

**Zápis z jednání 7. 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 28.5.2014 od 18.00 hod.

Návrh programu jednání 7. Shromáždění Společenství vlastníků:

1. Zahájení, prezenze, oznámení o určených osobách určení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a volba ověřovatele zápisu.
2. Kontrola úkolů z jednání 6. Shromáždění, zpráva o činnosti výboru od jednání 6. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek do 30.4.2014.
3. Zpráva výboru o průběhu investiční akce " Zateplení domu "- II. etapa v návaznosti na vývoj jednání o dotaci z dotačního programu " Zelená úsporám",, a zpráva výboru o průběhu jednání a o výsledcích jednání o dotacích na investiční akce - dotační programy Panel a Zelená úsporám.
4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2013.
5. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2014.
6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2014.
7. Informace o občanském zákoníku ve vazbě na SVJ (stanovy)
8. Informace provozního charakteru,
9. Diskuse.
10. Závěr.

1. Zahájení, prezenze, oznámení o určených osobách předsedajícího skrutátorů, zapisovatele a volba ověřovatele zápisu

Jednání zahájil v 18.16 hod místopředseda výboru JUDr. Milan Chlupatý výborem SVJ pověřený řízením 7. Shromáždění vlastníků v souladu s pozvánkou ze dne 28.4.2014, 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. Předsedající z pověření výboru dále navrhnul, aby Shromáždění zvolilo jako ověřovatele zápisu pana Pavla Fice.

Jako předsedající poté oznámil, že dle presenční listiny je při zahájení přítomno 44568 hlasů z celkových 79680 tj. 55,93 % a konstatoval, že jednání **shromáždění je plně usnášeníschopné.**

Protože z pléna nebyly na výzvu předsedajícího připomínky k navrženému připomínky ani nebyly navrženy jiné osoby, nechal předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Z přítomných 44568 hlasů pro návrh hlasovalo 44568 hlasů (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nehlasoval proti. Pan Pavel Fic byl zvolen ověřovatelem zápisu jednomyslně schválen.

2. Kontrola úkolů ze 6. jednání Shromáždění a zpráva o činnosti výboru Společenství

Předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů ze 6. jednání Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od 6. jednání Shromáždění do 30.4.2014.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů:

- a) úkoly z minulého shromáždění

- **přehledy výsledků hospodaření za rok 2013 a plány na rok 2014** - splněno - přehledy byly vyvěšené ve vývěskách,
- **zajistit opravu schodiště u zadního vchodu do domu** - byla provedena nová dlažba schodiště,
- **zajistit zateplení východního štítu** - proběhlo v 09 až 11/2013.
- **zajistit reklamace dlažeb a fasád balkonů** - řešeno od pol. roku 2013, opravili až nyní v 04 až 05/2014
- **výměna klíčů od sklepů** - proběhla v 05/2013

Dále předsedu výboru SVJ přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za období od 6. jednání Shromáždění SVJ Chudenická.

Předseda výboru konstatoval, že výbor se schází dle potřeb, zpravidla 1x měsíčně k řešení podstatnějších problémů. Běžná agenda se řešila průběžně zpravidla při úředních hodinách v úterý, zejména pak s jednotlivými členy SVJ.

b) hlavní oblasti činnosti výboru v uplynulém období :

- **pokračovalo řešení dotace z programu Zelená úsporám, podrobněji viz bod 3,**
- **uzavření záležitosti s výstavbou domu Trigema** - vzhledem k tomu, že s ohledem na stav dokončení sousedního objektu a potřebu dořešit zateplení štítu, proběhla jednání s vlastníkem Trigemou uzavřené dohodou o nepokračování v žalobách a dohodě o souhlasu se zateplením a o realizaci zateplení
- **činnosti spojené s realizací zateplení východního štítu** - proběhla dle dohod a Trigema provedla za původní ceny
- **řešení pohledávek za členy SVJ** - stav k 31.12.2014 - dluhy členů byly ve výši pouze 54.793,- Kč, z toho pouze 1 případ přesahuje hodnotu 10.000,- Kč. Poslední stav k 31.3.2014 je horší a to 72.378 a to většinou pro neopravené příkazy dle nových rozpisů a pak pro neplacení za byt po p. Dvořákovi, kde probíhá dědické řízení
- **dořešení koncepce výměny klíčů od vstupů ke sklepům**
- po výplatě peněz z dotace proběhly jednání s ČSOB o možnostech předčasné splátky úvěru. Ukázal se nevýhodné a výbor hledá další řešení (převzetí úvěru a pod.)
- proběhlo dokumentování a řešení oprav ze zateplení
- opakované řešení úprav STA s ohledem na změny vysílání
- udržování pořádku a zlepšování vzhledu celého objektu a uživatelského komfortu
- ostatní běžné opravy a údržba, účetní záležitosti apod.
- V závěru roku a nyní se řeší dopady z nového OZ -

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

Shromáždění schvaluje zprávu o činnosti výboru za uplynulé období a zprávu o plnění úkolů z minulého shromáždění.

Z přítomných 49242 hlasů pro návrh hlasovalo 49242 hlasů (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nehlasoval proti návrhu, **usnesení bylo schváleno.**

3. Zpráva výboru o průběhu investiční akce " Zateplení domu " - II. etapa v návaznosti na vývoj jednání o dotaci z dotačního programu " Zelená úsporám", a zpráva výboru o průběhu jednání a o výsledcích jednání o dotacích na investiční akce - dotační programy Panel a Zelená úsporám.

Předseda výboru připomněl, že na minulém shromáždění byla podrobná zpráva i se všemi údaji o nákladech, úvěru, průběhu realizace vč. řešení východního štítu, dokladování k dotacím a rozhodnutí o přiznání výše dotace.

Vzhledem k tomu, že jsme žádali o režim tzv. dočasného rámce (limit 500 tis. EU) vyvolal výbor již počátkem roku 2013 jednání na SFŽP s cílem změny rozhodnutí. Po prověření stanovisek a odůvodnění SFŽP nakonec Výbor rozhodl vyčkat vyplacení dotace a poté případně podat proti rozhodnutí SFŽP odvolání. Vyplacení dotace proběhlo až dne 4.11.2013 v určené výši fondem tj. 4.652.599,- Kč. nyní je sice připraveno odvolání proti výši dotace, avšak s ohledem na situaci na Fondu a MŽP a oznámení o ukončení Programu zelená úsporám (resp. vyčerpání financí) je velmi nepravděpodobné že s odvoláním uspějeme.

Stav splácení úvěrů k 1.1.2014:

Splácení úvěru vč. úroků začalo v 07/2010 po 158.460 Kč/měs a bude ukončeno v 06/2019. K 1.1.2014 bylo splaceno **4.930.343,92. a za rok 2013 1.841.352,64 tj. celkem 6.771.696,-56 (cca 39%)**.

Od programu panel celkem dostaneme **571.609 Kč** a k 1.1.2014 jsme dostali **240.680,-**

Od programu Zelené úsporám na projekty **303.000,- Kč a realizaci 4.652.599.**

Celkově tedy z dotací se získá 5.527.208,-

Následně předseda výboru zodpověděl dotazy k průběhu realizace zateplení.

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

Shromáždění bere na vědomí zprávu o stavu investiční akce "Zateplení domu-II. etapa" a schvaluje postup výboru při zajištění vlastního zateplení a postup při zajišťování dotace.

*Z přítomných 49242 hlasů hlasovalo 49242 hlasů pro návrh (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nehlasoval proti návrhu. **Usnesení bylo schváleno.***

4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2013

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 2013 v Kč

	Plán	skutečnost
Náklady	1.940.945	1.772.971
Výnosy	1.940.945	1.792.499
<i>výsledek</i>	<i>0</i>	+ 19.528
tvorba DZ	2.302.848	2.302.848
zálohy na teplo	1.370.460	1.383.200
zálohy na TUV	1.240.279	1.226.715
zálohy na SV	459.067	472.165
celkem	7.330.999	

Předseda upozornil na to, že podrobný přehled bude i přílohou k tomuto zápisu.

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 a stavu DZ za rok 2013 v tis. Kč

V plánu oprav z DZ na rok 2012 bylo:	plán	skutečnost
- revize plynu	51.000	16.950
- ostatní revize	6.800	8.333

- revize a údržba výtahů	87.000	76.288
- běžná údržba a opravy	200.000	251.219
- vodoměry	130.000	0
- dokončení zateplení štítu	590.000	414.098
celkem	1.060.800	766.888

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky.

- úspora na štítu 176.000,-
- hlavní pol. běžné údržby - baterie nouzového osvětlení 50.518, vložka a klíče sklepy 42.374, rozšíření STA 25.292, dlažba schody 43.840.

Stav DZ	plán	skut.
k 1.1.2013	2.491.000	2.491.183
Tvorba	2.302.000	2.302.848
čerpání na opravy	475.000	352.790
čerpání na investice	590.000	414.098
splátky úvěru	1.905.000	1.841.352
k 31.12.2013	1.823.000	2.185.790
dotace		4.652.599
celkem		6.838.389

Důvody přebytku jsou především nižší náklady na štít a neprovedení výměn vodoměrů.

a dále dotace, která nebyla zahrnuta do plánu.

Předseda výboru vysvětlil a zdůvodnil položky plánu a skutečného čerpání vč. rozdílů.

Stav účtů v Kč k	1.1.2013	1.1.2014
běžný	717.888	529.143/ 5.181.742
spořicí	2.485.097	2.499.383
součet	3.202.985	3.028.528/ 7.681.125

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

- 1. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2013 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2013.**
- 2. Shromáždění schvaluje vypořádání hospodářského výsledku ve výši 19.527,74. Kč přidělením do Rezervního fondu a Rezervní fond následně použít ke krytí nákladů spojených se správou domu dle zákona o vlastnictví bytů § 9, odst.1.**

Z přítomných 49242 hlasů pro návrh hlasovalo 49242 hlasů (100% přítomných hlasů), hlasování se nikdo nezdržel, proti návrhu nikdo nehlasoval, **usnesení bylo schváleno.**

5. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2014 - Rozpočtu nákladů SVJ

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2014, který byl rovněž vyvěšen ve vývěskách. Rozpočet vychází ze schválených zásad hospodaření, které jsou součástí stanov, každoročně je zpracovává výbor a předkládá ke schválení na nejbližším následujícím jednání Shromáždění. Rozpočet vychází z průběžných výsledků hospodaření roku 2013 a nezahrnuje čerpání DZ – dlouhodobé zálohy.

Předseda výboru přednesl a okomentoval jednotlivé položky Rozpočtu pro rok 2014, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **7.469.505,- 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 2014 ve výši 7.469.505 Kč.

Z přítomných 49242 hlasů pro návrh hlasovalo 49242 hlasů (100% přítomných hlasů), žádný hlas se nezdržel, žádný hlas nehlasoval proti návrhu, usnesení bylo schváleno.

6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2014

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **2.722.122,- Kč.**

Plánovaný stav DZ v tis Kč

-skutečnost k 1.1.2014	7.681
- tvorba r. 2014	2.302
- čerpání na opravy	817
- čerpání na splátky úvěru (vč. dotace panel)	1.905
- čerpání celkem	2.722
<hr/>	
plánovaný stav DZ k 31.12.2014	7.261

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 odsouhlasit výboru provedení snížení úvěru použitím částky 4.000.000,- Kč. Zatím byly výborem převedeny 4.000.000 Kč na spořicí účet s vyšším úrokem.

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

a) Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2014 ve výši 2.722.122,- Kč.

b) Shromáždění pověřuje výbor, aby jednal o snížení úvěrového zatížení a aby pro takové snížení použil částku ve výši do 4.000.000 Kč

Z přítomných 49242 hlasů pro návrh hlasovalo 49242 hlasů, nikdo se hlasování nezdržel se nikdo nehlasoval proti návrhu, usnesení bylo schváleno.

7. Informace o předpokládaných změnách stanov vyvolaných novým Občanským zákoníkem.

Úvodem informoval JUDr Chlupatý o o důvodech pozdějšího termínu Shromáždění - předpokládalo se schvalování některých úprav stanov a dále informoval o platném stavu legislativy, stejně jako i stavu přípravy legislativních změn a popsal jednotlivé části nového občanského zákoníku i souvisejících právních norem, které se týkají fungování SVJ, zejména možné úpravy stanov v jednotlivých částech jako např.

- hlasování,
- pověřený vlastník,
- úpravy hospodaření,
- odpovědnost statutárních orgánů,
- práva a povinnosti členů,
- otázka povinného zařazení problematiky tvorby a hodnocení rozpočtu, způsob výpočtu příspěvků vlastníka, záloh na služby a jejich vyúčtování do stanov.

Předsedající závěrem této části zkonstatoval, že přes veškerou snahu výboru i Družstva Stavbař je za současného stavu výkladu legislativy nemožné řádně připravit změnu stanov bez rizika případných vad a nezbytných dalších úprav. V závislosti na výkladech a také již ohlášené novelizaci Obč. Z. týkající se především družstev a SVJ tak výbor upraví již připravený návrh stanov a ten ve variantní podobě předloží ve 2. polovině roku členům SVJ k vyjádření s tím, že nové stanovy by se potom schvalovali na příštím řádném Shromáždění. Výbor ale nevylučuje, že si změna situace může vyžádat i svolání mimořádného Shromáždění k projednání takových změn stanov ještě v průběhu tohoto roku.

8. Informace provozního charakteru

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

Předsedající i předseda výboru návazně opakovaně apelovali na dodržování domovního řádu. Někteří vlastníci (jejich nájemníci) chovají velmi bezohledně a je potřeba spolupráce a tlak od všech vlastníků.

Předsedající dále připomenul přetrvávající problémy, se kterými se vlastníci jednotek i jejich nájemníci setkávají.

- opakované problémy s kuřáky, kdy dochází ke kouření ve společných prostorách domu, resp. k odhazování nedopalků cigaret z oken.

- šetření společných částí budovy,

- zamykání budovy a nepouštění nepovolaných osob do domu a pod.

Předsedající opakovaně vyzval členy k tomu, aby tyto problémy nenechávali bez povšimnutí a dodržovali jak pravidla slušného chování, tak i pravidla obsažená v obecně závazných normách (domovní řád) a požádat aby na místě proti porušovatelům zasáhli nebo aby upozornili členy výboru na konkrétní případy takových porušení s tím, že výbor je připraven takové jasné prokázané případy postihovat.

9. Diskuse

Dotaz: Jak zabránit lidem z vedlejšího domu 1062, aby vhadzovali odpadky do našich kontejnerů na odpad? Tatáž situace je u kontejnerů u vchodu 1067.

Odpověď: Výbor projedná možnost vybudování klecí na kontejnery. K těm by ale bylo potřeba více povolení. Zamknutí na zámek by bylo jednodušší. Při obojím ale mohou neslušní lidé kontejnery obložit odpadem okolo nich.

Dotaz: Budou nějaké dorovnávací úlevy při odečítání měřičů tepla vlastníkům krajních, nejvyšších a nejspodnějších bytů, kde je spotřeba tepla největší?

Odpověď: Vybavení měřiči je ze zákona povinné a musí se rozúčtovávat pouze dle naměřených hodnot. Rozdíly v hodnotách spotřeby tepla by neměly být vzhledem ke kvalitnímu zateplení domu příliš markantní, ale budou. Žádné úlevy bohužel poskytovat nelze.

Dotaz: Kde se má dovolat pomoci obyvatel domu, kterému například v noci nebo o volném dnu praskne ústřední topení s uzávěrem v místě, kam nemá klíče?

Odpověď: Musí zavolat správce domu, jehož telefonní číslo je uvedeno na zasklené nástěnce v přízemí domu. Takové havárie jsou spíše výjimečné, ale stát se mohou. Správce, pan Pech, bydlí v sousedním domě 1062.

Dotaz: Jak se zbavit znečišťování balkonů holuby v posledních patrech? Na střeše jsou už ohnuté bodce, které mají znemožňovat jejich usedání a hnízdění tam.

Odpověď: Bodce se prohlédnou a sjedná se náprava. Žádáme obyvatele domu, aby holuby v žádném případě nekrmili. Spadané zbytky této potravy pak konzumují nejčastěji potkani a myši.

Dotaz: Co s neudržovaným pozemkem na rohu vchodu 1068? Jsou zde za deště louže a bláto, je špinavý i za suchého počasí a obyvatelé si nepořádek nosí na obuvi domů.

Odpověď: *Pozemek patří magistrátu, který dosud přes sliby nesjednal nápravu. Výbor bude jednat o případné úpravě pozemku položením pásu dlaždic.*

Dotaz: Při dešti v nejhořejších patrech voda z oplechování okraje střechy stéká dolů na zábradlí nejvyšších balkonů a rozstříkuje se a špiní pověšené prádlo i balkon. Jak tomu zabránit?

Odpověď: *Voda by tak stékat neměla, oplechování je více než 15 cm předsazeno před zábradlí. Problém spíše vzniká širším zábradlí, než bylo při původní úpravě a tím větším rozstříkem vody. Ing. Hrycyszyn zkontroluje, jestli nejsou plechy nad balkony ohnuté.*

Dotaz: Co se smí přebudovávat v bytu bez povolení SVJ?

Odpověď: *V bytech se mohou dělat úpravy pouze v nenosných příčkách, vyměňovat a upravovat bytové jádro a vyměňovat vnitřní povrchy a vybavení bez zásahů do stoupaček a bez zásahů do topení. I tak je ale povinnost dodržet příslušné normy (zejména o izolacích proti hluku a vodě a normy elektro). Rovněž je povinnost provádět úpravy tak, aby hluk, prach, nepořádek apod. neobtěžovaly sousedy. Také platí povinnost výbor informovat. Podrobnější informace jsou v návodu vydaném výborem, neplatí již pouze nutnost stavebního povolení.*

Dotaz: Kdy budou vybudovány schody u Penny?

Odpověď: *Výboru tuto informaci nikdo nepodal. Schody zřejmě patří k tamějšímu vedlejšímu domu. Byly opotřebované a už i nebezpečné, zřejmě proto byly zbourány. Výbor se pokusí zjistit další informace*

10. Závěr

Protože o jednotlivých bodech resp. usnesení k bodům bylo hlasováno průběžně a všechny body programu byly projednány, poděkoval účastníkům za jejich účast a přístup a jednání 7. Shromáždění vlastníků v 19.52 hod. ukončil.

Přílohy zápisu:

- č. 1 – výsledovka a rozvaha hospodaření domu k 31.12.2013
- č. 2 – rozpočet nákladů SVJ na r. 2014
- č. 3 – plán oprav pro r. 2014

.....
Marie Lammerová
Zapisovatel

.....
Pavel Fic
Ověřovatel zápisu

.....
JUDr. Milan Chlupatý
předsedající

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