

ZÁPIS

ze 17. shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218, Praha 6

konaného dne 26. 11. 2024 od 18:00 hodin v auditoriu ZŠ genpor. Františka Peřiny, Socháňova 19,
Praha 6 – Řepy

Program shromáždění:

1. Zahájení jednání shromáždění, kontrola usnášeníschopnosti
2. Návrh a volba řídicího schůze
3. Návrh a volba zapisovatele
4. Návrh a volba ověřovatele zápisu
5. Zpráva o činnosti výboru SVJ od 16. shromáždění (konaného 23. 11. 2023) do současnosti
6. Zpráva o činnosti kontrolní komise
7. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2023
8. Odvolání všech členů Výboru SVJ
9. Volba členů Výboru SVJ
10. Volba náhradníků členů Výboru SVJ
11. Volba členů Kontrolní komise
12. Volba náhradníků členů Kontrolní komise
13. Informace o průběhu realizace projektu fotovoltaické elektrárny
14. Modernizace výtahů
15. Projednání a schválení rozpočtu na období 2024/2025
16. Různé/Diskuze
17. Návrh usnesení ze 17. shromáždění
18. Závěr

1. Zahájení jednání shromáždění, kontrola usnášeníschopnosti

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno místopředsedou Výboru SVJ Janisem Aliapuliosem, který po přivítání vlastníků (popř. jejich zmocněnců) konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť jsou přítomni vlastníci s nadpoloviční většinou hlasů, konkrétně 63,26 %.

Místopředseda Výboru SVJ poté přítomným sdělil, že v září 2024 došlo k úmrtí předsedy Výboru SVJ pana Zdeňka Karbusického, a proto navrhl, aby shromáždění jeho památku symbolicky uctilo minutou ticha.

Pan Aliapulios následně přednesl navrhovaný program shromáždění a konstatoval, že hlasování v průběhu shromáždění bude probíhat zvednutím ruky s číslem jednotky.

2. Návrh a volba řídicího schůze

Do funkce řídicího shromáždění byl navržen pan Janis Aliapulios s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Řídícím shromáždění byl poté 100 % přítomných hlasů (přítomno 63,26 % všech hlasů) zvolen pan Janis Aliapulios.

3. Návrh a volba zapisovatele

Do funkce zapisovatele byl navržen pan Petr Fousek s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Zapisovatelem byl poté 100 % přítomných hlasů (přítomno 63,26 % všech hlasů) zvolen pan Petr Fousek.

4. Návrh a volba ověřovatele zápisu

Do funkce ověřovatele zápisu byl navržen pan Ivo Sommer s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Ověřovatelem zápisu byl 100 % přítomných hlasů (přítomno 63,26 % hlasů) zvolen pan Ivo Sommer.

5. Zpráva o činnosti výboru SVJ od 16. shromáždění (konaného 23. 11. 2023) do současnosti

Řídící schůze následně přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za dobu od posledního shromáždění, tedy od 23. 11. 2023 do dne konání 17. shromáždění.

Řídící schůze nejprve informoval přítomné o aktuálním stavu nefunkční kotelny v průběhu předchozího dne, kdy vysvětlil, že na dvou kotlích došlo k souběhu dvou na sobě nezávislých závad, kdy v případě jednoho kotle došlo k opotřebování spotřebního materiálu, který byl servisním technikem vyměněn a kotel zprovozněn. U druhého kotle došlo k prorytí dna kotle, kdy voda nakapala na bezpečnostní ventil, který bude třeba vyměnit, což bude možné zřejmě až v průběhu příštího týdne po dodání náhradního dílu. Jeden kotel by každopádně měl být schopen za současných venkovních teplot zvládnout dodávat teplou vodu jak do otopné soustavy, tak do rozvodů TUV. Vzhledem k tomu, že voda v rozvodech vychladla, bude nicméně nyní trvat několik hodin, než dosáhne standardní teploty, a proto požádal všechny vlastníky o trpělivost a pochopení.

Dále informoval o tom, že se v daném období uskutečnilo celkem 13 schůzí Výboru SVJ, na kterých Výbor SVJ řešil jednak běžnou provozní agendu spojenou s chodem domu, jednak záležitosti spojené s úmrtím předsedy Výboru SVJ (přístup do datové schránky, k bankovnímu účtu, do e-mailových schránek apod.).

Také informoval o tom, že došlo k povinné výměně vodoměrů, které jsou ve vlastnictví vlastníků jednotek, nicméně realizační firma dosud nedodala fakturu (přestože k výměně došlo již před 10 měsíci), a tedy zřejmě úhrada za výměnu vodoměrů bude vyúčtována vlastníkům až v průběhu roku 2025.

Řídící schůze rovněž uvedl, že Výbor SVJ pokračuje ve vymáhání dlužných částek SVJ, kdy nadále eviduje zejména jednoho významného dlužníka, jehož dluh již dosahuje cca 240 tisíc Kč bez příslušenství, a proto na tyto částky postupně podává žaloby a vymáhá prostřednictvím exekutora.

Kromě toho Výbor řešil také havarijní situace a mimořádné události (například opravy výtahů, o čemž bude shromáždění jednat v samostatném bodě programu), zatékající střechu, která je obecně v dobrém stavu, ale v některých případech může dojít k ucpaní svodů nebo k průsaku, kdy tyto záležitosti Výbor řeší údržbou a havarijními opravami. Co se týká svodů dešťové vody,

ty bude třeba časem centrálně opravit, neboť jsou již na hraně životnosti a havarijní opravy jsou stále častější. Zmínil také vandalismus a průběžné odstraňování dřevin z okolí domu v zájmu zajištění vstupů do kanalizace pro případ údržby nebo havárie. Apeloval pak na udržování společných částí domu bez uskladněných věcí, které by mohly být nebezpečné zejména v případě požáru, když by mohlo dojít k šíření požáru a ztížit zásah hasičů. V případě, že bude kontrolou protipožárních opatření zjištěno pochybení spočívající v umístění věcí ve společných částech, bude případná sankce přeúčtována vlastníkovi, který tam věci umístil.

Informoval také o výměně rozvodů internetu, kdy společnost Nej.cz přivedla optický internet do domu a je možné si zajistit připojení.

Sdělil dále, že Výbor průběžně plnil úkoly dané usnesením ze 16. shromáždění (zejména projekt fotovoltaické elektrárny, o čemž bude shromáždění jednat v samostatném bodě programu).

Řídící schůze pak informoval, že v letošním roce již bylo přistoupeno k pokračování ve schválených dílčích krocích v rámci revitalizace vnitřních prostor domu, kdy v nejbližší době dojde k postupné výměně všech vstupních dveří do sklepních prostor, a proto vlastníci v brzké době obdrží ještě před konečnou instalací nových dveří nové klíče.

Výbor SVJ také připomněl zejména novým vlastníkům, že SVJ má internetové stránky (<https://www.vondrousova1212-1218.cz/>), kde je dostupná řada informací, včetně zápisů ze shromáždění a schůzí Výboru. Sdělil, že členové Výboru jsou k dispozici i na telefonech, nicméně požádal o respektování zejména víkendů a nočních časů, pokud nepůjde vyloženě o havárii.

Řídící schůze kromě toho informoval také o možnosti vyzvednout si klíče ke kontejnerům na bioodpad, které zdarma poskytuje Magistrát hl. m. Prahy.

Řídící schůze apeloval konečně na to, aby ve společných částech domu byly umístěny jen věci, které tam být mají, např. v kolárnách, ve sklepních prostorech apod. Dále opětovně uvedl, že ve společných částech domu včetně lodžii je stanovami a domovním řádem zakázáno kouřit.

Výborem SVJ pak byl ve spolupráci se správcovskou společností připraven rozpočet na období 2024/2025, jehož projednání je samostatným bodem shromáždění.

6. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Předseda kontrolní komise pan Josef Černohlávek následně přednesl zprávu o činnosti kontrolní komise, k čemuž uvedl, že kontrolní komise se v rámci kontrolní činnosti účastnila některých schůzí Výboru SVJ s konzultačním a poradním hlasem, kontrolovala dne 1. 10. 2024 peněžní deník, účetní doklady za rok 2023, sledovala komunikaci mezi členy Výboru SVJ, přičemž neshledala pochybení a konstatovala, že činnost Výboru SVJ je prováděna efektivně, schůze jsou vedeny věcně, činnost Výboru je vedena snahou nepoškodit SVJ. Kontrolní komise tedy neshledala pochybení a doporučuje schválit účetní závěrku za rok 2023.

7. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2023

V mezidobí se na shromáždění dostavili další vlastníci, a tedy bylo nadále přítomno 66,92 % všech hlasů.

Řídící schůze následně přítomným představil účetní závěrku za rok 2023 s tím, že podrobné podklady byly zájemcům k dispozici pro nahlédnutí v dostatečném předstihu před konáním shromáždění v sídle SVJ a byly zveřejněny také na internetových stránkách SVJ.

Ve fondu oprav (resp. na účtu příspěvků na správu domu) byla na konci roku 2023 částka ve výši 6.533.000,- Kč. Předepsaná záloha činí 37,- Kč za m²/měsíc a Výbor SVJ navrhuje její výši neměnit s tím, že s ohledem na inflaci se reálná výše příspěvku v čase mírně snižuje.

Řídící schůze ve stručnosti zmínil základní a nejvýraznější položky výdajů na správu domu (údržba, opravy havárií, oprava úniku plynu apod.), náklady na revize, ostatní služby, správní činnost, poplatky a náklady na úroky z úvěru, přičemž uvedl, že ke splacení posledního z úvěrů dojde ke konci roku 2024, a tedy do roku 2025 SVJ vstoupí zcela bez dluhů. Realizací fotovoltaiky na střeše pak dojde k mírnému nárůstu hodnoty domu, na což bude třeba reagovat v rámci pojištění, kdy pojistné z tohoto důvodu pravděpodobně mírně vzroste.

Dotaci na revitalizaci domu v roce 2023 SVJ neobdrželo, ale obdrželo ji až v roce 2024.

Za rok 2023 SVJ nedosáhlo žádného zisku, tedy není třeba řešit jeho vypořádání.

Řídící schůze dále informoval o stavu běžného účtu vedeného u ČSOB k 31. 12. 2023, kdy na tomto účtu byl zůstatek 8.109.211,- Kč, ke dni konání shromáždění je na tomto účtu cca 9.200.000,- Kč. Část těchto prostředků jsou nicméně vybrané zálohy na služby a energie, tedy ne celá částka je využitelná pro činnost a investice SVJ.

K návrhu účetní závěrky neměl nikdo z přítomných žádné dotazy ani připomínky.

Řídící schůze proto dal hlasovat o schválení účetní závěrky, přičemž 100 % přítomných hlasů (přítomno 66,92 % hlasů) byla účetní závěrka schválena.

8. Odvolání všech členů Výboru SVJ

Řídící schůze následně uvedl, že s ohledem na úmrtí předsedy Výboru SVJ, zánik funkce dosavadní místopředsedkyně z titulu prodeje bytové jednotky a nedostatek zvolených náhradníků bude vhodné obsadit celý Výbor SVJ znovu s tím, že by bylo vhodné nejprve odvolat všechny stávající členy tak, aby jednotliví noví členové Výboru SVJ neměli rozdílná funkční období a aby bylo snazší a méně nákladné zajistit zápis nových členů do veřejného rejstříku.

Všemi přítomnými členy SVJ (100 % přítomných hlasů) byli následně (přítomno 66,92 % hlasů) odvoláni všichni stávající členové Výboru SVJ.

9. Volba členů Výboru SVJ

Řídící schůze dále vyzval přítomné vlastníky, zda mají zájem ucházet se o funkci člena Výboru SVJ s tím, že navrhovanými kandidáty byli pan Janis Aliapulios, pan Petr Fousek, paní Tereza Maříková, pan Ivo Sommer. Na výzvu řídicího schůze reagoval pan Petr Zýcha, který projevil zájem stát se rovněž členem Výboru SVJ. Žádný další návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Všemi přítomnými členy SVJ (100 % přítomných hlasů) byli následně (přítomno 66,92 % hlasů) zvoleni noví členové Výboru SVJ, a to konkrétně pan Janis Aliapulios, pan Petr Fousek, paní Tereza Maříková, pan Ivo Sommer a pan Petr Zýcha. Předsedající schůze dále informoval, že dle

stanov si Výbor SVJ zvolí nového předsedu Výboru SVJ i oba místopředsedy ze svých řad na nejbližší schůzi Výboru SVJ.

10. Volba náhradníků členů Výboru SVJ

Řídící schůze poté vyzval přítomné vlastníky ke sdělení, zda mají zájem být náhradníky členů Výboru SVJ. Na to se přihlásil jako první náhradník pan Pavel Tichomirov a jako druhý náhradník pan Petr Holeček.

Všemi přítomnými členy SVJ (100 % přítomných hlasů) byli následně jako náhradníci členů Výboru SVJ (přítomno 66,92 % hlasů) zvoleni pánové Pavel Tichomirov jakožto první náhradník a pan Petr Holeček jako druhý náhradník.

11. Volba členů Kontrolní komise

Řídící schůze nato uvedl, že Kontrolní komisi schází jeden z členů, a proto je třeba zvolit třetího člena, a poté vyzval přítomné ke sdělení, zda mají zájem o funkci člena Kontrolní komise. Na to se přihlásila pouze paní Pavlína Kadeřábková.

Všemi přítomnými členy SVJ (100 % přítomných hlasů) SVJ (přítomno 66,92 % hlasů) byla následně zvolena za členku Kontrolní komise paní Pavlína Kadeřábková.

12. Volba náhradníků členů Kontrolní komise

Řídící schůze pak vyzval přítomné, zda by měl někdo zájem o pozici náhradníka členů Kontrolní komise. Na to se přihlásila pouze paní Anna Čejková.

Všemi přítomnými členy SVJ (100 % přítomných hlasů) byla následně jako náhradník za členy Kontrolní komise (přítomno 66,92 % hlasů) zvolena paní Anna Čejková.

13. Informace o průběhu realizace projektu fotovoltaické elektrárny

K dalšímu bodu programu si vzal slovo člen Výboru SVJ Petr Fousek a podrobně přítomným popsal, v jakém stavu je projekt fotovoltaické elektrárny na střeše domu a jaká úskalí jsou s realizací spojena.

Zmínil, že k projektu byla vypracována kompletní projektová dokumentace, následně byla podána žádost o stavební povolení, nicméně v současné době projekt brzdí čekání na stavební povolení, kdy se celá věc zdržela celostátními komplikacemi v digitalizaci stavebního řízení, a proto není jasné, kdy bude stavební povolení uděleno. V mezidobí jsou prováděny alespoň práce, které nejsou závislé na stavebním povolení, jako je např. sloučení odběrů do jednoho odběrného místa (v součinnosti s PRE), instalace kabeláže a další přípravné práce tak, aby v okamžiku, kdy bude získáno stavební povolení, mohlo být neprodleně pokračováno v realizaci projektu.

Řídící schůze pak doplnil, že v rámci přípravy projektu byl vypracován mimo jiné statický posudek střechy domu, kdy bylo konstatováno, že střecha je pro instalaci FVE dostatečně únosná.

K dotazu jednoho z přítomných členů SVJ bylo panem Petrem Fouskem uvedeno, že realizace FVE je kompletně financována z prostředků SVJ, tedy bez úvěru, zatím byla uhrazena záloha ve výši cca 1 mil. Kč a nejspíše v příštím roce (další platby jsou dle smlouvy navázány na skutečný postup projektu) bude uhrazena zbývající částka ve výši cca 4,5 mil. Kč. Kromě toho bude po

instalaci FVE třeba také úprava a revize systému bleskosvodu v ceně cca 75 tis. Kč. Instalace FVE by se pak měla projevit v úspoře energií na režijní provoz domu (osvětlení společných částí, provoz výtahů apod.) a dále na úspoře plynu na ohřev TUV.

K dotazu jedné z přítomných pak bylo uvedeno, že fotovoltaické panely budou položeny na povrch střechy a budou zatíženy betonovými panely, tedy nebudou kotveny do atik střechy. K dalšímu dotazu pak bylo uvedeno, že dodavatel FVE žádá (v souladu se smlouvou) jménem SVJ také o poskytnutí dotace, jejíž výše však prozatím není známá a bude známa (bude-li udělena) až po realizaci a kolaudaci FVE a bude záviset na aktuálním dotačním programu dostupném v relevantní době.

Řídící schůze konečně pro informaci uvedl, že se v čase vyvíjí také legislativa ohledně sdílení energie vyrobené FVE mezi domácnostmi, nicméně bylo konstatováno, že v současné době je případná realizace sdílení složitá až spíše teoretická, nicméně do budoucna nelze i toto využití vyloučit a technicky je na to projekt dle současných možností připraven.

K dalšímu dotazu pan Petr Fousek uvedl, že výkon FVE je 80 kWp a 69 kW je akumulace s tím, že okamžitě nespotřebovaná energie z FVE bude využita pro ohřev teplé vody a uložena do baterií.

14. Modernizace výtahů

Řídící schůze poté popsal aktuální problémy s výtahy, kdy poměrně často dochází k závadám, a to zejména na pohonech vnitřních dveří výtahu. Jako systémové řešení se proto jeví buď komplexní oprava či výměna výtahů za nové, která však s ohledem na předpokládané náklady (až 14 mil. Kč) není ekonomická, zejména když výtahové kabiny, šachty apod. jsou v pořádku, a tedy představil variantu rekonstrukce pouze dveřních pohonů (nahrazením výtahových dveří řešením od spol. Fermator) se zachováním zbývajících a nadále použitelné technologie. Tato varianta by měla stát přibližně 700 tis. Kč.

Výhodou navrhovaného řešení je kromě nižší ceny ve srovnání s komplexní obnovou a robustnosti, která slibuje vyšší spolehlivost, také skutečnost, že náhradní díly pro dveře Fermator jsou dle výtahářských společností k dispozici v řádu dní, a tedy ani v případě nenadálé potřeby servisu by nebylo třeba čekat několik týdnů na náhradní díly, jako je tomu mnohdy nyní.

Řídící schůze dal následně hlasovat o návrhu, aby bylo shromážděním schváleno, že Výbor SVJ může přistoupit k realizaci modernizace kabinových dveří výtahů včetně pohonů v nyní předpokládané celkové částce orientačně 700 tis. Kč bez DPH, přičemž tento návrh byl schválen 100 % přítomných hlasů (přítomno 66,92 % hlasů).

15. Projednání a schválení rozpočtu na období 2024/2025

Řídící schůze dále představil předpokládaný výhled příjmů a výdajů pro období 2024/2025.

V rámci investic bude zejména, a to nejspíše v roce 2025 (v závislosti na udělení stavebního povolení), dokončena instalace FVE ve zbývajících částce cca 4,5 mil. Kč a dále bude provedena revize a úprava systému bleskosvodu v ceně cca 75 tis. Kč, bude také provedena modernizace výtahů v ceně cca 700 tis. Kč, bude dokončena výměna dveří a kování v suterénech v ceně cca 120 tis. Kč a mohla by být realizována již dříve schválená rekonstrukce koláren/kočárek v ceně cca 1 mil. Kč.

Vzhledem doplacení zbývajících úvěru ke konci roku 2024 bude SVJ v roce 2025 již bez dluhů a částky na investice by se tak měly ve „fondu oprav“ hromadit o něco rychleji.

Se započtením výše uvedených investic včetně předpokládané výše běžných nákladů a výše předpokládaných příjmů by mělo ke konci roku 2025 SVJ zůstat více než 3,2 mil. Kč.

K dotazu jedné z přítomných na možné snížení příspěvků řídicí schůze uvedl, že v současné době navrhuje Výbor SVJ ponechat příspěvky ve stávající výši, a to zejména vzhledem k předpokládaným budoucím potřebám obnovení technologií a zařízení domu, které nevyhnutelně stárnou a bude třeba je revitalizovat, s ohledem na možnost budoucího omezení využívání fosilních paliv nebo zvýšení jejich cen, a také s ohledem na to, že případné budoucí zvýšení příspěvků je u majitelů obvykle nepopulární a vždy výrazně náročnější. Zdůraznil také, že vzhledem k inflaci, relativní výše příspěvků v čase průběžně klesá.

Řídicí schůze dal následně hlasovat o návrhu, aby bylo shromážděním schválen rozpočet na období 2024/2025, přičemž tento návrh byl schválen 100 % přítomných hlasů (přítomno 66,92 % hlasů).

16. Různé/Diskuze

Řídicí schůze následně uvedl, že řádný program shromáždění byl vyčerpán a vyzval přítomné vlastníky k vznášení dotazů a k volné diskuzi.

V rámci této diskuze bylo upozorněno na výpadky systému zvonků a domácích telefonů a systému čipových vstupů do domu, přičemž bylo přislíbeno, že Výbor SVJ bude do budoucna funkci a možnou obnovu systému domácích telefonů a čipových vstupů prověřovat a navrhnout možná řešení.

Bylo dále upozorněno na popraskanou fasádu ve vnitřním rohu mezi vchody 1214 a 1215 a zatékání ve vchodu 1215, což Výbor SVJ slíbil prověřit.

17. Návrh usnesení ze 17. shromáždění

Poté, co v rámci diskuze již nebyly vznášeny další dotazy nebo náměty, řídicí schůze vyzval přítomné ke schválení usnesení ze shromáždění, a to v následujícím znění:

Shromáždění:

- projednalo a schválilo účetní závěrku SVJ za rok 2023;
- odvolalo všechny stávající členy Výboru SVJ;
- zvolilo členy Výboru SVJ, a to pana Janise Aliapuliose, pana Petra Fouska, paní Terezu Maříkovou, pana Iva Sommera a pana Petra Zýchu;
- zvolilo jako prvního náhradníka členů Výboru SVJ pana Pavla Tichomirova a jako druhého náhradníka členů Výboru SVJ pana Petra Holečka;
- zvolilo nového člena kontrolní komise paní Pavlínu Kadeřábkovou;
- zvolilo náhradního člena kontrolní komise paní Annu Čejkovou;
- schválilo realizaci modernizace výtahů spočívající ve výměně kabinových dveří a jejich pohonů v odhadované částce 700 tis. Kč bez DPH;
- schválilo rozpočet SVJ na období let 2024/2025 s tím, že v rámci investic zejména bude nejspíše dokončena instalace FVE v ceně cca 4,5 mil. Kč a dále bude provedena revize a úprava systému bleskosvodu v ceně cca 75 tis. Kč, bude provedena modernizace výtahů v

Společenství vlastníků Vondroušova 1212-1218
Vondroušova 1212-1218
163 00 Praha 6 – Řepy
IČO 288 84 833

ceně cca 700 tis. Kč, bude dokončena výměna dveří a kování v suterénech v ceně cca 120 tis. Kč a mohla by být realizována již dříve schválená rekonstrukce koláren v ceně cca 1 mil. Kč, přičemž na jeho konci by mělo SVJ disponovat fondem oprav ve výši cca 3,2 mil. Kč.

Usnesení, které je přílohou tohoto zápisu, bylo v navrženém znění schváleno 100 % přítomných hlasů (přítomno 66,92 % hlasů).

18. Závěr

Řídící schůze závěrem poděkoval všem přítomným vlastníkům za účast na shromáždění, popřál jim klidné a veselé Vánoce a shromáždění ukončil.

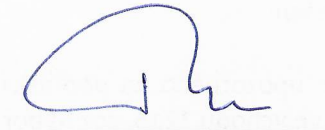
Seznam příloh:

- Pozvánka na shromáždění;
- Prezenční listina;
- Zpráva o činnosti Výboru SVJ od 16. shromáždění SVJ do současnosti;
- Účetní závěrka za rok 2023;
- Rozpočet SVJ na období 2024/2025;
- Zpráva o činnosti kontrolní komise;
- Usnesení ze 17. shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218, Praha 6.

Řídící schůze:


Janis Aliapulios

Zapsal:


Petr Fousek

Zápis ověřil:


Ivo Sommer