

Zápis ze shromáždění vlastníků „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 22 – Uhřetěves“ konaného dne 4. června 2024 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: 4. 6. 2024, 18:00 hod

Zahájení shromáždění SVJ

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

Předseda SVJ Petr Nevole uvítal všechny přítomné vlastníky, poděkoval za účast a krátce představil program shromáždění. 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 57,35 %.

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2023

Petr Nevole informoval přítomné o hospodaření SVJ za rok 2023. Dům hospodařil v roce 2023 s celkovými náklady 6 657 561 Kč. Oproti roku 2022 se jedná o nárůst ve výši 1 655 181 Kč. Toto navýšení bylo způsobeno především nárůstem celkových nákladů na vytápění a ohřev teplé užitkové vody a to ve výši 1 104 657 Kč. (Veolia energie fakturace: 2022 = 2 037 244 Kč / 2023 = 3 141 901 Kč). Dále bylo navýšení celkových nákladů způsobeno nárůstem nákladů na vodné a stočné od PVK o 210 177 Kč, navýšením nákladů na správu domu a provoz SVJ.

Zálohy za služby SVJ byly za rok 2023 vybrány ve výši 5 054 244 Kč.

Rozdíl mezi náklady a zálohami činil - 1 603 317 Kč

Fond oprav:

Tvorba fondu oprav v roce 2023 = 1 438 788 Kč.

Příjmy do FO z úroků z termínovaného vkladu = 214 609 Kč.

Čerpání z fondu oprav v roce 2023 = 1 062 034 Kč. (Výměna vodoměrů = 356 224 Kč, OTIS výměna PVC a instalace ochranných lišt výtahů = 175 715 Kč, PAN Elektro rekonstrukce požárního odvětrání 156 905 Kč, Oprava hydroizolace terasy bytu č. 131 = 184 329 Kč, Revize elektro a hromosvodů = 25 000 Kč, Revize PO = 37 292 Kč, Výmalba společných prostor SVJ 35 000 Kč, instalace ochranných lišt a další drobné opravy).

Stav FO k 31.12.2023 = 13 476 466 Kč

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2023

	stav k 1.1.2023	stav k 31.12.2023
BÚ UniCredit	6 835 256,75	5 047 431,35
BÚ ČSOB	2 004 267,15	5 709,05
SÚ ČSOB	4 001 238,03	0,00
BÚ FIO	0,00	433 545,48
TÚ ČSOB	0,00	6 000 000,00
Celkem finanční prostředky	12 840 761,93	11 486 685,88

Termínovaný vklad ČSOB - duben 2023 – duben 2024 = zisk 269 000 Kč.
Nyní termínovaný vklad ČSOB 4.2024 – 4.2025, 6 270 000 Kč na rok, úrok 3%
Spořicí účet FIO Banka 4 000 000 Kč, úrok 3%

Vyúčtování záloh:

roku 2022 bylo ukončeno, všechny nedoplatky byly uhrazeny.

roku 2023. Reklamační lhůta uplynula 26.5.2024.

Splatnost nedoplatků je k 30.6.2024. Následně bude provedena analýza neuhrazených nedoplatků.

Dlužníci budou kontaktováni písemně, případně telefonicky.

Dluh na zálohách roku 2024 k 31.5.2024

7 vlastníků v celkové výši 42 613 Kč = 1,1% podílu po splatnosti

2. Schválení účetní závěrky za rok 2022

Účetní závěrka za rok 2022 byla vypracována paní Smažíkovou v rámci opravného vyúčtování za rok 2022, které nebyla společnost Parkers schopná zpracovat. Účetní závěrka byla zpracována až po termínu shromáždění vlastníků 2023 a proto je na programu až nyní, v roce 2024.

Účetní závěrka byla zaslána všem vlastníkům emailem a byla zveřejněna na webových stránkách SVJ.

Shromáždění vlastníků hlasuje o schválení účetní závěrky za rok 2022

Hlasování:

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

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2022

3. Schválení účetní závěrky za rok 2023

Účetní závěrka za rok 2023 byla vypracována ekonomických správcem, společností Aria servis.

Účetní závěrka byla zaslána všem vlastníkům emailem a byla zveřejněna na webových stránkách SVJ.

Shromáždění vlastníků hlasuje o schválení účetní závěrky za rok 2023

Hlasování:

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

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2023

4. Finanční plán SVJ na rok 2024

Petr Nevole představil finanční plán SVJ pro rok 2024. Dle dostupných informací a nákladů jednotlivých položek jsou očekávány celkové náklady SVJ pro rok 2024 ve výši 6 481 289 Kč.

Finanční plán byl zaslán všem vlastníkům emailem a byl zveřejněn na webových stránkách SVJ.

Finanční plán pro rok 2024

Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 10-Uhřetěves

Položka	Náklady 2023	Přijaté zálohy 2023	Rozdíl 2023	Odhad nákladů 2024	Náklady 2024 ve vztahu k aktuálním zálohám	% navýšení stávajících záloh od 1.7.2024	Roční suma záloh po navýšení
Elektrina společných prostor	167 770 Kč	176 244 Kč	8 474 Kč	160 000 Kč	16 244 Kč	0%	176 244 Kč
Náklad na provoz SVJ (Administrativní náklady - právní poradenství, kolky, rozúčtování energií, odměny členů výboru SVJ, webové stránky SVJ atd.)	422 752 Kč	209 040 Kč	-213 712 Kč	330 000 Kč	-120 960 Kč	60%	334 464 Kč
Odměna správci - byty	337 656 Kč	217 056 Kč	-120 600 Kč	354 000 Kč	-136 944 Kč	65%	358 142 Kč
Odměna správci - garáže	71 051 Kč	58 320 Kč	-12 731 Kč	87 000 Kč	-28 680 Kč	50%	87 480 Kč
Odvoz odpadu	330 000 Kč	165 936 Kč	-164 064 Kč	288 750 Kč	-122 814 Kč	75%	290 388 Kč
Ohřev teplé vody	1 256 761 Kč	1 025 964 Kč	-230 797 Kč	1 200 000 Kč	-174 036 Kč	20%	1 231 157 Kč
Pojištění domu	60 900 Kč	67 548 Kč	6 648 Kč	60 900 Kč	6 648 Kč	0%	67 548 Kč
Servis domu (Režijní náklady - revize, servis, drobný materiál údržby, drobné investice)	96 857 Kč	210 972 Kč	114 115 Kč	106 542 Kč	104 430 Kč	0%	210 972 Kč
Servis garáže	16 463 Kč	59 520 Kč	43 057 Kč	18 109 Kč	41 411 Kč	0%	59 520 Kč
Studená voda pro TUV	530 716 Kč	528 360 Kč	-2 356 Kč	583 787 Kč	-55 427 Kč	10%	581 196 Kč
Teplota	1 885 141 Kč	944 124 Kč	-941 017 Kč	1 750 000 Kč	-805 876 Kč	85%	1 746 629 Kč
Údržba zeleně	147 140 Kč	58 104 Kč	-89 036 Kč	80 000 Kč	-21 896 Kč	35%	78 440 Kč
Úklid domu	261 752 Kč	297 348 Kč	35 596 Kč	287 927 Kč	9 421 Kč	0%	297 348 Kč
Úklid garáže	95 990 Kč	107 196 Kč	11 206 Kč	100 000 Kč	7 196 Kč	0%	107 196 Kč
Vodné, stočné	873 951 Kč	838 716 Kč	-35 235 Kč	961 346 Kč	-122 630 Kč	20%	1 006 459 Kč
Výťah	102 662 Kč	89 796 Kč	-12 866 Kč	112 928 Kč	-23 132 Kč	25%	112 245 Kč
CELKEM	6 657 561 Kč	5 054 244 Kč	-1 603 317 Kč	6 481 289 Kč	-1 427 045 Kč	28%	6 745 429 Kč

Vypracoval: Petr Nevole
Vypracoval dne: 29.5.2024

Shromáždění vlastníků hlasuje o schválení Finančního plánu SVJ pro rok 2024

Hlasování:

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

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje Finanční plán SVJ pro rok 2024

5. Zvýšení předpisů záloh za služby SVJ od 1.7.2024

Předseda SVJ informoval přítomné vlastníky o nutnosti navýšit předpisy záloh z důvodu velkého rozdílu mezi náklady SVJ a přijatými zálohami, který by dle finančního plánu činil – 1 427 045 Kč.

Z tohoto důvodu navrhuje předseda SVJ od 1.7.2024 navýšit předpisy záloh dle skutečných nákladů jednotlivých vlastníků za rok 2023.

K dané problematice proběhla konstruktivní diskuze o možných dalších variantách navýšení a byly zodpovězeny dotazy několika vlastníků k navrhovanému způsobu navýšení záloh od 1.7.2024.

Předseda SVJ informoval, že v rámci nových předpisů dojde ke změně bankovního účtu, na který budou zálohy za služby SVJ zasílány. Zálohové platby budou nově zasílány na účet u FIO Bank. Účet u Unicredit Bank bude ideálně do konce roku zrušen. Důvodem jsou jednak bankovní poplatky, které SVJ platí i přesto, že má u banky několik milionů Kč a zároveň velmi nekvalitní a zastaralé internetové bankovníctví Unicredit Bank.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Shromáždění vlastníků hlasuje o navýšení záloh za služby SVJ od 1.7.2024

Hlasování:

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

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje navýšení záloh za služby SVJ od 1.7.2024 na úroveň nákladů roku 2023 jednotlivých vlastníků.

6. Změna rozúčtování tepla pro rok 2024

Pro rozúčtování TEPLA platí od roku 2024 nová pravidla - vyhl. č. 269/2015 Sb .

Poměr základní a spotřební složky se určuje dle průkazu energetické náročnosti budovy, konkrétně dle obálky budovy. Naše SVJ spadá do třídy D, což znamená, že základní složka má být 50% +/-10%.

Do roku 2023 mělo SVJ základní složku 30% - spotřební složku 70%

Návrh hlasování - Shromáždění SVJ nechává hlasovat o stanovení základní složky nákladů pro vytápění ve výši 40%, spotřební složky ve výši 60%

Shromáždění vlastníků hlasuje o stanovení základní složky nákladů pro vytápění ve výši 40% a spotřební složky ve výši 60%

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 97,26% přítomných vlastníků. 2,74% přítomných vlastníků hlasovalo proti, nikdo se nezdržel. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje stanovení základní složky nákladů pro vytápění od roku 2024 ve výši 40% a spotřební složky ve výši 60%

7. Online odečty vodoměrů a kalorimetrů

Předseda SVJ informoval přítomné vlastníky o aktuálním stavu problematiky online odečtů vodoměrů a kalorimetrů.

Shromáždění vlastníků v červnu 2023 rozhodlo o pořízení online vodoměrů a o instalaci online odečtové sítě. Toto vše bylo realizováno do konce roku 2023.

Schválený dodavatel, společnost INMES tehdy deklarovala integrovat do online odečtové sítě i starší kalorimetry od společnosti Maddeo. To se však do dnešního dne i přes mnoho urgencí nestalo. Důvodem jsou technické problémy a rozdílnost produktů od různých firem.

Během července 2024 bude všem vlastníkům zaslán přístup k online odečtům. Prozatím však pouze teplé a studené vody. Na zprovoznění online odečtů tepla bude nadále pracováno.

8. Plánovaná výstavba v bývalém třešňovém sadu

Předseda SVJ informoval přítomné vlastníky ohledně připravované výstavby bytového domu na pozemku bývalého třešňového sadu. Investiční záměr má platné stavební povolení. Bohužel dle studií starých více jak 16 let. Během roku 2023 a 2024 zástupci přilehlých SVJ začali problematiku intenzivně řešit a podali proti stavebnímu povolení odvolání, které připravila odborná advokátní kancelář. Zástupci SVJ byli na začátku roku 2024 kontaktováni stávajícím vlastníkem pozemku a developerem, který by rád projekt koupil a výstavbu zrealizoval za účelem hledání kompromisu a odblokování výstavby. Během dubna a května proběhla dvě jednání, na kterých byly diskutovány možné ústupky a úpravy projektu dle

požadavků přilehlých SVJ. Developer je ochotný přistoupit na požadavky typu převodu dvou nebytových jednotek do majetku obce pro budoucí zřízení například kavárny, pekárny, kadeřnictví atd., dále je developer ochoten vyčlenit 6 parkovacích stání v garáži domu do majetku obce a nechat je volně přístupných jako návštěvnická stání. Developer dále nabízí parkové úpravy mezi novým domem a stávajícími domy s možností doplnění herních prvků. Zásadnější ústupky však ze strany developera nejsou reálné, jelikož by bylo třeba řešit zcela nový projekt, nové stavební řízení a to by obnášelo několik let času a mnoho finančních prostředků.

Na druhou stranu je možné stavební záměr pouze blokovat a oddálit tak výstavbu. To je však reálné cca 2 roky, pak bude odvolání Magistrátem hlavního města Prahy zamítnuto a stavba bude realizována bez přidané hodnoty pro okolní SVJ a život v Romanci II.

Další jednání proběhne pravděpodobně v červenci 2024.

Předseda SVJ po diskusi s přítomnými vlastníky navrhl neformální hlasování kdo je pro variantu vyjednávání a kdo je pro variantu blokování a oddálení výstavby. Drtivá většina přítomných vlastníků se vyslovila pro variantu blokování výstavby.

9. Odložené věci ve společných prostorech SVJ a v garáži

Předseda SVJ informoval vlastníky o problematice odložených věcí ve společných prostorech domu, především na společných chodbách a v garáži domu. Odkládáním těchto věcí ve společných prostorech jsou porušovány požární předpisy, jelikož se jedná o požární únikové cesty. Předseda SVJ informoval o každoroční revizi požární ochrany, na základě které je vyhotoven revizní protokol s jednotlivými pochybeními proti požárním předpisům. V případě, že do domu přijde kontrola z Hasičského záchranného sboru a nalezne stejná pochybení, jako jsou v revizní zprávě, udělí SVJ nemalou pokutu.

Po diskuzi přítomných vlastníků bylo navrženo hlasování s cílem schválení přenesení odpovědnosti za případnou obdrženou pokutu od HZS na vlastníky, kteří porušili požární předpisy a díky kterým byla SVJ uložena pokuta.

Shromáždění vlastníků hlasuje o přenesení odpovědnosti za případnou obdrženou pokutu od HZS na vlastníky, kteří porušili požární předpisy a díky kterým byla SVJ uložena pokuta.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 97,17% přítomných vlastníků. 0,74% přítomných vlastníků hlasovalo proti a 0,89% vlastníků se zdrželo hlasování. **Návrh byl přijat.**

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje přenesení odpovědnosti za případnou obdrženou pokutu od HZS na vlastníky, kteří porušili požární předpisy a díky kterým byla SVJ uložena pokuta.

10. Poškození majetku SVJ

Předseda SVJ informoval přítomné vlastníky o opakovaném poškození majetku SVJ během uplynulého roku a požádal všechny vlastníky o ohleduplnost ke společnému majetku. Je potřeba, aby rodiče dohlédli na své děti! Všichni vlastníci jsou povinni dohlédnout na všechny dodavatele, řemeslníky atd. které pošlou do domu.

11. Čištění severní fasády domu

Předseda SVJ informoval o připravovaném čištění severní fasády domu, kterou je po letech potřeba umýt a ošetřit ochrannými prostředky proti usazování plísní.

Realizace proběhne během letních měsíců a všichni vlastníci budou předem informováni. Akce bude realizována během jednoho dne a bude třeba, aby byla zavřená všechna okna na severní fasádě.

12. Opravy hydroizolace terasy bytu č. 131

V rámci posledního bodu informoval předseda SVJ o probíhajících pracích na opravě hydroizolace terasy bytu č. 131. Ačkoliv se tento problém řeší již cca 3 roky, stále nebyla odhalena a odstraněna příčina zatékání do sklady terasy. V dohledné době bude instalován předěl na parotěsu mezi terasami bytů č. 131 a 130, aby bylo možné blíže určit, zda je příčina na terase bytu č. 131 nebo 130. Následně bude zvolen další postup oprav.

Po projednání všech bodů shromáždění vlastníků byli přítomní vlastníci vyzváni k diskuzi, v rámci které bylo diskutováno několik bodů. Následně byla schůze po zhruba třech hodinách ukončena.

Schůze byla ukončena ve 21:00 hod.

V Praze dne 4. 6. 2024

Termín konání následujícího řádného shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn předsedou 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