Ing. Švec shrnul dosavadní návrhy firmy, která se stavěním a provozováním kotelen zabývá. Zevrubné návrhy projektanta směřují k tomu udržet dvě kotelny pro dům SVJ, tedy dosavadní rozdělení samostatné kotelny pro „D5“ (Marty Krásové 920/6) a samostatné kotelny pro „D3“ (ostatní vchody). Každá z kotelen by musela mít svůj samostatný komín. Kotelny by mohly být umístěny v dosavadních výměnících v domě, přičemž každá kotelna by vyžadovala svůj samostatný komín. Umístění komínu v ulici Marie Podvalové v místě kde nejsou žádná okna a neměl by nikomu vadit by neměl být problém, místo pro komín u domu D5 asi bude problematictější – mohlo by mít pro někoho možná neestetický vzhled, ale mělo by být řešitelné. Předběžný ekonomický odhad nákladů je cca 4 mil. Kč – 5 mil. Kč za obě kotelny, odhad cen tepla v případě, že by investici zaplatila dodavatelská společnost a teplo nám dodávala (analogicky tomu, jak nyní postupuje Pražská teplárenská) pak by cena tepla mělo být 463 Kč za GJ. Pokud bychom investici zafinancovali z prostředků SVJ, a dodavatelská firma by byla sjednána pouze na údržbu, servis a správu kotelny, pak by cena za 1 GJ měla činit cca 320 Kč. Jak bylo řečeno, kotelny by byly umístěny do stávajících výměníků

Členové výboru svou přednášku uzavřeli s tím, že smysl projednávaného bodu není dnes přijmout pouze závěr, zda se tato investice zdá shromáždění ekonomická a jeví se vhodné zajistit podrobnosti, které pomohou rozhodnout o tom, zda přijmout realizaci a zda tato je ve všech detailech proveditelná, tzn. zda je možné vynaložit dílčí náklady na studie v řádech cca 50 tisíc. Kč. V případě realizace by výbor preferoval spíše zainvestování kotelny z dlouhodobých záloh, a dodavatelskou firmu sjednat pouze na provozování kotelen. Následně byl dán prostor pro diskusi.

V zodpovězených dotazech zaznělo, že realizace u domu D1 by měla být snad v řádově měsíců od aktuálního data. Výboru se z pohledu našeho SVJ jeví realizace v řádu měsíců jako nesmysl, reálný se jeví jako horizont cca tří let, byť dodavatelská firma „PROMETHEUS“ sdělila, že umí realizaci cca do jednoho roku. S možností tohoto horizontu by však výbor pracoval velmi opatrně. Realizace by měla přinést úsporu nákladů v hodnotě cca 600 tisíc ročně za celé SVJ, v případě, že by realizace financována dodavatelskou firmou a mi bychom si od této firmy „teplo“ nakupovali, jeví se návratnost v horizontu cca 6-7 let. Pokud bychom výstavbu zainvestovali z prostředků SVJ, tak odhadovaná úspora by se mohla pohybovat okolo 800 tisíc. Ohledně technického provedení a údržby, lze předpokládat, že každoroční odstávka teplé vody by se pravděpodobně zkrátila. Technické řešení ohřevu je pak v podobě kaskády z více kotlů, což znamená, že pokud by se jeden (kotel) rozbil, neznamená to, že nepoteče teplá voda vůbec. Lze očekávat, že PRAŽSKÁ TEPLÁRENSKÁ cenu snižovat nebude, aktuálně se sice mluví o tom, že se bude snižovat výše DPH na teplo, ale cena tepla se asi snižovat nebude, spíše lze předpokládat, že cena tepla od současného dodavatele v budoucnu poroste.

Z vyjádření účastníků shromáždění lze usuzovat, že shromáždění podporuje získání podrobnějších informací k možnosti realizace. Zejména k tomu, aby byly připraveny varianty pro následný výběr a hlasování a případně na zajištění variant a projektů vynaložit i určité prostředky.

K danému bodu nebylo hlasováno o žádném usnesení.

XI. Různé

Předsedající dal dále možnost vlastníkům vyjádřit další jejich požadavky a pocítované problémy.

Vzhledem k tomu, že počet vlastníků se začal snižovat, předsedající ukončil schůzi a pokračoval v odpovídání individuálních dotazů.

Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 21:07.

V Praze dne

.....
Radovan Khol – zapisovatel

.....
Jaroslav Černý – předsedající

.....
Jana Tejkalová – ověřovatelka zápisu

.....
Otakar Duben – ověřovatel zápisu

.....
Petr Duchoň – skrutátor

PŘÍLOHY:

- I. seznam členů SVJ přítomných na schůzi
- II. podklady k projednávaným bodům