

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků bytových jednotek
konaného dne**

29.11.2023 v 18.00 hod v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Program:

1. Prezentace při příchodu, vysvětlení způsobu hlasování a představení skrutátorů, volba zapisovatele
2. Schválení programu Shromáždění
3. Zpráva výboru o činnosti
4. dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování služeb vlastníků, zprávy o hospodaření, čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ) Zpráva
6. Schválení rozpočtu na rok 2024
7. Schválení návrhu dozorčí rady na navýšení odměn členských plateb v orgánech společenství
8. Schválení návrhu na zastavení příspěvku do fondu vchodu po dosažení částky 350tis.Kč

Dokumenty (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2022-5/2023, hospodářský výsledek a rozpočet na následující období byly **zveřejněny na nástěnkách jednotlivých vchodů a na webových stránkách SVJ.**

Ad bod 1) Prezence, vysvětlení hlasování, skrutátoři a volba zapisovatele

Moderátor M. Randus přivítal vlastníky, představil p. M. Vodičku, který bude zajišťovat hlasování a paní I. Burešovou, která bude zapisovatelkou. Dále zdůraznil hlavní cíle této schůze, podal stručný přehled programu.

Skrutátor p. Vodička sdělil výsledky sčítání – **účast 75,01 % podílů všech vlastníků**

Shromáždění zvolilo zapisovatelkou paní I. Burešová - schváleno 100% hlasů

Ad bod 2) Schválení programu – program byl schválen 100% podílů přítomných vlastníků

Ad bod 3) Zpráva o činnosti výboru –za rok 2023

Úkoly z minulého shromáždění konané dne 23/11/2022:

Zlepšení chodu webu. Do chodu webových stránek byla zapojena i dozorčí rada a jeden z členů dostal přístup na web s možností nahrávat dokumenty.

Shrnutí roku 2023:

1. **Dotace programu Panel** skončil. Stejně tak i splácení úvěru 04/2023 po 20ti letech.
2. **Dotace Praha 6** – SVJ požádalo o dotační program na prořez vzrostlých stromů. SVJ získalo maximální výši dotace 25 tis. Kč.
3. **Napadení jehličnatých stromů** – na minulém shromáždění jsme vlastníky informovali o napadení stromů „sypavkou stromovou“. Napadené stromy byly pokáceny. Dřevo bylo prodáno vlastníkům, kteří se přihlásili a částka byla připsána do FO. Na jaře 2023 byly vysazeny dva nové stromy Ginko-biloba.
4. **Platby vlastníků**– díky pravidelné kontrole nemá SVJ žádné dlouhodobé dlužníky na pravidelných zálohách ani vyúčtování.
5. **Hromosvody – (aktivní hromosvody)** na minulém shromáždění jsme informovali, že stávající hromosvody nesplňují normy. Výbor schválil smlouvu o dílo ve spolupráci se stavebním dozorem panem Hilgertem na uzemnění hromosvodů. Práce na uzemnění hromosvodů byly zahájeny 27. dubna 2023 výkopovými pracemi u všech vchodů a dokončeny do týdne a to včetně revizí na 5 let. Celková částka za obnovu hromosvodů, napojení nových hlavíc na střeše po zateplení střech a revizí byla 258.000 Kč.
6. **Dětské hřiště** – členové výboru připravili nový provozní řád hřiště. Důvodem jsou neukáznění rodiče a další návštěvníci hřiště, kteří využívají herní prvky v rozporu s pravidly užívání.
7. **Autopřístřešky** – správa řešila několik neoprávněných parkování na vyhrazených místech vlastníků. Nedostatek parkovacích míst výbor navrhuje řešit vybudováním nových míst na pozemku p.č. 1766.

V současné době se jedná o travnatou plochu vedle kotelny. Vznikne tam cca 4-5 nových parkovacích míst.

8. **Nové předpisy plateb EL** – pro účetní rok 22/23 byly upraveny evidenční listy vlastníků. Zálohy byly zvýšeny dle skutečné spotřeby. Od 1/6/2023 byly uzavřeny nové nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor v jednotlivých vchodech. Tyto finanční prostředky zůstávají v příslušných vchodech. Dále byl přidán řádek: fond domu, který budeme řešit dle pozvánky v bodě 8. Důvodem je možnost zastropování příspěvků do fondu domu.
9. **Metroprojekt** –v 03/2023 obdrželi vlastníci žádost o projednání souhlasu s Modernizací trati od Metroprojektu. Výbor vyvolal jednání se zástupci Metroprojektu, výsledkem byl dopis pro vlastníky, který obdrželi do schránek dne 30/3/2023, kde byl souhrn otázek a odpovědí.
Nařízení vlády č. 433/2022 Sb., které platí od 1. ledna 2023 a je účinné od 1. července 2023, mění hlukové hygienické limity poměrně zásadním způsobem a zvýšením těchto limitů.

Obrátili se na nás předsedové SVJ z Naardenské ul., kteří měli jednání se SZDC, Prahou 6 a Sudopem, který se stal nových projektantem po Metroprojecktu a předali jim jejich požadavky. Hlavním požadavkem bylo zahlobení trati i v úseku Veleslavín – Ruzyně a aktivní řešení protihlukových opatření. Dále navrhli založení sdružení těchto SVJ podél trati, které by mělo větší váhu při řešení s investorem.

Výbor doporučuje sestavit pracovní skupinu, která by se problematikou modernizace trati zabývala.

Dotaz: pan Zikmund: doporučuje obrátit se na právníka, který se specializuje na liniové stavby.

10. **CETIN** provede instalaci nových optických kabelů pro vysokorychlostní internet do všech domů v SVJ. Jednalo by se o náhradu původní kabeláže od Telecomu Termín není znám.
11. **Výměna bytových vodoměrů na TV a SV s dálkovým odečtem a napojení měřičů na bytových radiátorech.** Hlavními kritérii pro vyhodnocení nabídek byla:
 1. frekvence odečtu měřidel (četnost – možnost detekce úniku vody)
 2. reference
 3. oddělitelný vodoměr od radio-modulu
 4. výhled investice v horizontu 5 let, kdy je nutná další výměna vodoměrů a i ITN
 5. možnost připojení ITN hned nebo za 5 let
 6. otevřený nebo uzavřený systém sběrnic a web prostředí
 7. připojení sběrnic na 220V nebo baterie
 8. životnost baterie ve sběrnici X životnost sběrnice na 220V
12. **Pe3ny.net** – výsledkem jednání bylo uzavření nové smlouvy na pronájem střechy na anténu a skutečné náklady na elektřinu. Cena pronájmu činí 60 tis. Kč/rok s tím, že smlouva byla uzavřena zpětně od 1/1/2023. Náklady na spotřebovanou elektřinu budou vchodům 1x ročně odečteny ve vyúčtování. Poděkování panu Němejcovi za poskytnutí podkladů a dokumentaci, které byly pro jednání naprosto zásadní.
13. **Převod bytu** – vlastníci při převodu bytu (darování, prodej, dědictví) zapomínají převést pozemky v k.ú. Liboc a Ruzyně a dále tuto skutečnost nenahlašují !!!

Různé:

- Drobné i větší opravy či závady na světlech, čidlech, **vosí či sršní hnízda**, poškozené výtahy, poškozené **fasády ptactvem**, obnovení **laviček** a závory a mnoho dalších.
- nové zábradlí ke schodišti ke kontejnerům a hřišti
- **Štěnice** – Proběhlo jednání 02/2023 s vlastníkem bytu ve vchodu 589 – jednání ohledně likvidace zdroje štěnic. Po ukončení chemické likvidace (závěrečný postřik v březnu 2023) bude byt rekonstruován. Náklady dosáhly částky přes 17 tis. Kč. Tyto náklady byly nájemcem vlastníka uhrazeny..
- **Deratizace potkanů** – čtyřikrát proběhla instalace pastí a následná kontrola. Zatím nedošlo k vyhubení a deratizace pokračuje
- **Domovní řád** – děkujeme vlastníkům za připravení domovního řádu, který byl s pozvánkou na shromáždění vyvěšen na nástěnkách. Nebylo připomínek.

ENERGIE A SLUŽBY

Plyn -Od 1. ledna 2022 má správa kotelny uzavřenou smlouvu s firmou ČEZ a to za cenu 1700 Kč/MWh a to na 3 roky. Elektrina do kotelny je sjednaná na spotové ceny. Cena za GJ - 673 Kč

PRE - Uzavřeli jsme smlouvu s PRE od 1/5/2023 do května 2024, cena (bez distribuce) 3790 Kč/MWh. Od října 2023 jsme přešli k Centropolu s výhodnější cenou. Od 2024 dojde díky konsolidačnímu balíčku k navýšení DPH.

Vodné a stočné– PVK zdražilo vodné a stočné od ledna 2023 na 128 Kč/m³ a pravděpodobně dojde ke zvýšení od ledna 2024 včetně DPH.

Ostatní služby – komunální odpad, úklid a údržba zeleně jsou závislé na aktuálních cenách dodavatelů. U údržby zeleně také závisí na meteorologických podmínkách.

Výbor se samozřejmě zabývá i dalšími možnými náměty, jak zabezpečit energie – např. fotovoltaika, tepelná čerpadla, kogenerační jednotka vč. získání dotačních programů

Dotaz: z pléna - návrh zvýšení počtu kontejnerů na tříděný odpad

odpověď: tříděný odpad zajišťuje hlavní město Praha. Výbor vznesl dotaz na možnost navýšení počtu odpadových nádob

Ad bod 4) Zprávu Dozorčí rady přednesla její předsedkyně paní Iveta Solčanská. Zopakovala hlavní události roku 2023, na kterých se s výborem členové podíleli. Podrobnější informace jsou ve zprávě dozorčí rady umístěné na webu SVJ.

Dále poděkovala členům dozorčí rady panu Chalupovi a Randusovi za aktivní účast při řešení problému s výskytem hmyzu (štěnic) atd a členům výboru za práci pro SVJ.

Ad bod 5) Schválení vyúčtování 2022/2023 zprávy o hospodaření, čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ)

Tento bod přednesla paní Frieszová. Všechny dokumenty byly zveřejněny na nástěnkách a na webu SVJ v zabezpečené sekci. K největší úspoře došlo na topení. Vlastníkům se tak letos vrátilo na přeplatcích přes 1,4 mil. Kč.

Dále paní Frieszová podrobněji vysvětlila, co obsahují položky v čerpání Fondu oprav a Provozním fondu. Člen výboru pan Koten tyto dokumenty shromáždění promítal.

Připomínka pana Zikmunda o chybně zapsaných datech 2021-2022 místo 2022-2023

Hlasování: bod 5 byl schválen: 100% podílů hlasů přítomných vlastníků

Ad bod 6) Schválení rozpočtu na rok 2022

Čerpání rozpočtu představil pan Koten. Z oprav na rok 2024 je počítáno s výměnou litinových trubek odpadu v centrální části (šachta hřiště) a výměnou nerezů na přívozech teplé vody v domech. Opravy fasád a vybudování nových parkovacích míst u kotelny.

Dotaz:

- p. Kulhánek - připomínka o změně zákona o rozúčtování, který řeší poměr mezi základní a spotřební složkou.

- p. Rosendorf potvrzuje data, které odprezentovala paní Frieszová

- p. Zikmund – zda by nebylo vhodné založit k termínovaný účet. Odpověď -je založen spořicí účet.

Hlasování: bod 6 byl schválen 100% podílů hlasů přítomných vlastníků

Ad bod 7) Schválení návrhu dozorčí rady na navýšení odměn členských plateb v orgánech společenství

Prezentovala předsedkyně kontrolní komise paní Iveta Solčanská. Návrh na zvýšení odměn byl vyvěšen spolu s pozvánkou na shromáždění. Předsedkyně DR prezentovala hlavní důvody navýšení této odměny s fixací na 5 let. Částka z původních 105tis. Kč bude při schválení shromážděním navýšena na 216 tis. Kč

- p. Zikmund znovu připomíná termínovaný účet – Moneta nabízela výhodná procenta na termínovaných účtech pro SVJ. Odpověď – výbor prověří
- p. Rosendorf navrhuje zafixovat maximálně na 3 roky
- p. Gemzová navrhuje zafixovat na 2 roky – po dobu funkčního období výboru SVJ

Hlasování: bod 7 byl schválen: 96,66% podílů hlasů přítomných vlastníků

Ad bod 8) Schválení návrhu na zastavení příspěvku do fondu vchodu po dosažení částky 350 tis.Kč

Tento bod představil místopředseda výboru pan Jiří Koten. Po doplacení úvěru ze zateplení 04/2023 je již možné rozdělit fond oprav a příspěvek do fondu vchodu. Výbor doporučil zastavení příspěvku do vchodu nad částku 350 tis. Kč. V současné době se toto týká 5. vchodů. Hlavním důvodem je kumulace finančních prostředků ve vchodech, které nejsou smysluplně využity.

Dotaz: P. Pražanová, vchod 590 navrhuje využít stávající peníze na potřebné věci – zástupci vchodů mají svolat schůze celých vchodů a s vlastníky přímo projednat.

Odpověď – záleží na domluvě mezi zástupcem vchodu a vlastníky vchodu.

Hlasování: bod 8 byl schválen: 98,72% podílů hlasů přítomných vlastníků

Diskuze:

p. Gemzová, vchod 582: žádala podrobné informace o časovém sledu k projednávanému prodeji pozemku panu Levyckému.

Odpověď: jde o iniciativu pana Levyckého, který oslovil konkrétní vlastníky. Paní Gemzové bylo doporučeno obrátit se na správu SVJ v úředních hodinách v této věci.

-

p. Chalupa vysvětlil vlastníků, jakým způsobem se mohou přihlásit do aplikace INMES – lístky s návodem a přihlašovacími kódy předali vlastníků zástupci jednotlivých vchodů.

-

Pan Randus ukončil schůzi shromáždění ve 20.30 a poděkoval všem vlastníků za účast popřál všem hezké prožití Vánočních svátků

Zapsala: I. Burešová

20.12.2023