

**Zápis ze Shromáždění Společenství pro dům čp. 920
konaného dne 17. června 2020 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: 17. června 2020

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 dále seznámil s osvědčeným způsobem hlasování na schůzi, tzv. hlasováním „aklamací“. Hlasuje se na pokyn předsedajícího zdvižením ruky, přičemž usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje podle vyhodnocení předsedajícího optická většina přítomných členů a nikdo z přítomných v danou chvíli vyhodnocení předsedajícího nezpochybní, resp. nepožaduje přepočítat hlasování dle poměru hlasů jednotlivých členů. Pokud kterýkoli člen v danou chvíli požádá, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů, je takové sčítání provedeno hlasovacími lístky, které přítomní obdrželi.

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 57,43 %
- Čas hlasování 19:09
- 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:

- Jana Tejkalová
- Miroslav Zubina

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 57,43 %
- Čas hlasování 19:10

- 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 protináměr na funkci skrutátorů nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého skrutátora.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 57,43 %:
- Čas hlasování 19:10
- 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, mj. o investičních akcích, které proběhly od minulého shromáždění v dubnu 2019. Jednalo se zejména o:

- 1) Na základě usnesení minulého shromáždění bylo provedeno zateplení rozvodů teplé vody v suterénu. Výbor očekává, že uvedené zateplení bude mít vliv na výši nákladů způsobených tepelnými ztrátami v rámci dodávek teplé vody.
- 2) Rovněž na základě usnesení vlastníků přijatého před dvěma roky byla realizováno vybudování archivu SVJ v garážích poblíž dveří do MK2.
- 3) V průběhu minulého období rovněž proběhlo přenastavení společné antény pro signál STA DVBT2.
- 4) Proběhlo opravy nátěru na chodbách na místech, která byla nejvíce zašpiněná
- 5) V průběhu roku 2020 postupně probíhá výměna světel v garážích
- 6) Ve většině vchodů byla vyměněna nouzová světla.

Po přednesu uvedených bodů dal přednášející prostor pro dotazy a následně 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 58,05%:
- Čas hlasování 19:15
- 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. 2019 do 31. 12. 2019. Rovněž stručně shrnul informace obsažené ve zprávě o hospodaření a okomentoval porovnání nákladů na správu domu za rok 2019 s výsledky za roky předchozí, a to jak celkově.

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. „fonde oprav“ a údaj o výši pohledávek z titulu nedoplatků za vlastníky. Rovněž vyjmenoval nejdůležitější výdaje vyúčtované v roce 2019 proti fondu oprav (nejvyšším výdajem byly náklady na zateplení rozvodů teplé vody v prostoru garážových stání).

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: Zpráva o hospodaření a účetní závěrka

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2019. Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2019 následovně: použít zisk z hlavní činnosti ve výši 25 343,30 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2020.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83%:
- Čas hlasování 19:25
- 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 (24. 4. 2019):

„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.“

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. Výměna měřičů energií v bytech – teplá a studená voda, teplo

Předsedající Jaroslav Černý informoval, že následující bod je zčásti informační, neboť výměnu měřičů spotřeby tepla a teplé a studené vody je nutné provést ze zákona. Je vhodné zmínit, že při rozhodování o výměně jsme částečně vázáni technickým pokrokem a to v tom smyslu, že v případě výměn kalorimetrů nelze techniku repasovat (tak jak bylo nabízeno při minulé výměně), ale je potřeba ji obměnit techniku. Teoreticky by bylo možné repasovat přístroje při výměně vodoměrů, nicméně je nutné zohlednit, že vodoměry je nutné vybrat i s ohledem na nový způsob odečtu, který se očekává z důvodu změny právních předpisů. Výbor si připravě uvedené bodu vyžádat nabídky od tří možných dodavatelů:

- 1. IRTN
- ISTA
- a nabídku od SBD Praha.

Všechny nabídky jsou v zásadě cenově srovnatelné, nejlevnější je nabídka od SBD Praha. Jak již bylo naznačeno vlivem směrnic a nařízení EU se má v následujícím roce změnit způsob vyúčtování, resp. informace o spotřebě a rozdělení na jednotlivé byty má být k dispozici v kratších časových obdobích, aby každý častěji mohl zhodnotit, jakou má spotřebu, což má snad mít za následek ekologičtější a ekonomičtější chování spotřebitelů. Uvedený požadavek EU nebyl zatím implementován do právních předpisů ČR, nelze se tedy v této chvíli 100% popsat způsob, jakým vyhodnocování spotřeby v kratších intervalech bude na 100% probíhat. SBD Praha tvrdí, že se na uvedené nařízení připravuje portál, kde bude uvedené viditelné. Výbor hodnotí nabídku SBD Praha poněkud střízlivě optikou dosavadních zkušeností se správcovskou firmou, vyúčtování včetně vyúčtování spotřeby zajišťovala SBD Praha prvním roce společenství vlastníků na základě smlouvy ještě od developera a vyúčtování tenkrát rozhodně nebylo zpracováno dle zákonného termínu. Dále je vhodné zohlednit, že vyúčtování je poměrně složitý proces, se kterým SBD Praha v této chvíli podle informací výboru nemá praktické zkušenosti, nebo alespoň její zkušenosti nejsou rozhodně větší než firem, které předložili alternativní nabídky (ISTA, 1.IRTN). To, co bere výbor jako nejvíc rizikovou skutečnost je to, že dosavadní vztah s 1. IRTN, i alternativa v době smlouvy se společností ISTA, funguje nezávisle na správci domu, a je možné ho zachovat i při změně správce. Předpokládané řešení sběru i předání dat z vodoměrů bude dohodnuto s SVJ. V případě SBD Praha není v této chvíli jasné, jak by archivování nasbíraných dat probíhalo. Výbor má obavy z možné podmínky, tzv. VENDOR LOCK, kdy po uzavření smlouvy by mohlo být obtížnější, s ohledem na přístup k uvedeným datům, změnit SBD Praha jako správce. Výbor zároveň konstatuje, že plnění požadavků ze stran SBD Praha v učitých ohledech pokulhává, například řešení pojistných událostí, kdy se po několika měsících a urgencích dozvíme, že pojistná událost je pod dohodnutou spoluúčastí. Z uvedených důvodů by výbor preferoval jednoho z dvou dalších dodavatelů. Způsob provedení odečtů od 1. IRTN by měl být shodný jako navrhovaný od SBD Praha, nicméně dle komunikace s 1. IRTN, nám bylo sděleno, že odečtená data bude posílat, tam kam si řekneme. Předpokládaná cena investice činí cca 1 560 000 Kč. Předsedající upozornil, že na financování výměny je tvořen fond dlouhodobé zálohy, kde by mělo být do konce roku „nasbírána“ částka cca 1,4 mil. Kč.

Bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování č. 6:

„Shromáždění SVJ schvaluje provedení výměny měřičů tepla a teplé a studené vody. Předpokládaná cena investice je ve výši 1 560 000,- Kč. Investice bude hrazena z dlouhodobých záloh určenému výhradně na průběžné financování pravidelných výměn vodoměrů a kalorimetrů. Případné vícepráce (3. a další termín výměny, stavební / instalatérské práce a podobně) je výbor oprávněn přeúčtovat dotčeným vlastníkům.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83 %:
- Čas hlasování 19:38
- 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.

VI. Čištění fasády

Předsedající spolu s Ing. Ševcem přivítali p. Radka Hubeňáka z firmy UMYJEM TO s.r.o. a dali mu možnost představit činnost firmy a hlavně důvody provádění čištění fasády a nátěrů fasády a způsob realizace uvedených činností.

Pan Radek Hubeňák se představil jako jednatel firmy UMYJEM TO s.r.o., která se zabývá čištěním a nátěry fasád domů. Stručně uvedl historii firmy, vysvětlit, že čištění v případě domů naší velikosti jsou schopni provádět prostřednictvím vysokozdvíhových plošin, tedy není potřeba stavět lešení a kotvit ho do fasády. Čištění fasád se provádí z důvodu, aby byly odstraněny organické nečistoty, řasy, plísně, houby, které se usazují na fasádě a mohou pronikat dovnitř. Čištění se provádí 2x biocidním přípravkem, který ničí řadu organické nečistoty, dále je používána tlaková voda a následně se fasáda napenetruje.

Lze uvést, že zpravidla nejhůře na tom jsou severní strany fasády, která je ¾ roku vlhká. Byla rovněž zmíněna problematika mikroprasklin, kterými do fasády může pronikat voda a které mají tendenci v rámci působení vlivů v jednotlivých ročních obdobích se zvětšovat, zamrzá v nich voda atd. Upozornil, že odstraňování nečistot z fasády v pravidelnějších intervalech může výrazně prodloužit životnost fasády a zateplení. Pan jednatel dále rozvedl jednotlivé smluvní podmínky nabízené jejich firmou. V případě umytí/očištění fasády od jejich firmy jsou schopni poskytovat záruku, každé 2. roky jejich technik kontroluje fasádu a zpravidla v rozmezí 6-9 (což je zhruba období, kdy se na fasádě znovu vyrostou organické nečistoty) doporučí provedení nového umytí. V takové případě jsou schopni garantovat cenu, za jakou to po uvedených 6-9 letech vyčistí a zároveň poskytovat až 13. letou záruku při splnění dohodnutých podmínek a doporučení. Záruku poskytují společně se švýcarskou firmou – výrobcem barviv – KB FARBEN.

Po přednesu pana Radka Hubeňáka byl dán prostor dotazům z řad vlastníků.

Dotazována bylo mj. historie firmy UMYJEM TO s.r.o. a její hospodářské výsledky a výše jejího pojištění. Dále bylo dotazováno, jakým způsobem konkrétně čištění probíhá, a zda voda použitá na čištění teče na předzahrádky. Radek Hubeňák odpověděl, že čištění je prováděno biologicky odbouratelnou chemií a vody, která steče po fasádě je zhruba tolik, co po silném dešti. Jímat tato voda nejde, resp. není to ekonomicky proveditelné. Pokud jsou na domě provedeny zasklení lodžii a balkonů, pak záleží na dohodě s jednotlivými vlastníky lodžii/balkonů. Firma je schopná zajistit umytí fasády i uvnitř lodžii. V případě nového nátěru, je prováděno zakrytí oken a podobně, neboť je používána barva, kterou téměř není možné smýt. K dalšímu dotazu Radek Hubeňák uvedl, že firma je schopna provést barvení, po očištění, i dílčí části domu, například pouze severní strany. Před barvením/čištěním fasády je ale vždy nutné, provést očištění/umytí fasádky, nelze zvolit variantu umýt fasádu a za rok provést barvení. Před barvením je nutné rovněž provést opravu fasády. K dotazu zda není vhodné udělat novou fasádu, než platit čištění a barvení, pan Radek Hubeňák uvedl, že jsou to úkony, které by měly výrazně prodloužit životnost fasády, která tak může činit řádově desítky let. V této souvislosti je vhodné si uvědomit jaké jsou ekonomické náklady na novou fasádu s ohledem na stavební postup při obnově fasády na bytovém domě. V případě obnovy fasády je nutné předchodí fasádu strhnout na její podklad a provést novou instalaci.

Po příspěvku pana Radka Hubeňáka předsedající ještě zmínil, že výbor má nabídku na čištění společnosti House PRO, i oni se byly na náš bytový dům podívat a jejich doporučení bylo, že by dům nenatírali, vidí úbytek pigmentu cca 10% a provedli by pouze čištění. Předsedající s ohledem na délku času, kterou jsme strávili uvedeným bodem již jen zmínil, že fasáda nevypadá nijak tragicky, že by potřebovala nátěr. Čištění po 13 letech od kolaudace domu výbor považoval za vhodné. Následně předsedající vyzval k hlasování

Bylo přistoupeno k hlasování:Hlasování č. 7:

„Shromáždění SVJ schvaluje čištění fasády celého domu dle nabídek předložených v materiálech ke Shromáždění. Předpokládaná cena investice je ve výši 800 000,- Kč. Investice bude uhrazena z dlouhodobých záloh“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83 %:
- Čas hlasování 20:27
- 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. Prometheus kotelna

Předsedající uvedl další bod týkající se možnosti vybudovat v domě plynovou kotelnu, která by zajišťovala dodávku tepla. Uvedl, že navazuje na bod, který byl projednán na shromáždění v roce 2019 informačně, přičemž se tehdy vlastníci přítomní na shromáždění vyjádřili zájem o realizaci tohoto způsobu dodávek tepla pro dům a v průběhu diskuse se vyjádřili pro zajištění více podrobností. Následně výbor zjistil, že vypracování projektu by vyžadovalo náklad ve výši cca 200-210 tisíc. Kč. Z tohoto důvodu v této chvíli předkládá shromáždění k hlasování výdaj uvedené výše, k tomu, aby byl zpracován projekt, o hlasování vybudování kotelny by se hlasovalo až v budoucnu. Předsedající uvedl, že druhý žlutý dům na sídlišti v Marii Podvalové – dle původního označení developera dům D1 – se od 1.7.2020 přepojuje na systém tepla z vlastní kotelny na plyn. Loňské prezentace na shromáždění odpovídají tomu, čeho dosáhl dům D1. Dům D1 má aktuálně smluvní vztah za cenu 490 Kč/GJ. Přičemž dům D1 si vybral variantu s delší finanční návratností, kdy prostředky na vybudování kotelny jsou hrazeny dodavatelem, kotelna je 10let v jeho vlastnictví, a dodavatel tedy 10let prodává teplo společenství vlastníků a po 10 letech je kotelna za zůstatkovou cenu odprodána do vlastnictví společenství vlastníků. Výstavbu kotelny lze rovněž realizovat z vlastních prostředků, přičemž dodavatelská firma pak zajišťuje pouze servis kotelny, v takovém případě by doba návratnosti investice měla být ještě kratší, resp. výsledná cena za GJ tepla ještě nižší.

Předsedající zmínil, že výbor uvedený projekt navrhuje pro to, že se uvedený projekt jeví jako velmi výhodná investice (s ohledem na předpokládanou výši budoucích úspor), i když to pro členy výboru znamená spoustu práce navíc. Dále zopakoval, že v této chvíli se nebude hlasovat o tom, zda projekt realizovat či nikoli, ale pouze o tom, zda je možné vynaložit finanční prostředky společenství na vypracování projektu kotelny. S ohledem na finanční náročnost projektu cca 210 tisíc. Kč, přičemž před loňským shromážděním se předpokládal výdaj do 100 tis. Kč, předkládá výbor navrhovaný výdaj shromáždění ke schválení.

Následně dal předsedající možnost klást k danému bodu otázky.

Mezi dotazy zazněly následující:

- Nehrozí při realizaci některé hrozby a rizika, které prodlouží návratnost, zejména hrozba zavedení případného zdanění kotelen.
Odpověď výboru: Vzhledem k tomu, že současná návratnost investice je odhadována na cca 5 let, nemělo by ani případné zdanění nějak zásadně ovlivnit výhodnost investice. Na druhou stranu lze zvažovat jiné neznámé okolnosti, které by odhadovanou návratnost investice mohly zkrátit, například předpoklad nárůstu ceny tepla dodávané Pražskou teplárenskou.
- Z řad vlastníků byly prezentovány zkušenost z jiných částí ČR, město, které má podíl v teplárenské společnosti se snaží omezit možnosti budování kotelen.
Odpověď výboru: Možný dodavatel kotelny připouští, že například při vyjadřování na svatebním úřadu se Pražská teplárenská snaží protahovat řízení, a tedy svoje působení jako dodavatele tepla, nicméně možný dodavatel kotelny je ochotný tyto „správní bitvy“ za nás vybojovat.
- Dotaz, zda byly analyzovány další možnosti realizace kotelny, tzv. kogenerace (tzn. motor kromě ohřevu vody vyrábí i elektřinu), tepelná čerpadla atp.

Odpověď výboru: Při původním zkoumání možností, se analyzovaly možnosti použití tepelných čerpadel, to se však ukázalo jako technicky nerealizovatelné. „Kogenerace“ konkrétně nebyla zvažována neboť firma, se kterou se o dodávce jedná, uvedené nenabízí, dále není jisté, zda by „kogenerace“ byla v našem případě vůbec možná z technických důvodů, např. požadavku na prostor, popř. míry hluku či otřesů.

K další diskusi ohledně zkoumání dalších technických možností uvedeného řešení předsedající vyzval vlastníky, zda uvedený projekt umí někdo z vlastníků zajistit, dále zmínil, že návrh kogenerace zaznívá až nyní na shromáždění a že případné zkoumání dalších možností zpozdí projekt cca o rok.

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování č. 8:

„Shromáždění SVJ schvaluje výdaje na zpracování projektu na vybudování plynové kotelny v předpokládané výši 210 000,- Kč. Projekt musí být vypracován jako nezávislý s možností realizace libovolným dodavatelem. Investice bude uhrazena z dlouhodobých záloh.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83 %:
- Čas hlasování 21:01
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Předsedající vyhodnotil stav hlasování aklamací jako ne zcela jednoznačný, a proto bylo pro zjištění výsledku hlasováno prostřednictvím hlasovacích lístků. Po sečtení všech odevzdaných hlasů bylo konstatováno, že usnesení bylo přijato, přičemž výsledek hlasování byl následující:
 - o PRO 72,47% z přítomných hlasovacích podílů,
 - o PROTI 18,31 % z přítomných hlasovacích podílů,
 - o ZDRŽELO SE 9,22 % z přítomných hlasovacích podílů.

VIII. Investiční akce – závlaha stromů

Předsedající uvedl daný bod schůze tím, že jsme problematiku řešili již minulé shromáždění, přičemž v loňském roce byla odhlasována pouze „polovina“ akce v podobě investice do vybudování kapacity pro snadnější/rychlejší zalévání stromů, tzn. vybudovat více zalévacích kohoutů na plášti domu s vyšší kapacitou průtoku. Druhá polovina investice, v podobě položení rozvodů pro automatické zalévání stromů loni nebyla přijata a výbor dostal za úkol při příštím hlasování předložit ekonomické srovnání jednotlivých variant, včetně varianty nájmu pracovní síly na zalévání.

Dodavatel, který původně řešení rozvodů nabízel, se při jednání odmíchl, nicméně jsme zjistili, že uvedené řešení dokáže realizovat i firma, která se v areálu stará o zeleň. Tato firma odhadla rozpočet dle jednotkových cen - kolik za strom, kolik za keř. V prezentaci je rozpočet v tabulce, který počítá s rozvody ke 40 stromů. Řešení je takové, že se dávají do země cca 20 cm pod povrch trubky a kolem stromu je instalována možnost zalévání, propustnost je cca 100 litrů za hodinu. Náklady jsou uvedeny v tabulce.

Dotaz, zda nelze k zalévání využít dešťovou vodu.

Předsedající k dotazu vlastníka uvedl, že vybudování nádrže na dešťovou vodu nepřipadá v úvahu, neboť jednak pro potřeby zalévání by se jednalo o nádrž velkého objemu, jejíž umístění pod povrch terénu na pozemcích SVJ by bylo velmi obtížné, či možná technicky nemožné. Umístění nádrže by znamenalo provádět výkopy do hloubky 5 metrů pod povrchem v těsné blízkosti domu. V uvedeném kontextu je třeba si uvědomit další problém, který by bylo nutné vyřešit, spočívající v tom, že je nutné vybudovat i odvod vody z nádrže pro případ, že by vody bylo více, než je potřeba.

Dále byla diskutována možná rizika investice, spočívající zejména v možnosti, kdy by se v budoucnu vyhlásil zákaz zalévání. Taková rizika zkrátka vyloučit nelze.

Otázka zda raději nehledat vhodné typy stromů, s ohledem na rozličnost počasí v našich podmínkách takové asi nenajdeme.

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování č. 9:

„Shromáždění SVJ souhlasí s realizací 2. fáze projektu k zajištění zálivky stromů okolo domu – venkovní rozvody ke stromům a keřům. Předpokládaná cena akce je 435 000,- Kč a bude uhrazena z dlouhodobých záloh“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83 %:
- Čas hlasování 21:10
- 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. POJISTKA DOMU

Předsedající uvedl, že výbor si nechal zpracovat alternativní návrh pojištění domu. Ke zpracování uvedené nabídky ho mimo jiné vedl dosavadní nevalné zkušenosti se servisem SBD Praha při nárokování pojistných náhrad. Předsedající zmínil jeden z posledních případů, kdy člen SVJ nárokoval škodu v řádu tisíců korun způsobenou, přičemž SBD PRAHA po cca 8 měsících a několika urgencích sdělilo, že uvedená škoda v daném případě nepřesahuje výši spoluúčasti a škodu má tedy hradit SVJ. Po porovnání získané nabídky je možno učinit závěr, že SVJ je schopné sjednat samostatně pojistku srovnatelnou – co se týká nákladů na pojištění ve výši stejných nákladů nebo levnější - se současnou hromadnou pojistnou smlouvou SBD Praha. Zároveň si výbor při obdržení nabídky kladl otázku, jaké jsou limity pojištění, kdy bylo zjištěno, že v okamžiku kolaudace byl stanoven jakýsi pojistný limit a tento limit v pojistce zůstal.

Po krátké diskusi bylo přikročeno k hlasování

Hlasování č. 10:

„Shromáždění SVJ souhlasí se změnou pojištění domu namísto hromadné smlouvy u SBD Praha na individuální přímo pro SVJ. Zároveň se změnou pojistné smlouvy proběhne aktualizace ceny domu“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 59,83 %:
- Čas hlasování 21:10
- 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. Povinnosti plynoucí ze zákona o bezpečnosti práce – zřejmě pouze informační bod

Předsedající uvedl, že toto je spíše informační bod k budoucí investici, který nebude hlasován. SVJ bylo upozorněno SBD Praha na skutečnost, že se změnil výklad zákona a i obytné domy (SVJ) musí mít na střeše tzv. zachytný systém, který umožní pracovníkům provádějícím na střeše nějakou činnost zajistit se před pádem. Změna výkladu zákona nastala v tom, že dříve se na SVJ nepohlíželo jako na zaměstnavatele, pro které je dané ustanovení závazné, což se nyní změnilo. SBD Praha má na střeše pět různých zachytných modelů, které si lze prohlédnout. Výbor se tím bude zabývat a má v úmyslu povinnost splnit ideálně nejekonomičtější nabídkou s přihlédnutím ke kvalitě a životnosti takového řešení. Lze uvést, že výbor se nejvíce obává možných zásahů do izolace střechy při realizaci uvedeného zachytného systému. K dotazům vlastníků na záruku střechy lze uvést, že záruka již vypršela a společnost developera již byla zlikvidována.

XI. Různé

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

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

Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 21:20: