

Zápis z jednání 4. 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 13.4.2011 v 18.00 hod.

1. Zahájení, prezence, volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda výboru SVJ Ing. Hrycyszyn zahájil jednání v 18.07 hod v souladu s pozvánkou ze dne 21.3.2011, doručenou dle stanov všem členům osobně nebo doporučenou poštou. Dále oznámil, že výbor pověřil řízením jednání místopředsedu výboru JUDr. Milana Chlupatého.

Předsedající poté převzal řízení jednání a oznámil, že dle presenční listiny je přítomno 40972 podílů z celkových 79.680, tj. 51,42% a **shromáždění je usnášeníschopné**. Předsedající navrhl, aby za skrutátory při dnešním jednání byli zvoleni Bohumír Machát, Marie Lammerová a Miluše Kroupová a zapisovatelem Marie Lammerová a JUDr. Milana Chlupatého. Následně navrhl zvolit jako ověřovatele zápisu Hanu Eichlerovou a do návrhové komise JUDr. Milan Chlupatý a Miluše Kroupová.

Protože z pléna nebyly předloženy jiné návrhy, nechal předsedající hlasovat o takto navrženém pracovním předsednictvu Shromáždění

*Pro předložené návrhy hlasovalo 40972 podílů, tedy 100 % z přítomných, hlasování se nezdržel žádný podíl, žádný podíl nehlasoval proti návrhu. **Došlo tak k jednomyslné volbě celého pracovního předsednictva Shromáždění.***

Předsedající přednesl návrh programu dle pozvánky, ke kterému byly vzneseny připomínky od p. Stříbrské a p. Kohoutové navrhuující doplnění bodů jednání o bod "Podrobné vyúčtování hospodaření a akce Zateplení" a také o bod " Odvolání člena výboru p. Olgy Čeřovské ".

Předseda výboru Ing. Hrycyszyn v krátkém komentáři vysvětlil, že návrh požadující rozšíření programu jednání o podrobné informace o hospodaření a o zateplení je duplicitní, neboť tyto otázky jsou součástí bodů dle pozvánky s tím, že součástí příští pozvánky na jednání Shromáždění bude i přehled výsledků hospodaření. Dále společně s předsedajícím vysvětlili vazby stanov na odvolání člena výboru a doplňující volby.

Poté dal předsedající hlasovat o návrhu na doplnění programu jednání Shromáždění o bod "Podrobné vyúčtování hospodaření a akce Zateplení domu" jako bod č.8 programu.

*Z přítomných 40972 podílů (51,42%) pro návrh hlasovalo 3017 podílů, hlasování zdrželo se 3682 podílů, proti návrhu hlasovalo 34237 podílů, **doplnění programu o tento bod nebylo schváleno***

Dále dal předsedající hlasovat o doplnění jednání o bod " Odvolání p. Čeřovské z výboru SVJ " jako bod č.9 programu.

*Z přítomných 40972 podílů (51,42%) pro návrh hlasovalo 34750 podílů, hlasování se zdrželo 2266 podílů, proti návrhu hlasovalo 3956 podílů, **doplnění programu o tento bod bylo schváleno.***

Dále bylo hlasováno o doplněném programu s tím, že původní body č. 9 až 13 byly zařazeny jako body č. 10 až 14.

*Z přítomných 40972 podílů (51,42%) pro návrh hlasovalo 40972 podílů, hlasování se nezdržel žádný podíl, proti návrhu nehlasoval žádný podíl, **doplněný program byl schválen.***

2. Zpráva o činnosti výboru Společenství

Předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o přednesení zprávy o činnosti výboru SVJ za období od 3. jednání Shromáždění SVJ Chudenická, což předseda výboru učinil. Informoval o tom, že v plynulém období se činnost výboru stabilizovala oproti roku 2009, kde

zejména vlivem realizace zateplení byla řada mimořádných schůzí. Výbor se scházel zpravidla 1x měsíčně k řešení podstatnějších problémů. Běžná agenda se řešila pravidelně při úředních hodinách. Výbor stále funguje ve čtyřčlenném složení, protože členka výboru p. Čeřovská pozastavila ze zdravotních důvodů svoji činnost ve výboru. Vzhledem k tomu, že p. Čeřovská se k činnosti ve výboru nevrátí a současný stav čtyř členů výboru vcelku vyhovuje, bude pravděpodobně na jednání příštího Shromáždění předložen návrh změny stanov obsahující snížení počtu členů výboru na 4 či návrh na "dovolení" výboru.

V uplynulém období byly hlavními oblastmi činnosti výboru, kterými se výbor zabýval:

- snaha o dokončení zateplení objektu 2. etapy,
- úpravy dokumentace a podání žádosti o podporu z programu Zelená úsporám dle změněných podmínek pro dotace,
- návazná změna žádosti z programu Nový panel a uzavření smlouvy,
- plánovaná realizace rekonstrukce STA
- řešení škod po extrémním krupobití z 15.9.2010

Z ostatních běžných činností Výboru to dále bylo především řešení dluhů na objektu. V oblasti běžné provozní údržby se řešily například rekonstrukce kabin výtahů, výměny hlavních uzávěrů na stoupačkách topení a některých uzávěrů vody, výměna svodů kanalizace v přízemí a obnova maleb ve vchodech a výměna vodoměrů, celkové vylepšení užitečných vlastností objektu a uživatelského komfortu. Nedořešena zatím zůstala změna přístupu do objektu a společných prostor pomocí čipů.

Předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru za uplynulé období a o plnění úkolů z minulého shromáždění.

*Z přítomných podílů 42632 (53,50%) podílů pro návrh hlasovalo 42632 podílů, hlasování se nezdržel žádný podíl, žádný podíl nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno.***

3. Zpráva výboru o průběhu a výsledcích investiční akce "Zateplení domu"

Předseda výboru připomněl, že jak již bylo sděleno na minulém jednání Shromáždění, bylo celé zateplení nutné rozdělit na dvě etapy z důvodu nesouhlasu firmy Professionals - Košík s.r.o. (vlastník sousedního pozemku). První etapa byla ukončena kolaudací 25.2.2010.

Celkové náklady dle smlouvy 1. a 2. etapy vč. změn činí 14.315.894,- Kč s DPH 9%. Vlastní 1. etapa stála 13.746.965,- Kč, na druhou etapu zbývá 568 tis. s tím, že změna DPH na 10% cenu mírně navýší. Úvěr byl uzavřen na 14 mil. Kč, s tím, že po navýšení nákladů vlivem změn se zbytek doplatí z vlastních prostředků. Tyto údaje byly uvedeny již na minulém jednání Shromáždění.

Dále uvedl, že druhá etapa je zatím stále odložena protože, přes opakovaní jednání v první polovině loňského roku, stále není souhlas firmy Professionals-Košík s.r.o.. Další jednání byla odložena z důvodu nejasností kolem dotace z programu "Zelená úsporám". Proto byla i smlouva s fi Trigema na 2. etapu byla prodloužena do konce roku 2011.

K čerpání úvěru uvedl že, vzhledem k odkladu 2. etapy nebylo možné dočerpat celý úvěr protože lhůta k čerpání končila 24.6.2010. Vyčerpáno bylo 13.746.965,- a celkově se splatí vč. úroků 17.470.851,- (celkové úroky jsou 3.723 tis.). Splácení úvěru začalo od 07/2010 po 158.460 měsíčně do 06/2019.

Následně předseda výboru zodpověděl dotazy k průběhu realizace 1. etapy zateplení.

Předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o stavu investiční akce "Zateplení domu.

*Z přítomných 43324 podílů (54,37%) hlasovalo 43324 podílů pro návrh, žádný podíl se nezdržel hlasování, žádný podíl nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno***

5. Zpráva výboru o průběhu jednání a o výsledcích jednání o dotacích na investiční akce - dotační programy Panel a Zelená úsporám.

Úvodem předseda výboru uvedl, že o průběhu podání žádosti o dotaci z programu "Nový Panel" výbor podrobně informoval na loňském jednání Shromáždění a nyní pouze rekapituloval základní údaje. Žádost o dotaci byla podána 2.10.2009, tehdy nebylo možné žádat o dotace z programu "Zelená úsporám", tj. předpokládalo se na celkovou částku a dotace podílu 2% z úroku 5,02 u ČSOB. Stanoviskem k dotaci byla přiznána dotace 4%. Po změnách způsobu a pravidel pro výpočet hodnot úspor tepla a zejména po přijetí změny, že i na panelové domy je možné čerpat z programu "Zelená úsporám", byla přepracována dokumentace (doplněno zateplení stropu 1.NP) a posudky s tím, že tato dodatečná úprava se bude realizovat až po přiznání dotace a dořešení financování. O tom jsme již informovali minule. Dále byla na minulém jednání Shromáždění podána informace, že předpoklad je po rozdělení celé akce na oba programy získat z programu "Zelená úsporám" cca celé přímé náklady tj. 11 + 1,3 mil Kč a z programu "Panel" cca 400 tis.Kč.

Po loňském jednání Shromáždění výbor postupně dokompletoval podklady k návrhu na poskytnutí dotace a po dalších změnách v požadavcích programu byla žádost podána 27.7.2010. V žádosti bylo uplatněno 14,3 mil. Kč celkových nákladů. Z toho jsme mohli získat podle metodiky EU max. 500 tis. EU tj. v přepočtu cca 12,5 mil. Kč.

Současný stav je takový, že od podání žádosti jsme nedostali k naší žádosti přes opakovaná osobní jednání a řadu telefonátů žádné konkrétní vyjádření a to ani po dvou písemných urgencích z října 2010 a února 2011. Obecně je stav programu "Zelená úsporám" znám z médií.

Dále předseda výboru informoval, že koncem roku 2010 jsme byli vyzváni k uzavření smlouvy na program "Nový panel". K ní jsme upravili podklady po rozdělení na program "Zelená úsporám" a program "Nový panel". Smlouva z programu byla nakonec podepsána 20.12.2010 na náklady 3.482.992,- a dotaci úroků z úvěru ve výši 571.609,- Kč, tj. o 170 tis. Kč víc než se předpokládalo.

Dále předseda výboru zodpověděl několik dotazů k problematice dotací.

Dotaz: Jaké budou následky, jestliže nedostaneme dotaci?

Odpověď: Jsme schopni splácet půjčku i bez této dotace.

Dotaz: Bude se zateplovat přízemí?

Odpověď: Přízemí se bude zateplovat v případě, že dostaneme závazný příslib peněz k dotaci z programu "Zelená úsporám" a podle jejich množství, tj. přiznání sazby a platnosti tzv. „dočasného rámce“. Jestliže dostaneme závazně přislíbenou pouze sazbu 1050 Kč/m², přízemí se zateplovat nebude, protože již zrealizované práce splňují kritéria pro tuto sazbu. Zateplení stropu suterénu je nutné pro vyšší sazbu 1500 Kč/m².

Předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o průběhu a výsledcích jednání o dotacích "Zateplení domu" a schvaluje postup výboru při zajištění dotaci.

Z přítomných 42329 podílů (54,37%) pro návrh hlasovalo 42026 podílů, hlasování se zdrželo 303 podílů, proti návrhu nehlasoval žádný podíl, usnesení bylo schváleno

6.Projednání výsledků hospodaření za rok 2010

Předseda výboru předložil Shromáždění předběžné výsledky finančního hospodaření domu za rok 2010 a okomentoval jednotlivé položky, hlavní položky nákladů a předpoklady stavu DZ za r. 2010.

A) Vyhodnocení hospodářsko finanční plán pro rok 2010 v Kč

	Plán	skutečnost
Náklady	1.753.000	1.658.182
výnosy	1.753.000	1.695.858
výsledek	0	+37.675
tvorba DZ	2.302.000	2.302.848
zálohy na teplo	1.377.000	1.290.599
zálohy na TUV	1.061.000	810.251

zálohy na SV 450.000 230.747

Hlavní položky nákladů za r. 2010 byly v tis. Kč:

- spotřeba el. energie objektu	154	158
- komunální odpad	178	177
- správa od SBD	297	299
- ostatní služby	163	96
- správce, úklid, ost. dohody	396	408
- odvody sociální a zdravotní	162	146
- odměny funkcionářům	348	238

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. Dále zejména opakovaně zdůraznil, že odměny byly vyplaceny přesně dle schválené výše nikoliv dle chybného údaje v plánu, o kterém výbor informoval již na minulém jednání Shromáždění. Rozdíl bude rovněž zahrnut jako přebytek ve vyúčtování služeb roku 2010. Dle vznesené připomínky při schvalování programu je přílohou č. 1 zápisu podrobná průběžná výsledovka za rok 2010.

A) Vyhodnocení plánu oprav a stavu DZ v tis. Kč

<u>V plánu oprav z DZ na rok 2010 bylo:</u>	<u>plán</u>	<u>skutečnost</u>
- revize elektro, hromosvodů,	72	24
- revize plynu	42	0
- revize a údržba výtahů	99	126
- ostatní revize	10	7
- běžná údržba a opravy	300	477
- úpravy PD a posudky pro dotace	0	198
celkem	523	832

Dále se předpokládalo dokončení celého Zateplení a tím i doplacení:

doplacení nad úvěr	320	0
<u>Zateplení 1.NP</u>	<u>1.300</u>	<u>0</u>
Celkem	1.620	0

Stav DZ	plán	skut.
k 1.1.2010	+2.829	+2.829
tvorba	+2.302	+2.302
čerpání oprav a investice	-2.143	-833
splátky úvěru	-1.143	1.269
k 31.12.2010	+1.855	3.031 tis

Předseda výboru vysvětlil a zdůvodnil položky plánu a skutečného čerpání vč. rozdílů, zejména pak výrazně vyšší stav DZ oproti plánu a to i při vyšším čerpání na opravy vlivem rozsáhlejší opravy kabin výtahů a čerpáním na úpravy projektu a posudků pro dotace z programů "Zelená úsporám" a "Nový panel". Nečerpání doplatku nad úvěr bylo dáno nezískáním souhlasu souseda Profesionals-Košík s.r.o. se zateplením východního štítu – viz bod 4. Zateplení. K nečerpání financí na zateplení 1.NP. došlo proto, že jsme nedostali písemný příslib a schválení dotace z programu "Zelená úsporám", tj. zateplení nebylo zatím realizováno a bude v plánu na rok 2011 – viz usnesení z jednání Shromáždění z 04/2010. Dále předseda výboru odpověděl na upřesňující dotazy k jednotlivým položkám.

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

- 1. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2010 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2010.**

2. Shromáždění schvaluje vypořádání hospodářského výsledku ve výši 37.675,27 Kč použitím do rezervního fondu.

Z přítomných 42324 podílů (54,37%) pro návrh hlasovalo 42026 podílů, hlasování se zdrželo 303 podílů, proti návrhu nehlasoval žádný podíl, **usnesení bylo schváleno**

7. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2011 – rozpočtu SVJ

Předseda výboru úvodem vysvětlil, že hospodářsko-finanční plán je nově schvalován jako Rozpočet nákladů SVJ, který ale musí být výborem zpracován vždy v 10. až 11. měsíci předchozího roku, neboť z něj se odvozují výše úhrad za byt. Plán vychází ze schválených zásad hospodaření (součásti stanov) a výbor byl pověřen úpravami dle zásad – viz usnesení z 1. Shromáždění. Je tedy nezbytné, aby plán zpracovával výbor a předkládal ho ke schválení na nejbližším následujícím jednání Shromáždění. Plán vychází z průběžných výsledků hospodaření roku 2010 a nezahrnuje čerpání DZ – dlouhodobé zálohy.

Předseda výboru přednesl položky plánu pro rok 2010 – příloha č. 2. zápisu ve výši **6.970.847,- Kč**. Dále vysvětlil některé položky, včetně správné výše odměn funkcionářů dle schválené Shromážděním a zodpověděl dotazy.

Dotaz: Došlo po zateplení domu ke snížení plateb za odebrané teplo?

Odpověď: Ušetřili jsme asi 100 000 Kč, s tím, že je nutné přihlédnout ke zdražení vytápění.

Dotaz: Bylo by pro domácnosti výhodné nechat namontovat měřicí čidla tepla na radiátory?

Odpověď: Pro jednotlivé domácnosti by byla montáž nevýhodná, náklady na montáž a odečty jsou značné (asi 300 Kč na jeden radiátor). Pokud se většina vlastníků rozhodne pro montáž, vyhovíme jim. Ale množství spotřebovaného tepla to pravděpodobně dlouhodobě neovlivní, topit se bude stále podle potřeby.

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

Shromáždění schvaluje hospodářsko-finanční plán za rok 2011 nákladů a výnosů ve výši 6.970.847,- Kč.

Z přítomných 40669 podílů (51,04%) pro návrh hlasovalo 40063 podílů, hlasování se zdrželo 606 podílů, proti návrhu nehlasoval žádný podíl, **usnesení bylo schváleno**

8. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2011,

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **2.356.900 Kč**.

Konstatoval, že z dlouhodobé zálohy jsou dále čerpány platby na splácení úvěru na zateplení a ty budou pro rok 2011 ve výši 1.905.122,- Kč. V plánu nejsou zahrnuty dotace z programu "Nový panel", protože v tu dobu nebyla uzavřena smlouva a budeme je dostávat pouze na účet. Získáme dle smlouvy v roce 2011 prostředky ve výši 120.340 Kč.

Plánovaný stav DZ v tis Kč

-skutečnost k 1.1.2011	+3.031
- tvorba r. 2011	+2.302
- čerpání na opravy a investice	-2.357
- čerpání na splátky úvěru	-1.905
- čerpání celkem	4.262
plánovaný stav DZ k 31.12.2011	1.071

Dále předseda výboru seznámil jednání Shromáždění se stavem účtů SVJ k 1.1.2011. Vzhledem k výši prostředků na účtu zřídil výbor i spořicí účet s vyšším výnosem úroků. Na běžném účtu bylo 1.699.714 Kč a na spořicí účtu 2.129.230 Kč.

Dotaz: Bude opravena střecha po poškození kroupami?

Odpověď: Část už se opravuje. Oprava bude hrazena z pojištění.

Dotaz: V 9. patrech dopadá dešťová voda na zábradlí a rozstříkuje se po celé ploše balkonů.

Odpověď: Závada se musí zkontrolovat při dešti pro zjištění příčiny, je nutné přivolat ing. Hrycyszyna.

Po kontrole počtu přítomných předložil, předsedající k tomuto budu tento návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje plán oprav a údržby na rok 2010 ve výši 2.356.900 Kč.

Z přítomných 40063 podílů (50,28%) pro návrh hlasovalo 39760 podílů, hlasování se zdrželo 303 podílů, proti návrhu nehlasoval žádný podíl, **usnesení bylo schváleno**

9. Odvolání p. Čeřovské z výboru Společenství vlastníků

Jde o doplněný bod programu. Z kontroly počtu přítomných před hlasováním o tomto bodu vyplynulo, že poté, co odešli z jednání Shromáždění další spoluvlastníci, poklesl počet přítomných podílů na 38014 tj. pouze 47,71%, což způsobilo, že od tohoto okamžiku **přestalo být Shromáždění usnášeníschopné**, tedy není schopno relevantně rozhodovat, není tedy možné rozhodnout ani o tomto nově zařazeném bodu programu, tedy o odvolání člena výboru. Návazně předsedající zopakoval, že návrh řešení situace, kdy se p. Čeřovská již déle neúčastní činnosti výboru, předloží výbor k řešení na příštím jednání Shromáždění a to buď formou odvolání p. Čeřovské z funkce člena výboru a volbou nového člena nebo formou změny stanov snížením počtu členů výboru z pěti na čtyři. Rozhodovat se bude o této otázce i v návaznosti na počet přítomných podílů na příštím jednání Shromáždění (vztah k velikosti hlasovacího kvóra potřebného ke schválení změny stanov). Předsedající upozornil na to, že Shromáždění dnes již nebude schopno rozhodovat s právními důsledky pro SVJ a že další body budou považovány pouze za informativní.

10. Nové řešení vstupů do objektu

Předseda výboru stručně zopakoval záměr - viz minulé shromáždění - čipy pro každý vchod zvlášť, možnost otevírání z bytů. Realizace byla prozatím odložena jednak proto, že nejsou provedeny práce na zateplení suterénu a kdy jsou k dispozici dvě nabídky za 275 tis. Kč a za 520 tis. Kč. Výbor hledá další cenově výhodnější řešení.

Dotaz: Kdy budou namontovány čipy k odemykání domu?

Odpověď: Podle plánu oprav příští rok. V případě získání dotace Zelená úsporám už letos.

Dotaz: Schody u zadních dveří do domu při dešti či sněhu kloužou. Dá se tomu zabránit?

Odpověď: Schody necháme upravit zdrsňující vrstvou, ale při vyšší vrstvě sněhu budou pravděpodobně stále klouzat.

11. Informace o společném příjmu televizního signálu

Předseda výboru informoval o průběhu rekonstrukce příjmu STA v r. 2010. Dále komentoval změny v programech, které jsou dány opakovanými změnami skladeb programů přijímaných balíčků od providerů vysílání, které nemůže výbor ovlivnit, nebo zánikem vysílání -viz. program Z1 apod.. Výbor se snaží po provedené změně vybrat co nejvhodnější skladbu programů za rozumnou cenu. Při jakýchkoliv změnách byl nový stav vždy pospán ve vývěskách v každém vchodu. V současnosti se přijímá a na analog je převáděno 10 základních programů – ČT 1, ČT 2, ČT 24, ČT 4, TV NOVA, TV PRIMA, NOVA CINEMA, PRIMA COOL, TV BARRANDOV a navíc Eurosport česky. Na digitálním vysílání je přijímáno celkem 19 programů digitálně, základní české, slovenské a skupina HBO a Eurosport – podrobně viz vývěsky. S dalším rozšířením se nepočítá.

Dotaz: Na televizním digitálním signálu schází více sportovních programů. Je tam pouze ČT 4. Dá se to napravit?

Odpověď: V současnosti je na analogu ještě Eurosport. Výbor při přijímání změn se pokusí najít sestavu s dalším sportovní program. Je ale snaha o vyhovění většině.

12. Informace provozního charakteru, povinnosti členů Společenství při stavebních úpravách jednotek, a pod.

Předseda výboru informoval, že v průběhu června proběhne tak jako každý rok vyúčtování služeb (teplo, vodné a stočné) vč. vyplacení přeplatků resp. zaslání složenek na nedoplatky. Upozornil

