

Zápis z jednání shromáždění vlastníků č. 1/2024

Společenství vlastníků Průběžná 288, 296

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

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

Termín konání: 30. května 2024 od 18:00 hod.

Místo konání: Kulturní dům Barikádníků, Saratovská 20, 100 00 Praha 10, přízemí

Program jednání:

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

II. Projednání návrhu výboru na schválení roční účetní závěrky

III. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči BD Průběžná

IV. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2024 – 2025

VII. Závěr jednání shromáždění vlastníků

Přítomno:

Při zahájení schůze **44** vlastníků jednotek dle prezenční listiny tvořící **přílohu č. 1** tohoto zápisu.

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

Jednání shromáždění společenství vlastníků (dále jen SV) zahájil jménem svolavatele Ing. Karel Vančura, předseda výboru. O svolání shromáždění byli členové SV písemně vyrozuměni pozvánkou ze dne 15. 5. 2024 s výše 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 byl schválený ve výše uvedeném znění.

Řídící schůze po provedené prezenci uvedl, že na schůzi je podle prezenční listiny uvedené v příloze č. 1 přítomno **71,316 %** vlastníků, a proto je schůze shromáždění vlastníků usnášeníschopná. Následně bylo přistoupeno k volbě orgánů shromáždění.

Usnesení č. 1:

Shromáždění vlastníků volí:

- předsedu shromáždění: Ing. Karla Vančuru
- zapisovatelkou: Ing. Helenu Taterovou
- ověřovateli zápisu: Ing. Petru Kopsovou a Romanu Dvořákovou
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marka Mikšovského a Ing. Aleše Peteru

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

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

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

Vedení jednání shromáždění převzal Ing. Vančura.

II. 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 2023 byla sestavena rozvaha. Bytové družstvo převádí každoročně fond oprav a administrativní fond za byty vlastníků na účet společenství vlastníků. Dále předsedající předal slovo Ing. Totzauerové, aby vlastníky seznámila s bodem o výroční zprávě a o hospodaření.

- V roce 2023 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2023 vytvořili členové družstva FO ve výši 859 tis. Kč (z toho garáže FO 275 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2023: 2.398 tis. Kč (z toho 2.012 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2023 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.691 tis. Kč

- Stav FO SV k 31. 12. 2023: 645 tis. Kč
- Za rok 2023 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ.

Ing. Totzauerová informovala přítomné o stavu hospodaření společenství.

Ing. Totzauerová dále poděkovala všem, kteří se s ohledem na skokové zvýšení cen plynu uskromnili a méně vytápěli, neboť se tím snížila celková spotřeba a celkové náklady na vytápění, přesto se však najdou byty, které mají velmi vysokou spotřebu tepla a tím zvyšují cenu tepla všem ostatním.

Nikdo další neměl k předneseným informacím žádné dotazy, proto předsedající vyzval k hlasování o navrženém usnesení.

Usnesení č. 2:

Shromáždění vlastníků:

Konstatuje:

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

Schvaluje:

- Roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2023 ve znění předloženém výborem

Ukládá:

- Výboru doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin

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 ročního vyúčtování správy domů vůči Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

Ing. Vančura, spolu s Ing. Totzauerovou informovali přítomné 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.

Všichni vlastníci obdrželi písemné podklady předem do svých schránek. Společenství navýšilo administrativní fond na 533 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 645 tis. Kč.

Výnosy SV z pronájmu společných částí domů a případných dalších činností (nájemní smlouva s CETIN na antény na střeše) budou převedeny do fondu oprav.

Usnesení č. 3:

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.

IV. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

Ing. Vančura uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů. Písemný podklad obdrželi všichni do svých schránek.

Náklady na drobné opravy lze sledovat na webových stránkách po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci, případně likvidace odloženého odpadu u kontejnerů apod.

Od minulé schůze shromáždění bylo zejména realizováno následující.

- Výměna části ležatého potrubí a oprava rozvodů TUV (600 tis. Kč, čerpání FO)
- Revitalizace vstupního portálu domu 288/11 (530 tis. Kč, čerpání FO)

- Výměna poštovních schránek v domě 288/11 (70 tis. Kč, čerpání FO)
- Další fáze odvodnění garáží (170 tis. Kč, oprava)
- Běžná údržba domů, kotelny a garáží.

Náklady na drobné opravy mohou vlastníci sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz> po měsících v sekci platby (doklady).

Usnesení č. 4:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Zprávu výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

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

Zpráva výboru o plnění rámcového plánu údržby domů byla schválena.

V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2024 – 2025

Ing. Vančura zahájil tento bod, sdělil přítomným, že oba domy jsou relativně v dobrém stavu a údržba je přizpůsobována finančním možnostem, neboť již není žádoucí další úvěrování. Ke správě domu je nutné přistupovat s péčí řádného hospodáře, bez větších úvěrových možností. V roce 2026 bude splacen úvěr na opravu střechy domu č.p. 296. Následovat bude oprava střechy na domě č.p. 288.

S ohledem na výši fondu oprav výbor navrhl tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2023 až 2024). Hlavními prioritami jsou:

- Revitalizace vstupního portálu domu 296/13
- Další etapa prací na odvodu vody z povrchu garáží
- Oprava povrchu pojezdových ploch v garážích
- Další položky obsažené v písemném podkladu na jednání

K revitalizaci vstupního portálu domu 296/13 předseda podal praktické informace.

- Termín realizace: přelom července a srpna
- Délka trvání prací: čtyři týdny
- Po celou dobu trvání prací u hlavního vchodu bude vstup do domu zadním vchodem (bezbariérový)
- Přístup k výtahům bude zachován po celou dobu akce
- Po dokončení prací u hlavního vchodu dojde k uzavření zadního vchodu (pokládka nové krytiny).

Stavební údržba domů – výhled do dalších let. Celková oprava střešního pláště na domě 288/11. Úspornost provozu domů (FVE, sdružené odběrní místo apod.). Výměna stoupaček.

Ing. Mikšovský dále informoval o uskutečněné revitalizaci vstupního portálu domu 288, jaká byla v domě omezení při stavbě, zejména při pokládce podlahové krytiny. Informoval podrobně o použitých materiálech (dlažba, sěrka, sádrokartonový podhled a rozmístění schránek), aby obyvatelé domu 296 věděli, jak bude rekonstrukce probíhat v druhém domě. Rekonstrukce začne v měsíci červenci a bude trvat cca dva měsíce. Vznikl dotaz na rozmístění schránek a na to, že někteří obyvatelé nedosáhnou na svou schránku, pokud ji mají umístěnou v horní linii, v těchto případech budou schránky na požádání přemístěny. Zásadním omezením při těchto úpravách jsou cca dva dny trvající práce na výměně podlahové krytiny v prostoru u výtahů, kdy bude vždy jeden výtah vypnutý a dojde k omezení při pohybu v přízemí. Přední vstup do domu bude rovněž ze začátku dva dny uzavřený a obyvatelé budou muset použít pro vstup do domu zadní vchod, který je již opatřen bezbariérovým přístupem.

Ing. Vančura podrobněji informoval o plánované výměně stoupaček v obou domech, vyzval všechny přítomné, aby si byli vědomi toho, že při rekonstrukcích bytových jader musí opatřit vstup ke stoupačkám dostatečně velkým revizním otvorem. V horizontu 4-5 let bude nutné stoupačky v obou domech vyměnit. RNDr. Novotný vznesl dotaz na nákladnost výměny stoupaček v domě. Paní Dvořáková informovala o velmi hrubém odhadu ve výši 1,5 mil. Kč jeden dům, ale bude nutné brát na zřetel možné navyšování cen v budoucnu.

Usnesení č. 5:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2024 a 2025

Ukládá:

- výboru SV kontrolovat průběh realizace rámcového plánu údržby domů na období let 2024 a 2025

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

Rámcový plán údržby domů na období let 2024 a 2025 byl schválen.

VI. Závěr

Závěrem Ing. Vančura poděkoval přítomným za účast. Jednání shromáždění skončilo v 19:30 hodin.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura

Ověřovatelé zápisu: Ing. Markéta Totzauerová 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