

Zápis ze shromáždění vlastníků „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 22 – Uhřetěves“ konaného dne 6. června 2023 od 18:00 hodin v prostorách školní jídelny na Novém náměstí 1250

Předsedající: Ing. Petr Nevole (předseda výboru SVJ)

Zpracování výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Jana Čadová

Zapisovatel: Ing. Petr Nevole (předseda výboru SVJ)

Místo konání: Školní jídelna, Nové náměstí 1250, Praha 22 Uhřetěves

Datum a čas konání: 6. 6. 2023, 18:00 hod

Zahájení shromáždění SVJ

Po prezentaci účastníků bylo jednání v 18:15 hod zahájeno.

Předseda SVJ Petr Nevole uvítal všechny přítomné, poděkoval za účast a krátce se představil. Petr Nevole dále představil paní Janu Čadovou a pana Karla Neničku, kontrolora SVJ. Na základě prezenční listiny bylo konstatováno, že schůze je usnášeníschopná. Osobně či v zastoupení byli přítomni vlastníci jednotek, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí 67,07 %.

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2022

Petr Nevole informoval přítomné o hospodaření SVJ za rok 2022. Dům hospodařil v roce 2022 s celkovými náklady 5 002 308 Kč. Fond oprav k 31. 12. 2022 činil 12 861 478 Kč. Tvorba fondu oprav v roce 2022 činila 1 637 256 Kč. Čerpáno z fondu oprav bylo 432 975 Kč. (Výměna nouzového osvětlení garáže, výměna nouzového osvětlení společných prostor, realizace odtokového žlabu garáže, oprava střechy, oprava zatékání do bytu č. 131 a další menší opravy). Stav finančních prostředků na bankovním účtu SVJ k 31.12.2022 = 12 840 761. Byly realizovány následující revize: revize požární ochrany, 3 leté odborné zkoušky výtahů, revize požárního odvětrání schodišť. V roce 2023 již byly realizovány revize elektro, revize hromosvodů a 6 letá inspekční prohlídka výtahů.

Petr Nevole dále informoval přítomné vlastníky ohledně bankovních účtů SVJ. Aktuálně má SVJ otevřené bankovní účty u těchto bank – provozní účet Unicredit bank, provozní účet FIO bank a spořicí účet ČSOB banka. Na spořicí účtu u ČSOB bylo vloženo 6 mil. Kč na roční termínovaný vklad s úrokem 5,6%.

Petr Nevole informoval o výpovědi smlouvy společnosti zajišťující údržbu domu Hodinový manžel. Tato firma byla velmi neseriózní, údržbu neprováděla a fakturovala nepodložené a neadekvátní částky. Nově zajišťuje drobnou údržbu domu pan Stryžak na základě dohody o provedení práce.

Petr Nevole informoval o pokračujících opravách v bytě č. 131, do kterého zatéká a oprava se řeší již více jak rok a půl. Na přelomu roku byla realizována nová hydroizolace terasy. Dále byla provedena dýmová zkouška těsnosti hydroizolace a byly vyměněny balkonové dveře.

2. Schválení účetní závěrky za rok 2022

Tento bod nemohl být projednán z důvodu reklamovaného vyúčtování záloh a nákladů za rok 2022. Bude řešeno na příštím shromáždění vlastníků.

3. Finanční plán SVJ na rok 2023

Petr Nevole představil finanční plán SVJ pro rok 2023. Dle dostupných informací a nákladů jednotlivých položek jsou očekávány celkové náklady SVJ pro rok 2023 ve výši 6 324 411 Kč. Současně nastavené zálohy za služby SVJ pro rok 2023 jsou ve výši 6 691 500 Kč. Pro tuto chvíli proto není třeba zvyšovat nastavené zálohy.

4. Změna správní firmy

Petr Nevole informoval o přístupu stávající správní firmy Parkers, která vykonává technicko ekonomickou správu SVJ od 1.12.2022. S firmou Parkers je od samého začátku velmi problematická spolupráce. Společnost neplní zadané úkoly, neproplácí zaslané faktury, nemá zájem o řešení aktuálního dění SVJ. Vyúčtování záloh a nákladů za rok 2022 obsahovalo mnoho chyb a proto bylo mnoho vlastníky reklamováno. Přístup firmy Parkers k obdrženým reklamacím byl opět zcela laxní. Po reklamaci vyúčtování záloh za SVJ firma Parkers chyby uznala a přislíbila připravit a zaslat nové vyúčtování. Do dnešního dne se tak bohužel nestalo.

Na základě dlouhodobé nespokojenosti s fungováním společnosti Parkers navrhl předseda SVJ zaslat firmě Parkers výpověď a vybrat novou správní firmu.

Petr Nevole dále navrhl zvolit novým ekonomickým správcem firmu Aria Servis. Firma Aria servis se na konci loňského roku umístila na druhém místě výběrového řízení, které připravil výbor SVJ (pan Hudeček a paní Smažíková). Zároveň firmu Aria servis doporučil pan Nevole, který je zároveň předsedou SVJ Firkušného 1590 a pro které firma Aria servis vykonává ekonomickou správu SVJ již 5 let a to velmi dobře.

Firma Aria servis nabídla cenu za ekonomickou správu ve výši 19 970 Kč bez DPH.

Shromáždění vlastníků hlasuje o výpovědi firmě Parkers k 30.6.2023 a hlasuje nově zvolit ekonomickým správcem SVJ firmu Aria servis a to nejdéle od 1.10.2023 po uplynutí výpovědní lhůty firmy Parkers.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje výpověď firmě Parkers a novým ekonomickým správcem volí firmu Aria servis nejdéle od 1.10.2023 za cenu 19 970 Kč bez DPH.

5. Volba technického správce SVJ

Petr Nevole nabídl shromáždění vlastníků, že technickou správu SVJ bude vykonávat osobně. Jako přínos pro SVJ uvedl blízké bydliště, časté návštěvy domu, bezodkladné řešení revizí, oprav atd. a v neposlední řadě úsporu nákladů pro SVJ. Pan Nevole nabídl cenu za technickou správu SVJ ve výši 8 000 Kč měsíčně.

Celková úspora pro SVJ v případě výměny firmy Parkers a zvolení firmy Aria servis ekonomickým správcem a pana Nevoleho technickým správcem bude činit měsíčně 5 032 Kč a ročně 60 384 Kč.

Následně si vzal slovo kontrolor SVJ, pan Karel Nenička a doporučil schválit pana Nevoleho technickým správcem SVJ z důvodu dosavadních dobrých zkušeností s jeho osobou.

Shromáždění vlastníků volí technickým správcem SVJ pana Petra Nevoleho za cenu 8 000 Kč nejdéle od 1.10.2023 po uplynutí výpovědní lhůty firmy Parkers.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje technickým správcem SVJ pana Petra Nevoleho za cenu 8 000 Kč a účinností smlouvy nejdéle od 1.10.2023.

6. Výměna vodoměrů a realizace online odečtové sítě

Petr Nevole informoval o potřebě v letošním roce vyměnit 350 kusů vodoměrů ve všech 133 bytech. Nově instalované vodoměry již musí být dálkově odečitatelné a v rámci výměny vodoměrů bude realizována i páteřní odečtová síť WMBus v domě, pomocí které budou vodoměry a kalorimetry automaticky odečítány a ukládány na webové stránky, na které bude mít každý vlastník individuální přístup. Již nebude třeba obcházet byty, ani vyplňovat odečtové formuláře.

Pan Nevole postupně představil jednotlivé nabídky od třech dodavatelů, společností Inmes, Maddeo a výměnavodoměrů.cz.

Nabídka č.	Dodavatel	Název vodoměru	Technologie vodoměru	Výdrž baterie	Možnost použití	Cena za vodoměr	Cena s DPH za vodoměr 350 Kčs	Cena za přenosovou síť s DPH	Zavedení objektu do portálu merenionline.cz	Roční provozní poplatek s DPH	Cena celkem s DPH
1	www.vymenavodomeru.cz	Kamstrup multical 1	Ultrazvukový	16 let	3x5 let	2 844 Kč	995 440 Kč	151 737 Kč	46 391 Kč	70 068 Kč	1 263 636 Kč
2	www.vymenavodomeru.cz	Maddalena	Suchoběžný	13 let	2x5 let	1 349 Kč	472 190 Kč	151 737 Kč	46 391 Kč	70 068 Kč	740 386 Kč
3	Maddeo	B Metters	Suchoběžný	N/A	1x5 let	1 672 Kč	585 235 Kč	140 007 Kč	0 Kč	42 587 Kč	767 829 Kč
4	Inmes	Apator Metra	rádiový	N/A	1x5 let	955 Kč	334 075 Kč	162 587 Kč	0 Kč	10 500 Kč	507 162 Kč

Následně proběhla debata o výhodách a nevýhodách jednotlivých nabídek, která byla zakončena shodou všech přítomných vlastníků zvolit nejlevnější nabídku od společnosti Inmes, rádiové vodoměry Apator Metra včetně vybudování online přenosové sítě za celkovou cenu 507 162 Kč.

Shromáždění vlastníků hlasuje o realizaci výměny vodoměrů a výstavbě online odečtové sítě od společnosti Inmes za cenu 507 162 Kč s DPH.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje výměnu vodoměrů a realizaci online odečtové sítě od společnosti Inmes za celkovou cenu 507 162 Kč s DPH.

7. Výměna PVC ve výtazích a doplnění okopových lišt

Petr Nevole informoval o potřebě výměny podlahové krytiny ve všech výtazích domu, která je značně poškozená a to především díky absenci přechodové nerezové lišty bezprostředně za výtahovými dveřmi. Petr Nevole proto oslovil společnost OTIS, dodavatele výtahů a požádal o nabídku výměny PVC a dodávku jak přechodové vstupní lišty, tak dodávku okopových lišt po obvodu PVC na podlaze výtahu.

Společnost OTIS zaslala nabídku na výměnu PVC za vysokozátěžové speciální PVC do výtahů, strojní výrobu nerezových lišt a instalaci ve výši 45 000 Kč za jeden výtah. Celkový náklad na 4 výtahy = 180 000 Kč.

Následovala obsáhlá debata o potřebnosti, nabídnuté ceně, možných materiálech a případných dodavatelích.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Shromáždění vlastníků hlasuje o realizaci výměny PVC a instalaci nerezových lišt od společnosti OTIS za nabídnutou cenu 180 000 Kč s DPH.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 77,07% přítomných vlastníků. Proti návrhu hlasovalo 13,63% vlastníků a 9,34% vlastníků se zdrželo. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje výměnu PVC, výrobu a instalaci nerezových lišt do výtahů od společnosti OTIS za celkovou cenu 180 000 Kč s DPH.

Po ukončeném hlasování se shromáždění vlastníků ještě k bodu č.7 vrátilo a byly diskutovány další možné varianty. Pan Nevole nabídl, že poptá ještě další firmy a případně i jiné varianty podlahové krytiny, které by byly levnější.

Následně se přihlásil vlastník, pan Mgr. Hodis a sdělil, že jednou bylo o variantě hlasováno a rozhodnuto a že není možné rozhodnutí shromáždění měnit. S tím většina vlastníků souhlasila a debata o výměně PVC a instalaci lišt do výtahu byla ukončena.

8. Možnost instalace čipového systému na vstupní dveře do domu a do garáže

Petr Nevole informoval o požadavku jednoho z vlastníků SVJ o zařazení bodu „Instalace čipového vstupního systému“ na program shromáždění vlastníků.

Vzhledem k charakteru domu by bylo potřeba v případě přechodu na čipový systém instalovat tuto technologii na 5 dveří v každém vchodě (2x hlavní vstup, 2x zádveří a 1x vstup do garáže).

Vzhledem k výši vstupní investice by dveře do sklepů, koláren atd. byly ponechány bez čipového systému a nadále by byly používány klíče.

Petr Nevole oslovil společnost Richter s.r.o. a požádal o nabídku na realizaci čipového systému na celkový počet 20ti dveří. Na konci května proběhlo místní zaměření a následně společnost Richter zaslala nabídku v celkové výši 575 000 Kč s DPH včetně dodávky 400 čipů.

Následovala rozsáhlá debata o potřebě, finanční výhodnosti ve vztahu k současnému systému klíčů, který je již dnes také náročný, jelikož každý nový klíč stojí cca 340 Kč, o technickém řešení atd.

Shromáždění vlastníků následně rozhodlo připravit do příštího shromáždění výběrové řízení s nabídkami od více dodavatelů včetně nabídky od současného dodavatele klíčů pro SVJ.

9. Diskuze

- Petr Nevole informoval přítomné vlastníky o připravované výstavbě bytového domu v přilehlém třešňovém sadu a sdělil jaké kroky za SVJ podnikl – Návštěva stavebního úřadu se zástupci okolních SVJ a občanů, prohlídka projektové dokumentace a následné zaslání připomínek

k záměru. Ze zaslaných připomínek jmenujme například absence parkovacích stání pro návštěvy před domem, nedostatek garážových stání v garáži domu, absence občanské vybavenosti (například prostor pro kavárnu), výjezd z domu přímo na hlavní silnici atd.

- Petr Nevole požádal přítomné vlastníky, aby efektivně třídili domovní odpady, jelikož odvoz směsného odpadu stojí ročně SVJ závratných 336 000 Kč. Kontejnery na směsný odpad je třeba řádně zamykat, aby bylo zabráněno ukládání odpadu od cizích osob. Dále je třeba ukládat odpad do směsných černých kontejnerů rovnoměrně, tak aby první dvě popelnice nebyly přeplněné a další čtyři poloprázdné. V případě zjištění poškození zámku či řetízku kontejnerů prosím pošlete email na email společenství vyborspolecenstvi1472@seznam.cz.
- Petr Nevole nakonec požádal přítomné vlastníky o dodržování domovního řádu a všeobecných pravidel bezproblémového soužití mezi vlastníky/sousedy.

Schůze byla ukončena ve 20:45 hod.

V Praze dne 6. 6. 2023

Termín konání následujícího řádného shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn výborem SVJ v souladu se stanovami „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 22 – Uhřetěves“.

.....
Ing. Petr Nevole
Předseda výboru SVJ

.....
Mgr. Karel Nenička
Kontrolor SVJ