

Zápis z jednání 16. 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 18.4.2024 od 18.00 hod.

Program jednání 16. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek:

1. Zahájení, prezence
2. Projednání a schválení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Kontrola plnění úkolů z 15. jednání Shromáždění
4. Zpráva o činnosti výboru od 15. jednání Shromáždění do 31.3.2024
5. Projednání výsledků hospodaření za rok 2023, schválení roční závěrky za rok 2023 a vypořádání výsledků hospodaření za rok 2023
6. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2024
7. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2024
8. Změna stanov
9. Volba členů výboru
10. Informace o vývoji záměru vlastníka objektu NORMA
11. 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.
12. Diskuse.
13. Závěr.

1. Zahájení, prezence

Jednání zahájil v 18,07 hod. místopředseda výboru JUDr. Milan Chlupatý výborem SVJ pověřený řízením 16. Shromáždění vlastníků podle programu v souladu s pozvánkou ze dne 21.3.2024, doručenou dle stanov všem členům převážně osobně do bytu členy výboru, u nezastižených do jejich poštovní schránky nebo prostřednictvím pošty na doručovací 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 JUDr. Eva Chlupatá a že zapisovatelkou byla jmenována paní Marie Lammerová. Předsedající poté oznámil, že dle presenční listiny je při zahájení přítomno 44.468 hlasů z celkových 79.680 tj. 55,81% a konstatoval, že jednání **Shromáždění je usnášeníschopné.**

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

*Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. **Navržený kandidát byl zvolen za ověřovatele zápisu.***

3. Kontrola úkolů z jednání 15. Shromáždění

Po úvodu předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů z jednání 15. Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od jednání 15. Shromáždění do 31. 3. 2024.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů ze 15. shromáždění:

Úvodem konstatoval, že pro rok 2023 kromě standardních částí usnesení, tj. naplnění rozpočtu a plánu oprav, jejichž vyhodnocení je součástí dalších bodů, bylo usnesení s č. 6:

S úkolem zajistit zpracování projektu fotovoltaiky. Zde jsme moc nepokročili a podrobněji v bodě 11.

Dále usnesení č.7 o **podmíněném schválení záměru pana Miroslava Rataje a paní Laury Ratajové**

Úkony uložené tímto usnesením proběhly vč. splnění všech podmínek usnesení jak ze strany výboru, tak ze strany pana a paní Ratajových. Ověřený notářský zápis a další doklady jsou uloženy v kanceláři SVJ.

Jiné další úkoly nebyly.

4. Zpráva o činnosti výboru od 15. Shromáždění Společenství vlastníků do 31.3. 2024

Dále předseda výboru SVJ přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za uplynulé období,

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. 2023 jsou dluhy členů na příspěvcích pouze 124.102 Kč a 4.800 Kč u pronájmů.
- Během roku 2023 se opakovaně řešil výskyt rusů v bytech vchodu 1063. Přes opakovaná opatření v bytě p. Krčmy se opět rozšířili a nyní začátkem roku 2024 se přistoupilo k rozsáhlejšímu řešení pomocí aerosolů. Opět s problémy s p. Krčmou, který opakovaně nepustil deratizátory do bytu a po kterém vymáháme opakování zásahu jako škodu.
- Výbor projednal a uzavřel termínový vklad, kde se získalo 182 tis. V letošním roce byl uzavřen opět.
- V druhé polovině roku proběhlo malování společných prostor. Současně byly odstraněny plechy z chodeb u bytů a nahrazeny vzhlednějšími kastlíky ze sádkartonu.
- Po provedení odečtů měřičů tepla za rok 2023, výbor řešil několik reklamací. Nynější měřiče jsou podstatně přesnější se záznamem po měsících.
- V průběhu roku se řešilo instalování popelnic na bioodpad.
- Po opakované žádosti se podařilo docílit ořezání stromů a keřů.
- Řešilo se dále opakované a tentokrát rozsáhlejší poškození fasád grafiti. Vlastní odstranění se podařilo uplatnit na pojistku a dále se provedly na ohrožených částech antigrafiti nátěry.
- Objevilo se několik míst zatékání a návazně proběhly opravy plechů částí atik a parapetů oken.
- Nepodařilo se zajistit opravu dlažeb venkovních schodišť, proběhne letos cca v 05/2024.
- Dále se řešili problémy s cirkulací teplé vody, kde se instalují vyvažovací armatury.
- Dalším tématem výboru bylo sledování stavu kolem objektu Normy – více v dalším bodě č. 10.
- Začátkem roku 2024 se dále řešili odborné zkoušky výtahů a proběhla jednání o úpravě smluv na servis.
- Protože letos je povinná výměna vodoměrů řešila se i jejich výměna, měly by proběhnou 05 až 06/2024.
- Zatím se nenašlo uspokojivé a finančně přiměřené řešení pro plísně na severní fasádě.

Hlavní činnosti pro r. 2024

- Oprava dlažeb zadních vstupů
- Výměna vodoměrů
- Řešení fotovoltaiky
- Řešení severní stavu fasády
- 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 1.1.2023 do 31.3.2024 a o plnění úkolů z 15. Shromáždění.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Usnesení bylo schváleno.

5. Projednání výsledků hospodaření za rok 2023

Předseda výboru přednesl Shromáždění výsledky finančního hospodaření domu za rok 2023 (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. 2023.

A) Vyhodnocení hospodářsko-finančního plánu pro rok 2023 v Kč

	plán	skutečnost
ostatní náklady, režie, služby	1.592.064	1.592.064
ostatní příjmy úroky	0	182.581
tvorba DZ	1.699.200	1.699.200
výsledek	0	+ 182.581
zálohy na teplo	1.780.000	1.326.943
zálohy na TUV	2.092.ř000	2.023.880
zálohy na SV	800.000	727.817
celkem	7.963.264	

Předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky nákladů.

U většiny položek byla úspora včetně zejména tepla s ohledem na průběh zim a poklesu cen v závěru roku (444 tis), u teplé vody (68 tis.) a i studené vody (75 tis.). Narostly pak zejména náklady na mzdy za správu a úklid (55 tis.). Oproti tomu se získaly z vkladů úroky ve výši 182 tis.

Mírně se navýšili i příjmy z pronájmů, celkově 403 tis.

Jak jsou dána pravidla pro hospodaření, budou služby vyúčtovány dle skutečné spotřeby a vyúčtovány v 06/2024.

Hospodářský výsledek ve výši 182.581 je dán úroky z vkladů, zejména termínovaného. Ten je navržen k úhradě nákladů spojených správou domu.

B) Vyhodnocení plánu oprav za rok 2023 v tis. Kč

V plánu oprav na rok 2023 bylo:	plán	skutečnost
- malby spol. prostor	600.000	1.044.000
- rekonstrukce schodiště	90.000	0
- kontrola a revize plynu	4.000	23.800
- výtahy odborná zkouška	25.000	0
- servis výtahů	0	86.752
- revize PHP a PO	14.000	12.535
- nátěr antigrafity	0	41.144
- běžná údržba a opravy	250.000	99.180
celkem součet	983.000	1.307.411

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky, kdy plnění plánu bylo ovlivněno výrazně vyšší cenou za malby než se plánovalo a nerealizováním oprav schodišť.

Mimo přehled byly ještě opravy po grafiti za 79.561, které zaplatila pojišťovna.

C) Vyhodnocení stavu DZ za r. 2023

	plán	skut.
K 1. 1. 2023	4.169.948	4.169.948
tvorba	1.699.200	1.699.200
čerpání na opravy a investice	-983.000	-1.307.411
k 31. 12. 2023	4.885.148	4.561.737

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

D) Stav účtů v Kč k	31. 12. 2022	31. 12. 2023
běžný	826.225	4.909.490
spořicí	1.245.236	1.269.901
termínovaný vklad	3.000.000	0
pokladna	13.880	12.799
součet	5.085.341	6.192.190

Nárůst na účtech je dán jednak navýšením dlouhodobé zálohy a z části nižším čerpáním na platby za teplo a TUV. Začátkem roku 2023 se také doplatil zbytek za nové výtahy.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil tyto návrhy usnesení:

Usnesení 2. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2023 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2023.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

Usnesení č. 3. Shromáždění schvaluje vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023 ve výši 182.581,24 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

6. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2024

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2023, který byl rovněž vyvěšen ve vývěskách. Rozpočet vychází z výsledků předchozích let.

Předseda výboru přednesl a okomentoval jednotlivé položky Rozpočtu pro rok 2024, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **8.771.322 Kč vč. záloh na teplo a vodu.**

V této podobě byl Rozpočet nákladů SVJ předán k provedení rozpisů plateb za byt pro rok 2024.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil tento návrh usnesení:

Usnesení č. 4 Shromáždění schvaluje Rozpočet nákladů SVJ na rok 2024 ve výši 8.771.322 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného rozpočtu.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

7. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2024

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **970.000,- Kč**, kde největší položkou je malování společných prostor za 600 tis Kč.

Plánovaný stav DZ v tis. Kč

- skutečnost k 31. 12. 2023	4.561
- tvorba r. 2023	1.699
- čerpání na opravy - plán	-970
plánovaný stav DZ k 31. 12. 2024	5.290

Předsedající po kontrole počtu přítomných, předložil tento návrh usnesení:

Usnesení č. 5. Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2024 ve výši 970.000,- Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného plánu oprav a údržby.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Usnesení bylo schváleno.

8. Změna Stanov

Předsedající vysvětlil a zdůvodnil důvod zařazení tohoto bodu na jednání Shromáždění. Uvedl, že navrženou změnou se pouze upřesňují pravidla pro hlasování na Shromáždění pro změnu prohlášení vlastníka, resp. nezbytná kvóra pro úspěšnost takových hlasování ve zcela výjimečných situacích v souladu s platnou legislativou.

Usnesení č. 6.- Shromáždění schvaluje změnu stanov SVJ tak, že se do článku VIII. doplňují nové odstavce 3 a 4 ve znění:

(3) Ke schválení změny Prohlášení podle § 1169 OZ se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna týká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

(4) Ke změně Prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek týká-li se změna společných částí, při které se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, nebo změny účelu užívání bytu na základě žádosti vlastníka bytu, nebo pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 43.803 hlasů, tedy 98,50 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 1 hlas. Usnesení bylo schváleno.

9. Volba členů výboru

V tomto roce zaniká z pěti členů výboru mandát Ing. Hrycyszynovi, JUDr. Chlupatému a p. Lammerové. P. Lammerová a ing. Hrycyszyn se rozhodli mandát obhajovat. JUDr Chlupatý v činnosti výboru pokračovat nebude. Výbor navrhuje na uvolněné místo pana Jana Tejrovského, z vchodu 1065.

Představení nového kandidáta, dotazy na případné jiné návrhy a volba.

Po jednáních jsou navrženi kandidáti pan ing. Josef Hrycyszyn, paní Marie Lammerová a pan mgr. Jan Tejrovský.

Po krátkém představení kandidátů a kontrola počtu přítomných bylo přistoupeno k volbě členů:

a) kandidát paní Marie Lammerová

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Kandidát byl zvolen kvalifikovanou většinou 100 % všech hlasů SVJ.

b) kandidát pan Mgr. Jan Tejrovský

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Kandidát byl zvolen kvalifikovanou většinou 100 % všech hlasů SVJ.

b) kandidát pan ing. Josef Hrycyszyn

Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Kandidát byl zvolen kvalifikovanou většinou 100 % všech hlasů SVJ.

10. Informace o vývoji záměru vlastníka objektu NORMA

Předsedající informoval Shromáždění o aktuálním stavu při naplňování záměru vlastníka objektu NORMA kdy 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.

Magistrát hl města Prahy svým rozhodnutím ze dne 12.7.2023 všechna odvolání zamítnul. Právní situace je tedy taková, že investor může zahájit odstranění stavby NORMA, což ale zřejmě neučiní do doby, než bude mít k dispozici stavební povolení na stavbu nového objektu, k čemuž ale vede poměrně dlouhá cesta, kterou bude náš výbor, MČ Praha 15 i další dotčené subjekty zdržovat a komplikovat.

Aktuální informace je taková, že investor jednal se starostou MČ Praha 15, tam žádnou podporu nezískal, dostal ale doporučení, aby jednal se dotčenými subjekty o svém investičním záměru i o jejich námitkách a připomínkách. To se zatím nestalo a výbor bude situaci nadále sledovat a svými kroky hájit zájmy členů SVJ.

Po podání informace o akci NORMA předložil předsedající návrh usnesení k této záležitosti ve znění:

Usnesení č.7 - Shromáždění bere na vědomí informace výboru o vývoji akce NORMA a pověřuje výbor, aby se této akci i nadále věnoval a aby hájil vhodnými kroky zájmy členů SVJ. Z přítomných 44.468 hlasů pro návrh hlasovalo pro 44.468 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů. Usnesení bylo schváleno.

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

Stav s legislativou se přes sliby vlády nijak nezměnil.

Členové výboru prověřovali několik možnosti zpracování projektu. Pro bytové domy s SVJ firmy vždy nabízejí i realizaci a provozování. Byla oslovena fi Bidli, která po schůzce a několika urgencích zaslala schematický návrh a poté přestala komunikovat.

Nyní probíhají jednání s firmou Fotovolta, zatím bez konkrétního výsledku. V zadání bylo provést nebo min naprojektovat instalaci panelů v max rozsahu dle technických podmínek s tím že realizace by případně proběhla ve dvou částech v závislosti na podmínkách dotací.

Z toho důvodu ani nabyly čerpány prostředky na projekt. Realizace je stále odhadována na cca 1 až 1,2 mil. Kč. V současné době je návratnost 7 až 10 let. Velmi nejasný je ale stav s odběrem přebytků a nízkou nezaručenou výkupní cenou zejména pak se způsobem rozúčtování členům. Předseda blíže okomentovat varianty s tím, že konečné verze by byly schvalovány shromážděním.

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

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

Dále dodržování obecných podmínek a min obtěžování ostatních při stavební úpravě jednotek a upozornil na důsledky nepovolených stavebních úprav.

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 16. Shromáždění a zahájil diskuzi.

V rámci diskuze byly vzneseny dotazy a připomínky:

Dotaz: Proč pořád hřeje stoupačka vytápění v obývacím pokoji?

Odpověď: Na severní straně – dětský pokoj, ložnice – uživatelé spotřebu tepla výrazně omezují, nebo vypínají. Na jižní straně – obývací pokoj – až na výjimky každý byt má puštěné vytápění. uživatelé spotřebovávají více tepla.

Dotaz: V 1067 nejdou zavřít vchodové dveře, zámek nezapadne. Vchodové dveře se nemohou při opuštění domu zavřít.

Odpověď: Zkontrolujeme, jestli zámek není znečištěný, popř. se opraví.

Dotaz: Co dělat při neustálém otevření vchodových dveří při odchodu z domu?

Odpověď: Oznámit a bude zrušena aretace dveří.

Předseda - Žádáme uživatele bytů, aby nenechávali v 2. patrech a výše dokořán otevřená okna ve společných prostorách. Jednak může dojít k devastaci zdí a chodeb počasím, jednak v 2. patrech může snadno vlézt do domu nenechavec.

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 16. Shromáždění vlastníků v 19,36 hod. ukončil.

Přílohy zápisu:

- č. 1 – Zpráva o hospodaření domu k 31. 12. 2023
- č. 2 - Hospodářsko-finanční plán SVJ na r. 2024
- č. 3 – Plán oprav a investic pro r. 2024

.....
Ing. Josef Hryczszyn
předseda výboru SVJ

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

.....
Marie Lammerová
zapisovatelka

.....
Alena Ficová
ověřovatel zápisu