

Společenství vlastníků Průběžná 288, 296

se sídlem Praha 10, Strašnice, Průběžná 288/11, PSČ 100 00

IČ: 046 40 381, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 16996

Zápis z jednání shromáždění vlastníků č. 1/2019

kteří se konalo dne 25. 6. 2019 od 18:00 hodin v budově Gymnázia Voděradská, Voděradská ul. 900/2, 100 00 Praha 10.

Jednání shromáždění společenství vlastníků (dále jen SV) zahájil jménem svolavatele Ing. Karel Vančura, předseda výboru. O svolání shromáždění byli členové SV písemně vyrozuměni pozvánkou s dále uvedeným programem 15 dní před konáním schůze shromáždění, pozvánka byla zveřejněna v informačních vitrínách v obou domech a na webu. Výbor SV neobdržel k navrženému programu ve lhůtě dle Stanov SV žádné připomínky a návrhy na jeho doplnění, program shromáždění je schválený takto:

Program jednání:

- I. Zahájení, kontrola prezence a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů shromáždění vlastníků**
- II. Projednání informace provozovatele kotelny o výměně technologie v roce 2020**
- III. Projednání návrhu výboru na schválení roční účetní závěrky**
- IV. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči BD Průběžná**
- V. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů**
- VI. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2019 – 2020**
- VII. Projednání zprávy výboru o zahájení provozu kamerového systému na ochranu společných prostor domů**
- VIII. Volba nového člena výboru SV**
- IX. Závěr jednání shromáždění vlastníků**

I. Zahájení, kontrola prezence a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů shromáždění vlastníků

Řídící schůze po provedené prezenci uvedl, že na schůzi je podle prezenční listiny uvedené v příloze č. 1 přítomno 73,804 % vlastníků, a proto je schůze shromáždění vlastníků usnášeníschopná. Následně bylo přistoupeno k volbě orgánů shromáždění.

Usnesení č. 1:

Shromáždění vlastníků volí:

- předsedu shromáždění: Ing. Karel Vančura
- zapisovatelku: Ing. Helena Taterová
- ověřovatele zápisu: Ing. Petra Kopsová a Romana Dvořáková
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marek Mikšovský a Ing. Aleš Petera

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

Vedení jednání shromáždění převzal Ing. Vančura.

II. Projednání informace provozovatele kotelny o výměně technologie v roce 2020

Ing. Vančura poté uvedl druhý bod jednání a předal slovo Ing. Koudelovi.

Zástupce společnosti KOMTERM představil hlavní parametry výměny technologie a její výhody. Popsal technickou a provozní část:

Technická část

- plynová kotelná výkon 780 kW (3x 260 kW)
- kotle a hořáky 3x ČKD Dukla, rok výroby 1987
- ohřev TV – provedená rekonstrukce v roce 2007

Provozní část

- společnost KOMTERM provozuje od r. 2005
- bez znatelných výpadků technologie kotelny
- trvalé zajištění tepelné pohody odběratelů
- veškeré opravy technologie v ceně tepla
- zpracovaný dispečinkový NON-STOP systém

Dále přítomné seznámil s hlavními důvody rekonstrukce kotelny:

- technický stav kotelny (kotle – stáří 32 let (!!!), nedostupnost náhradních dílů, hořáky – nižší účinnost, poruchovost, náhradní díly, armatury – špatná funkčnost, těsnost)
- legislativní požadavky (kotle a hořáky neplní požadované emisní limity, nové emisní limity platné od 1.1.2020, limit max. 100 mg/m³ pro NO_x (dnes činí cca 140-150))
- výhody (nové kotle a hořáky – kondenzační technologie (plyn), nová čerpadla – frekvenční řízení (elektrina), dispoziční řešení (nové prostory pro BD)

Podrobně informoval o harmonogramu celé rekonstrukce plynové kotelny:

- realizační dokumentace vypracována v 02/2017 (není třeba stavební povolení, rozsah: technologie, plyn, zdravotní technika)
- modernizace kotelny (nové kondenzační kotle, nový jednotný řídicí systém měření a regulace, využití stávajícího ohřevu TV a tlakového zajištění BDS)
- investiční odhad jednotlivých etap (kotle, komíny a řídicí systém – 1,7 mil. Kč bez DPH, ostatní úpravy technologie – 1 mil. Kč bez DPH)
- rekonstrukce bude provedena najednou = minimalizace odstávek TV (cca jeden týden bez teplé vody)

Závěrem Ing. Koudela shrnul výhody rekonstrukce kotelny:

- moderní technologie (kondenzační kotle, elektronicky řízená čerpadla, provozní spolehlivost, ekonomický provoz), životnost je cca do 15 let
- úspory (s dosažením ročních úspor paliva cca 5 – 10 %, menší spotřeba elektřiny pro čerpadla)

V diskuzi byly Ing. Vančurou a Ing. Koudelou zodpovězeny dotazy přítomných.

Ing. Vančura poté navrhl usnesení.

Usnesení č. 2 – výměna technologie kotelny

Shromáždění vlastníků bere na vědomí:

- zprávu provozovatele kotelny o výměně technologie kotelny v roce 2020

Souhlasí:

- s realizací výměny technologie kotelny v roce 2020

Ukládá:

- výboru SV kontrolovat průběh realizace akce

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

III. Projednání návrhu výboru na schválení roční účetní závěrky

Ing. Vančura informoval o tom, že Shromáždění vlastníků konané dne 5. 1. 2016 určilo správcem domů Bytové družstvo, správce vykonává bezplatně správu na základě smlouvy o správě, na svůj účet. Správce předkládá SV vyúčtování. SV v uplynulém období nemělo vlastní výdaje (mimo režim smlouvy o správě). Za rok 2018 byla sestavena rozvaha, od ledna 2018 jsou již úhrady faktur rozděleny na faktury bytového družstva a faktury společenství vlastníků. Bytové družstvo převedlo fond oprav a administrativní fond za byty vlastníků na účet společenství vlastníků.

Stav fondu oprav společenství vlastníků činil k 31.12.2018 – 2.040 tis. Kč.

Stav fondu oprav bytového družstva činil k 31.12.2018 – 5.344 tis. Kč.
Za rok 2018 vytvořili vlastníci fond oprav ve výši cca 670 tis. Kč.

Usnesení č. 3:

Shromáždění vlastníků:

Konstatuje:

- Všichni vlastníci jednotek obdrželi podkladový materiál k tomuto bodu jednání pět dní předem do svých schránek a ve stejném termínu byla na web SV umístěna roční účetní závěrka

Schvaluje:

- Roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2018 ve znění předloženém výborem

Ukládá:

- Výboru doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin v termínu do 31. 7. 2019

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

IV. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

Ing. Vančura informoval o vztahu mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků. V souladu s uzavřenou smlouvou o správě mezi těmito subjekty určilo společenství vlastníků jednotek – Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 svým správcem bytové družstvo, jak bylo schváleno na shromáždění vlastníků dne 5.1.2016. Správce tak vykonává správu na základě smlouvy a na svůj účet. Správce předkládá společenství vlastníků vyúčtování.

- V roce 2018 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2018 vytvořili členové družstva FO ve výši 643 tis. Kč
- Stav FO BD k 31. 12. 2018: 5.344 tis. Kč
- Za rok 2018 vytvořili vlastníci FO ve výši 670 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2018: 2.040 tis. Kč
- Za rok 2018 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ

Usnesení č. 4:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Roční vyúčtování správy domů

Ukládá:

- Výboru postupovat podle schválených dokumentů

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

V. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

Ing. Vančura uvedl pátý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů. Předal slovo Ing. Mikšovskému, který podrobně informoval o provedených opravách a údržbě domů a okolí.

Od minulého shromáždění vlastníků bylo zejména realizováno:

- montáž kouřových čidel
- výměna osvětlení v garážích a na chodbách
- opravy elektro, výměny jističů, čidel na chodbách u výtahů + LED žárovek
- oprava vodovodní přípojky, rozvodů vody
- projekt PBR domů a garáží + schválení HZS

- instalace kamerového systému
- nátěry zídek, plechů u relaxační zóny
- oprava stříšky u 296, oprava hydroizolace a dlažby u vchodu 288

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz> po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci a likvidaci odloženého odpadu u kontejnerů. Za uvedené období došlo k havárii na přívodu vody v domě 296, náklady na opravu 130 tis. Kč. Největšími výdaji byly výměny světel v garážích a na chodbách, opravy nebo výměny jističů, elektro rozvodů, čidel (224 tis.), celkové náklady oprav hrazených z FO činí 811 tis. Kč.

Dále v rámci diskuze se dotazoval pan Rieger na stav opravy střechy domu č.p. 296. Pan Chytil vysvětlil průběh dosavadní opravy a informoval o závěrech autorizovaného technika. Společnost KOBL neprovedla opravu dostatečně kvalitně, hrozí další zatékání. Oprava bude provedena novou firmou.

Usnesení č. 5:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Zprávu výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

VI. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2019 – 2020

S ohledem na výši fondu oprav Výbor navrhl tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2019 až 2020):
Hlavní priority - Výměna technologie kotelný, Bezbariérový vstup do domu 296/13, Využití prostoru po sušácích (BD), Čipy, PBŘ a Výměna dveří s požární odolností (chodby k bytovým jednotkám)

Bezbariérový vstup do domu 296/13

Ing. Mikšovský prezentoval uskutečněné kroky v rámci realizace bezbariérového vstupu. Vybraným řešením je pevná tříramenná rampa, která má nízké pořizovací náklady, velmi dlouhou životnost, bez měsíčních nákladů na provoz a údržbu. Plánovaným technickým řešením je konstrukce z pozinkovaných ocelových profilů, podlaha pororošt, případně gumové prvky – rohože (snížení hlučnosti).

Byl zhotoven návrh (Ing. Chaura, Ing. Hrdlička), projednání návrhu na stavebním úřadě, kladné ústní stanovisko. Dále získán předběžný souhlas vlastníka pozemků (SŽDC), využití pozemků bude možné formou věcného břemena za jednorázovou úhradu 20.000,- Kč. Byl vybrán projektant Ing. Staněk, cena projektu včetně inženýringu a získání stavebního povolení činí 37.000,- Kč bez DPH.

Předpokládaný termín zhotovení projektu je 7/2019, získání stavebního povolení 11/2019, výběr zhotovitele – cca 8-11/2019 (vítané jsou návrhy možných zhotovitelů - zámečnictví). Realizace – 12/2019-4/2020 v závislosti na získání stav. pov., výběr dodavatele a na další podmínky (např. počasí).

V souvislosti s instalací čipů se dotázal pan Rieger na výměnu vstupních dveří. Ing. Vančura přislíbil projednání v rámci představenstva a k tomuto kroku bude nejspíš přistoupeno.

Pan Fritsch se dotázal na vodoměry při patě domů. S ohledem na zvýšené náklady za vodu o 27% doporučil kontrolu, zda neuniká voda před soustavou v domě.

Paní Švehlová se dotazovala na nájezdy do garáží pro kočárky. Výbor se tím bude zabývat a navrhne možné řešení.

V diskusi vystoupil také pan Valda a Ing. Vančura jeho dotazy zodpověděl.

Usnesení č. 6:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2019 a 2020

Ukládá:

- výboru SV kontrolovat průběh realizace rámcového plánu údržby domů na období let 2019 a 2020

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Plán oprav společných částí domů na období let 2018 – 2019 byl schválen.

VII. Projednání zprávy výboru o zahájení provozu kamerového systému na ochranu společných prostor domů

Ing. Vančura informoval přítomné o instalaci kamerového systému v obou domech i v garážích. Jde o realizaci jednomyslně schváleného usnesení členské schůze z 29. ledna 2019. Prevence vandalismu byla opakovaně projednávána v posledních letech shromážděním vlastníků i členskou schůzí BD. Velký důraz výboru SV i představenstva BD je kladen na ochranu osobních údajů po realizaci kamerového systému.

Výběrové řízení na dodavatele kamerového systému proběhlo ve dvou kolech. V prvním kole byly hodnoceny zkušenosti z obdobných zakázek, kvalita instalace a obrazového záznamu, plná funkčnost bez přenášení dat jinému subjektu. Nabídku podalo 5 firem (G-data, Twinscomp, Dollyservis, TK servis, Petersoft). Do 2. kola postoupily G-data a Twinscomp. Vítězem byla vyhlášena firma G-data za cenu 230 tis. Kč včetně DPH za oba domy. Provedení technického řešení: 8 kamer v každém domě (z toho v každém výtahu jedna), kamery s infračerveným přísvitem a vysokou mírou rozlišení (průkaznost případného vandalského útoku pro PČR). Počet kamer může být, v případě potřeby a při respektování schválených zásad jejich provozu, navýšen.

Kamery jsou umístěny ve společných prostorech domů - oba vchody u každého domu, suterény obou domů, výtahy a garáže. Jsou instalovány s cílem ochrany života a zdraví obyvatel domů, ochrana proti vandalismu, krádežím, zamezení vstupu nežádoucích osob do domů, a případné identifikace osob páčajících trestnou činnost. Záznamy z kamer jsou odesílány do záznamového zařízení umístěného v suterénu domu 288/11. Přístup k záznamům má pouze proškolený člen představenstva BD a výboru SV. Záznamy nejsou nikam odesílány. Sledovány jsou pouze společné prostory, nikoli např. vstupy do bytů.

Paní Zahálková se dotazovala na to, po jakou dobu bude záznam z kamer uchováván. Dle zákonných parametrů lze uchovávat záznam po dobu 7 dní.

Shromáždění pak přijala usnesení:

Usnesení č. 7 – Provoz kamerového systému

Shromáždění vlastníků

souhlasí

- s instalací kamerového systému na ochranu společných prostor domů č.p. 288 a 296 Strašnice

pověřují

- představenstvo družstva a výbor SVJ k vydání řídicí normy o instalaci a provozu tohoto kamerového systému podle těchto zásad:
 - Ochrana života a zdraví obyvatel domů
 - Ochrana proti vandalismu, krádežím
 - Zamezení vstupu nežádoucích osob do domů
 - Identifikace osob páčajících trestnou činnost ve společných prostorech domů

ukládají výboru SV a představenstvu BD

- zveřejnit řídicí normu vhozením do schránek všech uživatelů jednotek v obou domech

jmenují

- Ing. Helenu Taterovou (SV) a Ing. Aleše Peteru (BD) správci kamerového systému

Hlasování: PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

VIII. Volba nového člena výboru SV

Ing. Vančura, předseda výboru společenství vlastníků informoval o tom, že byla zveřejněna výzva k podání přihlášky na nástěnkách v obou domech. Ve lhůtě k podání přihlášek byla doručena pouze kandidatura za BD. BD navrhlo kandidaturu Ing. Petry Kopsové, auditorky a členky revizní komise BD. Výbor SV navrhuje jako novou členku výboru paní Ing. Petru Kopsovou.

Shromáždění vlastníků

schvaluje

- předložený návrh na volbu Ing. Petry Kopsové členkou výboru SV

Hlasování: PRO 98,436%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 1,564%; z přítomných vlastníků.

IX. Závěr

V závěru shromáždění vlastníků se dotazoval pan Blatný, zda řeší výbor odstranění vraků aut okolo domů. S právním stanoviskem k tomuto bodu vystoupil JUDr. Boháč. Výbor podnět přijalo, i přes to, že pozemky v okolí domu nepaří společenství vlastníků, ani bytovému družstvu, jsou ve vlastnictví Městské části Praha 10, a již řeší (jeden vrak byl již odstraněn).

Paní Zahálková se dotazovala na to, zda se bude v domech malovat, jestli se bude měnit lino a jak se bude řešit odstraňování graffiti. Výbor se bude podnětem zabývat, malování interiérů domů je plánované, výměna lina v celých domech také.

Závěrem Ing. Vančura poděkoval přítomným za účast. Jednání shromáždění vlastníků skončilo v 19:45 hodin.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura

Ověřovatelé zápisu: Ing. Petra Kopsová a paní Romana Dvořáková

Přílohy:

Příloha č. 1 – prezenční listina

Rozdělovník:

Archiv SV – Zápis + příloha č. 1 a Poštovní schránka a webové stránky SV – Zápis