

Zápis z jednání shromáždění vlastníků č. 1/2023

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: 22. června 2023 od 18:00 hod.

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

Program jednání:

- I. Zahájení, kontrola prezence 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 2023 - 2024**
- VI. Závěr jednání shromáždění vlastníků**

Přítomno:

Při zahájení schůze **41** vlastníků jednotek dle prezenční listiny tvořící **přílohu č. 1** tohoto zápisu.

I. Zahájení, kontrola prezence 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 8. 6. 2023 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 **60,56 %** 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 98,247%, PROTI 1,753%(296/15), 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 2022 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 2022 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2022 vytvořili členové družstva FO ve výši 959 tis. Kč (z toho garáže FO 275 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2022: 2.139 tis. Kč (z toho 1.737 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2022 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.296 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2022: 816 tis. Kč
- Za rok 2022 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.

Pan Blatný k uvedenému bodu požádal o slovo. A upozornil na opakované zpoždění v distribuci vyúčtování záloh na služby ze strany správní firmy. Požádal výbor a představenstvo o zajištění urgency správní firmy a dodržení zákonné lhůty k předložení vyúčtování.

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 2022 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 450 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 816 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 členské schůze bylo zejména realizováno následující.

- Čištění stoupaček a opravy zjištěných závad (800 tis. Kč)
- Změna přístupového systému do obou domů – čipy (500 tis. Kč)
- Zprovoznění bezbariérového vstupu do domu 296/13 (350 tis. Kč)
- Malování chodeb v obou domech (180 tis. Kč)
- Oprava fasády kotelny a stavební úpravy v ní (130 tis. Kč)
- Oprava výztuží v garážích a instalace žlabů na odtok vody (60 tis. Kč)

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

Ing. Vančura dále informoval o realizovaném čištění stoupaček a vyzval přítomné, aby se vyvarovali vhazování vlhčených ubrousků do toalety, neboť tyto ubrousky značně ucpávají odpadní trubky.

Paní Málková se dotazovala na výměny vodoměrů a že ji při výměně nevyměnili oba vodoměry, načež paní Dořáková přítomné informovala o tom, že je již první etapa výměny vodoměrů hotova, je připraven seznam uživatelů bytů, v nichž nebylo technicky možné vodoměr vyměnit, buď z důvodu nedostupnosti k vodoměrům nebo silně utaženého šroubení, a tyto byty budou techniky obvoláni a výměna bude provedena dodatečně v náhradním termínu.

Ing. Vančura dále informoval, že v souvislosti s výměnou technologie v kotelně vznikla větší místnost, kterou lze využít komunitně k různému účelu. Obyvatelé domu budou vyzváni anketou s dotazem, jaké spolkové využití prostoru by uvítali, a následně bude rozhodnuto o jeho dalším využití v souladu s převažujícím požadovaným využitím.

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 2023 – 2024

Ing. Vančura zahájil tento bod, sdělil přítomným, že oba domy jsou relativně v dobrém stavu a údržba je přízřusobována finančním možnostem, neboť již není žádoucí další úvěrování.

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

- Výměna rozvodů vody do domů (potrubí v garážích)
- Revitalizace vstupního portálu domu 288/11
- Další etapa prací na odvodu vody z povrchu garáží
- Ochranný nátěr kotelny a úpravy vnitřních prostor
- Dílčí oprava střechy domu 288/11
- Reakce na závěry energetického auditu
- Další položky obsažené v písemném podkladu na jednání

Ing. Vančura poděkoval Ing. Chaurovi za jeho cenné podněty a spolupráci při řešení odstranění zatékání do prostor garáží.

Dále informoval, že byl zadán posudek na zhodnocení stavu střechy v domě 288, abychom dokázali blíže posoudit, kdy bude nutná celková oprava a alokovali na to dostatečné množství financí.

Ing. Vančura informoval přítomné o plánu realizace Revitalizace vstupních portálů obou domů, přičemž by byla započata rekonstrukce nejprve v domě č.p. 288. Přítomným byla projektována vizualizace nové podoby vstupu do domu. Termín realizace je předpokládán na přelom července a srpna tohoto roku. Odhad délky trvání prací činí cca tři týdny až měsíc. Po celou dobu trvání prací u hlavního vchodu bude možný vstup do

domu pouze zadním vchodem, který je bezbariérový, přístup k výtahům bude zachován po celou dobu rekonstrukce. Po dokončení prací u hlavního vchodu dojde k uzavření zadního vchodu, kde bude probíhat pokládka nové podlahové krytiny.

Dále byli přítomní informováni o výměně potrubí, které přivádí vodu do obou domů.

V rámci tohoto bodu byly také prezentovány úspory energie. Ve srovnávaném období topných sezon říjen 2021/duben 2022 a říjen 2022/duben 2023 byla naměřená spotřeba pro TUV a ÚT následující:

2021/2022 – TUV 708 GJ a ÚT 1062 GJ

2022/2023 – TUV 605 GJ a ÚT 907 GJ

Což znamená snížení na 85% předchozího roku, tj. úspora 15%.

Z pohledu financí se pak jednalo o finanční náklady na TUV a ÚT:

2021/2022 – 1.114 tis. Kč

2022/2023 – 1.904 tis. Kč

Což bohužel při zvýšené ceně plynu znamená navýšení na 171%, díky úsporám jsme však ušetřili, jelikož při dřívější spotřebě by se náklady vyšplhaly až na 2.240 tis. Kč.

Ing. Mikšovský doplnil informace o prováděných stavebních úpravách, opravě zatékání do domů či plánovaných úprav vstupních portálů.

Pan Rieger se dále dotazoval na to, zda se budou měnit v rámci revitalizace vstupních portálů také dveře, které se vlivem výkyvů teplot venku (teplo i zima) kříží a nedovírají. Výměna vstupních dveří není zatím součástí revitalizace, dveře jsou kvalitní.

Ing. Petera informoval přítomné o tom, že výbor a představenstvo zamýšlí případnou realizaci a instalaci tepelného čerpadla pro předehřev vody v kotelně domu. Vláda ČR schválila na svém nedávném jednání nový energetický zákon, který se zabývá komunitní energetikou, kdy by mělo být možné, aby dům vyráběl elektrickou energii a dále přebytky distribuoval mezi své obyvatele, což dosud nebylo možné. Zároveň informoval přítomné o tom, že představenstvo i výbor se zúčastnilo jednání v energetickém konzultačním středisku, kde byly konzultovány možnosti tepelných čerpadel a fotovoltaiky pro zvýšení úspor spotřeby našich domů.

Dále se přihlásil o slovo RNDr. Novotný, který informoval přítomné o možnostech výroby elektrické energie a její další využití. V souvislosti s opravou střechy proto zmínil možnosti umístění fotovoltaiky. Nicméně pro naše domy je důležité teplo a ohřev teplé vody, které lze realizovat za pomoci tepelných čerpadel. Jedná se však o nákladnou investici v řádu 10 mil. Kč, kdy lze však čerpat dotaci až do výše 20.000 Kč na jednu bytovou jednotku. Náklady jsou však dosti značné a bytové družstvo ani společenství nyní nedisponují takovým objemem finančních prostředků

Usnesení č. 5:

Shromáždění vlastníků:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2023 a 2024

Ukládá:

- výboru SV kontrolovat průběh realizace rámcového plánu údržby domů na období let 2023 a 2024

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

Rámcový plán údržby domů na období let 2023 a 2024 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