

**Zápis z jednání 9. Shromáždění
Společenství vlastníků jednotek domu Chudenická 1063-1068, Praha 10**

konaného ve Středisku ekologické výchovy Hl. m. Prahy Toulcův dvůr, Kubátova 1/32,
Praha 10 dne 4.5.2016 od 18.00 hod.

Program jednání 9. Shromáždění Společenství vlastníků:

1. Zahájení, prezence, o určení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele.
2. Kontrola úkolů z jednání 8. Shromáždění,
3. zpráva o činnosti výboru od jednání 8. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek do 31.3.2016.
4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2015, schválení roční uzávěrky za rok 2015 a vypořádání výsledků hospodaření za rok 2015.
5. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2016 a pověření výboru.
6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2016 a pověření výboru.
7. Schválení výše základní složky nákladů na vytápění pro rok 2016.
8. Schválení stanov SVJ.
9. Informace provozního charakteru.
10. Diskuse.
11. Závěr.

1. Zahájení, prezence, oznámení o určených osobách předsedajícího skrutátorů, zapisovatele

Jednání zahájil v 18.06 hod místopředseda výboru JUDr. Milan Chlupatý výborem SVJ pověřený řízením 9. Shromáždění vlastníků v souladu s pozvánkou ze dne 5.4.2016, doručenou dle stanov všem členům osobně do jejich poštovní schránky nebo prostřednictvím pošty. Pozvánka byla také zveřejněna na vývěskách ve všech vchodech.

JUDr. Chlupatý oznámil, že z rozhodnutí výboru byli za skrutátory určení pan Bohumír Machát a paní Miluše Kroupová a zapisovatelkou paní Marii Lammerová a že jednání bude probíhat podle pozvánky.

Jako předsedající poté oznámil, že dle presenční listiny je při zahájení přítomno 41537 hlasů z celkových 79680 tj. 52,13% a konstatoval, že jednání **shromáždění je plně usnášeníschopné.**

2. Kontrola úkolů z jednání 8. Shromáždění a zpráva o činnosti výboru Společenství od jednání 8. shromáždění do 31.3.2016

Po úvodu předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů z 8. jednání Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od 8. jednání Shromáždění do 31.3.2016.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů:
úkoly z minulého shromáždění

- a) ***Shromáždění prodlužuje platnost usnesení za 7. shromáždění, kterým pověřuje výbor, aby dále jednal o snížení úvěrového zatížení a aby pro takové snížení použil částku ve výši do 4.000.000 Kč vč. uzavření příslušných smluv, a to o 1 rok.***

Předseda informoval o jednáních s ČSOB, kdy po jednání je poslední návrh z 3.5.2016 vyčíslený pro splátku 3.mil Kč. který ještě výbor neprojednal. Současné splátky úroku 441.694,- - snížené po splátce 3.mil 197.275,- - rozdíl 244.419,- odpočet sankce 167.534,- - čistý rozdíl + 76.539,- Kč.

b) Shromáždění schvaluje vytvoření rozpočtové rezervy plánu oprav výši 200.000,- Kč na neplánované opravy a údržbu.

Toto dodatečné navýšení bylo použito k nutné výměně uzávěrů vody a topení, které proběhly loni na jaře a v létě - viz dále.

c) Shromáždění pověřuje výbor, aby plán oprav na rok 2015 naplnil potřebnými kroky včetně právních jednání a uzavřením příslušných smluv.

Toto proběhlo a probíhá průběžně - viz změny cen.

d) Shromáždění pověřuje výbor, aby pokračoval v jednáních s Vodafone s cílem uzavřít dodatek k nájemní smlouvě, který bude obsahovat minimální výši nájemného 150.000,- Kč ročně.

Po opakovaných jednáních byla smlouva podepsána 17.7. 2015 s částkou nájemného 179.000,- Kč a platností do 30.4.2038.

3. Zpráva o činnosti výboru od jednání 8. shromáždění Společenství do 31.3.2016

Dále předsedu výboru SVJ přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za uplynulé období. Předseda výboru konstatoval, že činnost výboru je standardní, schází se zpravidla 1x měsíčně. Běžná agenda se řeší průběžně při úředních hodinách v úterý, popř. přímo s jednotlivými členy SVJ. Sem spadá především řešení běžných opravy a údržba, účetní záležitosti apod.

b) hlavní oblasti činnosti výboru v uplynulém období kromě běžných činností:

- byly provedeny opravy po inspekčních zkouškách výtahů,
- proběhla výměna uzávěrů stoupaček topení
- řešili se pohledávky za členy SVJ - stav k 31.12.2015 - dluhy členů byly ve výši pouze 32.684,- Kč + 2.550 z pronájmů.
- delší dobu se řešila smlouva s Vodafonem - viz předchozí bod
- výbor dále opakovaně v průběhu roku řešil dopady nového OZ a tvorbu nových stanov - podrobnější informace viz bod 8
- opakovaně výbor řešil zborcení chodníku u vchodu 1063, kde došlo k úrazům, což se podařilo dořešit až letos z jara
- dále pak koncem roku novou legislativu s měřením tepla - viz bod 7

Po zprávě předsedy předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

1. Shromáždění schvaluje zprávu o činnosti výboru za období od 31.3.2015 do 31.3.2016 a zprávu o plnění úkolů z 8. shromáždění.

2. Shromáždění schvaluje postup výboru při zajištění správy a údržby objektu za období od 8. shromáždění do 31.3.2016 .

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 41537 hlasů (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno.**

4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2015

Předseda výboru přednesl Shromáždění výsledky finančního hospodaření domu za rok 2013 (podrobná informace byla vyvěšena ve vývěskách) a okomentoval jednotlivé položky, hlavní položky nákladů a předpoklady stavu dlouhodobé zálohy (DZ) za r. 2013.

A) Vyhodnocení hospodářsko-finančního plánu pro rok 2015 v Kč

	Plán	skutečnost
náklady, režie, služby	1.964.808	1.959.797
<i>výsledek</i>	<i>0</i>	<i>+ 5.011</i>
tvorba DZ	2.302.848	2.302.848
zálohy na teplo	1.478.551	1.191.021
zálohy na TUV	1.329.098	1.282.943
zálohy na SV	501.710	477.860

Předseda výboru vysvětlil položky nákladů s tím, že tak jak jsou dána pravidla pro hospodaření, budou služby vyúčtovány dle skutečné spotřeby a vyplaceny cca začátkem prázdnin složenkou na přeplatek popř. nedoplatek.

B) Vyhodnocení plánu oprav za rok 2015 v tis. Kč

V plánu oprav na rok 2015 bylo:	plán	skutečnost
- revize plyn	4.000	0
- revize PHP a PO	8.000	19.883
- servis a údržba výtahů	65.000	72.900
- běžná údržba a opravy	400.000	432.417
<i>(200 tis + 200 tis dodatečně schválené navýšení na 8. shromáždění)</i>		
celkem součet	477.000	525.200

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky.

- oproti plánu byla nutná výměna ventilů vody i ÚT - celkem 302.146,- část se pokryla z běžné údržby a část ze schváleného navýšení
- dále z inspekčních prohlídek výtahů vyplynuly větší nepředpokládané opravy celkem 53.150,- , běžné opravy výtahů byly také o něco vyšší 11.900 oproti 5.000,-
- z běžné údržby pak byla nutná výměna receiveru STA za 38.556,-.

C) Vyhodnocení stavu DZ za r. 2015

	plán	skut.
k 1.1.2015	6.694.000	6.694.482
Tvorba	2.302.000	2.302.848
čerpání na opravy a investice	277.000	525.200
čerpání na výměnu uzávěrů (navíc)	141.000	
splátky úvěru vč. úroků	1.905.000	1.871.438
k 31.12.2015	6.673.000	6.600.692
z toho činí dotace Zelená úsporám		4.652.599

D) Stav účtů v Kč k

	1.1.2015	1.1.2016
běžný	1.248.716	1.337.512
spořicí	6.513.514	6.517.743
součet	7.762.230	7.855.255

E) Stav splácení úvěrů k 1.1.2016:

Splácení úvěru vč. úroků (celkem 17.470.851 Kč) začalo v 07/2010 po 158.460 Kč/měs a bude ukončeno v 06/2019.

K 1.1.2016 je zůstatek úvěru vč. úroků **7.258.041,- Kč**, splaceno tedy již bylo **10.212.810,- Kč (tj. cca 58%)**.

Od programu panel celkem dostaneme **571.609 Kč** a k 1.1.2016 jsme dostali **361.020,-**

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil Shromáždění k tomuto bodu jednání tento návrh usnesení:

- 1. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2015 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2015.**
- 2. Shromáždění schvaluje vypořádání hospodářského výsledku roku 2015 ve výši 5.011,56. Kč přidělením do Rezervního fondu a Rezervní fond následně použít ke krytí nákladů spojených se správou domu.**
- 3. Shromáždění bere na vědomí stav splácení úvěru u ČSOB.**

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 41537 hlasů (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, proti návrhu nikdo nehlasoval, usnesení bylo schváleno.

5. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2016 - Rozpočtu nákladů SVJ

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2016, který byl rovněž vyvěšen ve vývěskách. Rozpočet vychází z výsledků předchozích let a k úpravám prakticky dochází jen u položek za zálohy na teplo a vodné s ohledem na pohyb cen a celkové spotřeby. Rozpočet nezahrnuje čerpání DZ – dlouhodobé zálohy.

Předseda výboru přednesl a okomentoval jednotlivé položky Rozpočtu pro rok 2016, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **7.593.196,- Kč vč. záloh na teplo a vodu**

V této podobě byl Rozpočet nákladů SVJ předán k provedení rozpisů plateb za byt. Předsedající po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu předložil Shromáždění tento návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje Rozpočet nákladů SVJ na rok 2016 ve výši 7.593.196 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků včetně právních jednání k naplnění obsahu schváleného rozpočtu.

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 41537 hlasů (100% přítomných hlasů), žádný hlas se nezdržel, žádný hlas nehlasoval proti návrhu, usnesení bylo schváleno.

6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2016

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **323.000,- Kč**. Oproti roku 2015 jsou v plánu navíc revize plynovodů i v bytech.

Plánovaný stav DZ v tis Kč

-skutečnost k 1.1.2016	6.601
- tvorba r. 2015	2.302
- čerpání na opravy - plán	323
- čerpání na splátky úvěru (vč. dotace panel)	1.872
- čerpání celkem	2.195

Předseda dále znovu připomněl, že výbor již projednával a nadále chce projednávat snížení úvěru mimořádnou splátkou a hledá formy provedení. Vzhledem k tomu, že je nereálné po jednáních s bankami svolávat shromáždění k schválení mimořádné platby navrhl prodloužit pověření výboru z usnesení z minulého shromáždění.

Předsedající poté, co předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky a po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

- 1. Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2016 ve výši 323.000,- Kč.**
- 2. Shromáždění prodlužuje platnost usnesení z 8. shromáždění, kterým pověřuje výbor, aby dále jednal o snížení úvěrového zatížení a aby pro takové snížení použil částku ve výši do 4.000.000 Kč vč. uzavření příslušných smluv, a to o 1 rok.**
- 3. Shromáždění pověřuje výbor, aby plán oprav na rok 2016 naplnil potřebnými kroky včetně právních jednání a uzavřením příslušných smluv**

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 41537 hlasů, hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno.**

7. Schválení výše základní složky nákladů na vytápění pro rok 2016

Na konci roku 2014 byly povinně nainstalovány měřiče spotřeby tepla. 30. září 2015 byla vydána nová vyhláška 269/2015 Sb. s účinností od 1.1.2016, která mění a upravuje dosud platná pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu. Jednak pevně stanoví základní složku (dle plochy bytu) pro teplou vodu na 30% a dále stanovuje rozpětí základní složky rozpočítávané dle plochy bytu od 30 do 50% a to s platností od 1.1.2016. Výše základní složky pro vytápění musí být schválena shromážděním. Do té doby se postupuje dle původního způsobu. Dále vyhláška stanovuje limity pro max. rozdíly ve vyúčtování nákladů na teplo mezi jednotkami a to nesmí být nižší než o 20% a vyšší než 100% oproti průměru na danou jednotku a určuje postup pro případ, že by taková situace nastala.

Předseda dále vysvětlil z dostupných informací technické důvody pro tuto vyhlášku. Zejména pak že s ohledem na zateplení objektů a tím výrazné snížení ztrát tepla stačí pro většinu prostor jen minimální temperování resp. ohřev prostor stoupačkami, které ale nelze měřit. V těchto případech naměří měřiče nulu. Vlastní měřiče fungují tak, že do teploty radiátoru 21st. měřič neměří. V rozpětí teplot radiátoru od 21 do 31 st. měří pouze v případě rozdílu teplot radiátoru a okolního vzduchu o více než 3st. Naměřenou spotřebu dále ovlivňují tělesa radiátorů. Tj. jeho velikost a výkon. Řada bytů má nové účinnější radiátory, které při nižší teplotě mají vyšší výkon. Všechny tyto vlivy vedou k značným rozdílům v naměřené spotřebě oproti minulému stavu. to se prokázalo i zaevidováním spotřeb z měřičů za rok 2015. Dle dostupných informací je to i důvodem radikální změny vyhlášky a zejména stanovení limitů.

Předseda dále uvedl některé příklady rozdílů zjištěných za rok 2015 s tím, že rozúčtování z důvodu nové vyhlášky a neschválení změny základní složky bylo za rok 2015 provedeno dle starého způsobu. Za rok 2016 již bude rozúčtování dle nového způsobu tak, jak bude schválen. Velké rozdíly jsou dále dány tím, že některé byty nejsou užívány, tj mají termoventily na minimu a tím jsou de facto vytápěny sousedními

byty, které to za ně platí. pro udržování teploty v bytě i v zimě na cca 20 st. (tedy kdy měřiče neměří) u ložnic a kuchyně stačí teplo ze stoupačky.

S ohledem na všechny uvedené informace navrhuje výbor stanovit základní složku na maximum. tj. na 50% pro eliminaci rozdílů.

Vzhledem k značným rozdílům nezávisle na nové vyhlášce, která má extrémny omezit, přikročili na řadě objektů i ke stanovení koeficientů dle výkonu těles, které korigují naměřenou poměrovou hodnotu. Výbor má k dispozici určité příklady a zjistil i technické parametry výkonů dle typů radiátorů, ale zjistilo se že pro jejich případné použití bude nutné zjistit skutečný stav těles, typy a velikosti a dle toho zpracovat návrh koeficientů, které by platili až od roku 2017.

Předsedající poté, co předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky a po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje základní složku pro rozúčtování tepla ve výši 50% s platností od 1.1.2016.

Shromáždění ukládá výboru provedení evidence radiátorů v bytech a vypracování návrhu koeficientů dle výkonu pro schválení na příštím shromáždění.

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 40872 hlasů, hlasování se zdrželo 665 hlasů, nikdo nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno.**

8. Schválení stanov SVJ

Předsedající v projednání k bodu 8. informoval o dopadech občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů. Návrh stanov byl vyvěšen společně s pozvánkou ve vývěskách i na internetových stránkách SVJ. Všichni vlastníci společně s pozvánkou obdrželi i průvodní dopis k návrhu stanov.

Předsedající konstatoval, že výbor neobdržel žádnou písemnou připomínku k návrhu stanov. Dále stručně okomentoval jednotlivé části návrhu stanov, zejména rozdíly oproti stávajícím stanovám.

Následně se dotázal přítomných, zda mají na jednání připomínky k návrhu stanov a vyzval k diskusi ke stanovám. Z pléna nebyla vznesena žádná připomínka ani pozměňovací návrh.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil Shromáždění k tomuto bodu jednání tento návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje předložený návrh stanov SVJ a ukládá výboru zajistit do 1 měsíce uložení schváleného znění na internetové stránky a do 3 měsíců tištěnou distribuci schválených stanov všem vlastníkům.

Z přítomných 41537 hlasů pro návrh hlasovalo 41537 hlasů, nikdo se hlasování nezdržel, se nikdo nehlasoval proti návrhu, usnesení bylo schváleno.

9. Informace provozního charakteru

Předsedající poté informoval, že v průběhu dubna bylo rozesláno vyúčtování služeb (teplo, vodné a stočné) a vyplacení přeplatků resp. zaslání složenek na nedoplatky proběhne cca v 2.pol. května.

Předseda dále informoval o jednáních k dalšímu připojení na internet od fi TCNET, s kterou byly projednány podmínky rozvodu v objektu.

10. Diskuse

Dotaz: Jakým způsobem se vyplatí topit v bytech, aby nebyla velká spotřeba?

Odpověď: V bytech se vyplatí udržovat stabilní teplotu celých 24 hodin. Jinak po silnějším zapnutí topení měřiče měří naplno a tím registrují větší měrnou spotřebu tepla.

Dotaz: Vchod 1068 bývá otevřen dokořán, i když u něj nikdo není. Pravděpodobně v důsledku toho došlo dokonce k vykradení jednoho bytu. Jak tomu zabránit?

Odpověď.: Výbor umístí na dveře tohoto vchodu upozornění na nutnost zavírání dveří. Jinak musíme spoléhat bohužel pouze na pozornost obyvatel tohoto vchodu.

Dotaz: Do našich kontejnerů často hází odpad cizí lidé. Často je viděn automobil, který u nich zastaví, osádka vhodí odpad a okamžitě odjede. Co s tím?

Odpověď: Bohužel s tím se nedá dělat nic.

Dotaz: Bude rekonstrukce topení v bytech? A kdo ji případně zaplatí?

Odpověď: Rekonstrukce topení v bytech zatím není plánována. Pokud se někdy k rekonstrukci rozvodů tepla přistoupí, bude financována z prostředků SVJ. V souvislosti s měřením tepla, a protože si lidé topná tělesa při rekonstrukci bytu často vymění sami, výbor zkontroluje druhy těles v bytech.

Dotaz: Po poškození zateplovacího pláště domu velkými kroupami před několika lety je na více místech vidět otlaky a praskliny. Bude se opravovat?

Odpověď: Poškození se řešilo hned, ale protože nebylo zjištěno zatékání ani dodatečné odlupování omítky a vzhledem k značné finanční náročnosti, kterou pojišťovna nekryje, se zatím opravovat nebude.

11. Závěr

Protože o jednotlivých bodech resp. usnesení k bodům bylo hlasováno průběžně a všechny body programu byly projednány, předsedající poděkoval účastníkům za jejich účast a přístup a jednání 9. Shromáždění v 19.32 hod. ukončil.

Přílohy zápisu:

- č. 1 – zpráva o hospodaření domu k 31.12.2015
- č. 2 – rozpočet nákladů SVJ na r. 2016
- č. 3 – plán oprav pro r. 2016
- č. 4 - schválené znění stanov

.....
Zapisovatel: Marie Lammerová

.....
JUDr. Milan Chlupatý
předsedající

.....
ing. Josef Hrycyszyn
předseda výboru SVJ