

**Zápis z jednání 15. Shromáždění
Společenství vlastníků jednotek bytového domu Chudenická 1063-1068, Praha 10**

konaného ve Středisku ekologické výchovy Hl. m. Prahy, Toulcův dvůr, Kubátova 1/32,
Praha 10, dne 27.4.2023 od 18.00 hod.

Program jednání 15. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek:

1. Zahájení, prezence
2. Projednání a schválení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Kontrola plnění úkolů ze 14. jednání Shromáždění
4. Zpráva o činnosti výboru od 14. jednání Shromáždění do 31.3.2023
5. Projednání výsledků hospodaření za rok 2022, schválení roční závěrky za rok 2022 a vypořádání výsledků hospodaření za rok 2022
6. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2023
7. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2023
8. Informace o vývoji záměru vlastníka objektu NORMA
9. Informace provozního charakteru, záměr připravit fotovoltaiku a připomenutí povinností členů Společenství při stavebních úpravách jednotek, pořádek v domě i okolí, dodržování domovního řádu a pod.
10. Diskuse.
11. Závěr.

1. Zahájení, prezence

Jednání zahájil v 18,03 hod. místopředseda výboru JUDr. Milan Chlupatý výborem SVJ pověřený řízením 15. Shromáždění vlastníků podle programu v souladu s pozvánkou ze dne 21.3.2023, doručenou dle stanov všem členům převážně osobně do bytu členy výboru, u nezastižených do jejich poštovní schránky nebo prostřednictvím pošty na dosílací adresy. Pozvánka byla také zveřejněna na vývěskách ve všech vchodech.

2. Projednání a schválení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a volba ověřovatele zápisu

JUDr. Chlupatý oznámil, že z rozhodnutí výboru byli za skrutátory určeni pan Roman Skuhra a paní Miluše Kroupová a že zapisovatelkou byla jmenována paní Marie Lammerová. Předsedající poté oznámil, že dle presenční listiny je při zahájení přítomno *43 409 hlasů z celkových 79.680 tj. 54,48 %* a konstatoval, že jednání **Shromáždění je usnášeníschopné.**

JUDr. Chlupatý navrhnul za výbor SVJ, aby za ověřovatele zápisu byl zvolen pan Michal Fic. Protože z pléna nebyly na výzvu předsedajícího připomínky k navrženému kandidátovi ani nebyly navrženy jiné osoby, nechal předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Z přítomných 43 409 hlasů pro návrh hlasovalo pro 43 409 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel. Navržený kandidát byl za ověřovatele zápisu zvolen.

3. Kontrola úkolů z jednání 14. Shromáždění

Po úvodu předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů z jednání 14. Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od jednání 14. Shromáždění do 31. 12. 2022.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů ze 14. shromáždění:

Úvodem konstatoval, že pro rok 2022 nebyly specifické úkoly pouze pověření k naplnění schváleného rozpočtu a plánu oprav pro rok 2022.

Usnesení č. 6 Shromáždění schvaluje Rozpočet nákladů SVJ na rok 2022 ve výši 7.5937.984 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného rozpočtu.

a

Usnesení č. 7. Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2022 ve výši 849.000 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného plánu oprav a údržby.

Jejich vyhodnocení je součástí dalších bodů.

4. Zpráva o činnosti výboru od 14. Shromáždění Společenství vlastníků do 31.3. 2023

Dále předseda výboru SVJ přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za uplynulé období, které bylo poznamenáno růstem výrazným cen energií, které začaly již koncem roku 2021 pak v souvislosti s vypuknutím války na Ukrajině dalším růstem všech cen a růstem inflace.

Vzhledem k posílení výboru o dva členy zvolené na 14 shromáždění se činnost výboru stabilizovala.

Hlavní oblasti činnosti výboru v uplynulém období kromě běžné administrativní činnosti:

- Standardně výbor řešil pohledávky za členy SVJ. Jejich stav je velmi uspokojivý, neboť k 31. 12. 2022 jsou dluhy členů na příspěvcích pouze 19.707 Kč a 4.000 Kč u pronájmů.
- Podařilo se dořešit problémy s placením s dědici v bytě 1067/12, které jsou vyrovnány.
- Během roku 2022 se opakovaně řešil výskyt rusů v bytech vchodu 1063. Přes opakovaná opatření v bytě p. Krčmy se opět rozšířili a nyní začátkem roku 2023 se řeší znovu.
- V polovině roku 2022 proběhly instalace rozvodů optiky fi T-mobil v domě, a řada členů již má přípojky do bytů.
- V průběhu roku se znovu připravovalo malování společných prostor. Vzhledem k situaci s cenami staveních prací a materiály, tedy i malbami, výbor přípravu zastavil a malování je naplánováno na letošní rok. Přestože ceny již klesly bude i tak znatelně dražší než se při tvorbě plánu 2022 i 2023 předpokládalo. Současně je záměr před malováním odstranit plechy z chodeb u bytů a nahradit je menšími a vzhlednějšími kastlíky ze sádkartonu.
- Dalším tématem výboru bylo sledování stavu kolem objektu Normy – více v dalším bodě.
- Po provedení odečtů měřičů tepla za rok 2021 se zjistilo, že řada měřidel nefunguje správně a řešili se některé extrémně rozdílné hodnoty. Výbor proto rozhodl o instalaci nových měřičů, která proběhla v průběhu září 2022.
- V závěru roku se narychlo řešilo uzamykání kontejnerů.

Hlavní činnosti pro r. 2023

- Oprava dlažeb zadních vstupů
- Řešení opatření proti grafiti
- Řešení severní stavu fasády
- Provedení výmalby společných prostor a nahrazení krytů el. rozvodů sádkartonem
- Pokračovat ve sledování problematiky kolem objektu Normy

Předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných tento návrh usnesení:

Usnesení č. 1. Shromáždění schvaluje zprávu o činnosti výboru za období od 1.1.2022 do 31.3.2023 plnění úkolů z 14. Shromáždění.

Z přítomných 43 409 hlasů pro návrh hlasovalo 43 409 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. Usnesení bylo schváleno.

5. Projednání výsledků hospodaření za rok 2022

Předseda výboru přednesl Shromáždění výsledky finančního hospodaření domu za rok 2022 (informace byla vyvěšena ve vývěškách a je přílohou č. 1 zápisu) a okomentoval jednotlivé položky, hlavní položky nákladů a předpoklady stavu dlouhodobé zálohy za r. 2022.

A) Vyhodnocení hospodářsko-finančního plánu pro rok 2022 v Kč

	plán	skutečnost
ostatní náklady, režie, služby	1.972.224	1.958.870
tvorba DZ	1.699.200	1.699.200
výsledek	0	+ 13.354

zálohy na teplo	1.200.120	1.005.298
zálohy na TUV	1.607.987	1.439.236
zálohy na SV	683.866	594.406
celkem	7.163.397	

Předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky nákladů. Narostly zejména náklady na odvoz komunálního odpadu (o 173 tis.), náklady na pojištění (o 13 tis.) a mzdy s odvody (o 36 tis.). Oproti tomu se zvýšily příjmy z pronájmů a tím zůstal kladný výsledek +13 tis.Kč.

I přes růst cen energií v závěru roku 2022 vznikl mírný nedoplatek u teplé vody (83 tis. Kč) a malé přeplatky u tepla (51 tis. Kč) i studené vody (16 tis. Kč). Jak jsou dána pravidla pro hospodaření, byly služby vyúčtovány dle skutečné spotřeby a vyúčtovány v 06/2022.

B) Vyhodnocení plánu oprav za rok 2022 v tis. Kč

<u>V plánu oprav na rok 2022 bylo:</u>	<u>plán</u>	<u>skutečnost</u>
- malby spol. prostor	450.000	0
- revize plynu	30.000	23.040
- opravy vodoměrné soustavy	40.000	0
- servis výtahů	75.000	56.747
- revize PHP a PO	14.000	7.714
- servis STA	40.000	21.800
- běžná údržba a opravy	200.000	37.898
- měřiče na topení	0	312.409
celkem součet	849.000	459.608

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky, kdy plnění plánu bylo zejména ovlivněno nerealizováním maleb (zdůvodněno ve zprávě) a realizací výměn měřičů na topení a nižšími náklady na běžné opravy. Výměna stoupačky proběhla již koncem roku 2021.

C) Vyhodnocení stavu DZ za r. 2022	plán	skut.
K 1. 1. 2022	2.953.737	2.953.737
tvorba	1.699.200	1.699.200
čerpání na opravy a investice	-849.000	-482.989
k 31. 12. 2022	3.803.937	4.169.948

Rozdíl oproti plánu DZ byl zdůvodněn u položek plnění plánu oprav.

D) Stav účtů v Kč k	31. 12. 2021	31. 12. 2022
běžný	3.752.543	826.225
spořicí	1.732.531	1.245.236
termínovaný vklad	0	3.000.000
pokladna	19.533	13.880
součet	5.504.607	5.085.341

Pokles na účtech je dán platbami za výtahy, resp. splátkami ve výši 864.038,- Kč za rok 2022. Zaplacený jsou 4 výtahy (1063, 64, 66 a 67) a dobíhají platby za (1065 a 68). Zbývá 15 splátek tj. 235.669,- Kč.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil tyto návrhy usnesení:

Usnesení 2. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2022 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2022.

Z přítomných 44 377 hlasů pro návrh hlasovalo 44 377 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. **Usnesení bylo schváleno.**

Usnesení č. 3. Shromáždění schvaluje vypořádání výsledků hospodaření za rok 2022 ve výši 13.422,23 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Z přítomných 44 377 hlasů pro návrh hlasovalo 44 377 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. **Usnesení bylo schváleno.**

6. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2023

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2023, který byl rovněž vyvěšen ve vývěskách. Rozpočet vychází z výsledků předchozích let a úpravy byly provedeny s ohledem na tehdy očekávaný vývoj cen u energií a také odvozů odpadů (plán se projednával v 11/2022). Už v návrhu od Stavbaře z 08/2022 byl navýšen u energií o 780 tis. Proti r. 2022 a při projednávání ve výboru v 11/2022 o dalších 670 tis.

Předseda výboru přednesl a okomentoval jednotlivé položky Rozpočtu pro rok 2023, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **8.642.638 Kč vč. záloh na teplo a vodu.**

V této podobě byl Rozpočet nákladů SVJ předán k provedení rozpisů plateb za byt.

Předseda vysvětlil některé body dle dotazů.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil tento návrh usnesení:

Usnesení č. 4 Shromáždění schvaluje Rozpočet nákladů SVJ na rok 2023 ve výši 8.642.638 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného rozpočtu.

Z přítomných 44 377 hlasů pro návrh hlasovalo 44 377 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. **Usnesení bylo schváleno.**

7. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2023

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **983.000,- Kč**, kde největší položkou je malování společných prostor za 600 tis Kč.

Plánovaný stav DZ v tis. Kč

- skutečnost k 31. 12. 2022	4.170
- tvorba r. 2020	1.699
- čerpání na opravy - plán	-983
plánovaný stav DZ k 31. 12. 2023	4.886

Předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky.

Předsedající po kontrole počtu přítomných, předložil tento návrh usnesení:

Usnesení č. 5. Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2023 ve výši 983.000,- Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného plánu oprav a údržby.

Z přítomných 44.377 hlasů pro návrh hlasovalo 44.377 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. **Usnesení bylo schváleno.**

8. Informace o vývoji záměru vlastníka objektu NORMA

Předsedající informoval Shromáždění o aktuálním stavu při naplňování záměru vlastníka objektu NORMA. Bylo vydáno souhlasné stanovisko stavebního úřadu Městské části Praha 15 k žádosti vlastníka o odstranění objektu NORMA. Proti tomuto rozhodnutí se SVJ odvolalo, stejně tak učinily i další dotčené subjekty, včetně Městské části Praha 15. Odvolání posuzuje a bude o nich rozhodovat Magistrát hl.m. Prahy, který tak zatím neučinil. Výbor celou věc pečlivě sleduje a bude konat podle vývoje situace, případně v koordinaci s dalšími dotčenými subjekty.

9. Informace provozního charakteru, záměr připravit fotovoltaiku a připomenutí povinností členů Společenství při stavebních úpravách jednotek, pořádek v domě i okolí, dodržování domovního řádu a pod.

Předseda informoval o hlavních bodech problematiky kolem fotovoltaiky. Předseda doporučil postup, kdy výbor zajistí projektovou dokumentaci – předpokládaná cena je 90 - 150 tis. s tím, že realizace je odhadována na cca 1 až 1,2 mil. Kč. V současné době je návratnost 7 až 10 let. Velmi nejasný je stav s odběrem přebytků a velmi nízkou výkupní cenou.

V návaznosti na diskuzi předložil předsedající návrh usnesení takto:

Usnesení č. 6. Shromáždění schvaluje zpracování projektu fotovoltaiky s náklady do 150 tis. Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k přípravě realizace fotovoltaiky.

Z přítomných 44 377 hlasů pro návrh hlasovalo 44 377 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti. Usnesení bylo schváleno.

Předseda dále informoval o žádosti p. Miroslava Rataje a p. Laury Ratajové o souhlas se záměrem propojení bytů č.10 a č.11 v domě č.p. 1064. Výbor tento bod dodatečně zařadil do programu Shromáždění, protože pro další jednání je nutný souhlas Shromáždění. Vysvětlil, že výbor předem zamítl propojení přes chodbu a odmítl souhlasit se změnou členských podílů. Dále informoval o technickém řešení, podmínkách pro možný souhlas, možných dopadech a návazných právních úkonech a aspektech tohoto záměru.

Po návazné diskuzi předložil předsedající návrh usnesení č. 7 takto:

Předsedající po kontrole počtu přítomných, předložil tento návrh usnesení:

Shromáždění podmíněně schvaluje záměr pana Miroslava Rataje a paní Laury Ratajové vlastníků bytové jednotky č. 1064/10 v domě č.p. a kupujících bytovou jednotku 1064/11 v domě č.p. 1064 vybudovat propojení obou bytů za těchto podmínek:

- **Oba byty budou nadále jako dvě samostatné jednotky a mít jednoho vlastníka a nedojde ke změně vlastnických podílů**
- **Budou zachovány oba samostatné vstupy do bytů**
- **Výbor obdrží dokumentaci stavební úpravy podanou na stavební úřad**
- **Při změně vlastnictví kteréhokoliv z bytů souhlas zaniká a žadatelé uvedou na své náklady úpravy do původního stavu do 1 měsíce pod sankcí 1 mil Kč**
- **Uvedené podmínky budou před vydáním souhlasu zapsány notářským zápisem**
- Shromáždění pověřuje výbor zastupovat členy SVJ při všech jednáních a úkonech, které se tohoto záměru týkají a zajistit splnění podmínek.**

Z přítomných 44 377 hlasů pro návrh hlasovalo 30 96 hlasů, tedy 69,78 % přítomných hlasů, zdržel se 2,92 % hlasů a proti hlasovalo 27,30 %. Usnesení bylo schváleno.

Předseda dále upozornil, že nové měřiče jsou kontrolovatelné průběžně dálkově, tj. bude snadnější prokázání manipulace s měřiči a následné uplatnění sankční ustanovení, viz předchozí Shromáždění.

Nejen po kontrolách hasiči bude opět třeba vyklidit spol. prostory od věcí které tam nepatří, ale také proto, že bude probíhat malování prostor. Úhrady nákladů na vyklizení bude výbor účtovat viníkovi, resp. bytům daného podlaží.

Předseda upozornil na nezbytnost udržovat pořádek v domě i na zákaz kouření ve všech společných částech domu, včetně sankcí za porušení takových povinností.

Stavební úpravy jednotek - předseda opakovaně nabídnul konzultace před zahájením jakýchkoliv stavebních úprav v bytech a upozornil na důsledky nepovolených stavebních úprav.

Nové nádoby na biologicky rozložitelný rostlinný odpad - místopředseda upozornil na to, že výbor objednal 2 nádoby a doplnil, že podmínky jejich využívání oznámí výbor na vývěskách v každém vchodu.

Info ze Stavbaře – předseda informoval o výstavbě bytů SBD Stavbař, stručně o výsledcích a o spolupráci s SBD Stavbař při správě domu.

10. Diskuse

Předsedající konstatoval, že byl vyčerpán připravený program jednání 14. Shromáždění a zahájil diskuzi.

V rámci diskuze byly vzneseny dotazy a připomínky:

- Zajistit podání žádosti o ořezání stromů stínících byty
- Provéřit možnosti hromadných oprav dlažeb balkonů
- Řešit přesun kontejnerů a zamykání

11. Závěr

Protože o jednotlivých bodech, resp. usneseních k bodům bylo hlasováno průběžně a všechny body programu byly projednány, poděkoval předsedající účastníkům za jejich účast a přístup a jednání 15. Shromáždění vlastníků v 19,40 hod. ukončil.

Přílohy zápisu:

- č. 1 – Zpráva o hospodaření domu k 31. 12. 2022
- č. 2 - Hospodářsko-finanční plán SVJ na r. 2023
- č. 3 – Plán oprav pro r. 2023

.....
Ing. Josef Hrycyszyn
předseda výboru SVJ

.....
JUDr. Milan Chlupatý
místopředseda výboru SVJ

.....
Marie Lammerová
zapisovatelka

.....
Michal Fic
ověřovatel zápisu