

## ZÁPIS ZE SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40

Konáno dne **7. 5. 2019 od 18.00 do 20.00** ve školní jídelně ZŠ Dědina, Praha 6  
Za výbor SVJ přítomni: Jiří Klein, Marek Ouředník, Jaroslav Tesárek

**Za společenství přítomní členové v %: 52,82 % - schůze je usnášeníschopná**

### Program schůze:

- Přehled činností, investic a oprav realizovaných v roce 2018
- Přehled čerpání Fondu oprav v roce 2018 a aktuálního stavu účtu a Fondu oprav
- Projednání vyúčtování za služby 2018
- Hlasování o schválení účetní závěrky 2018
- Výhled prací na rok 2019, hlasování o plánovaných investicích

### Průběh schůze:

Předseda na úvod schůze objasnil drobnou chybu v přehledu čerpání Fondu oprav. Ve druhém řádku Odstavce „Opravy a údržba“ nešlo o výměnu zadního vstupního portálu za nový výsuvný, nýbrž o výměnu vchodových dveří prodejny potravin.

V roce 2018 došlo k realizaci oprav klik společných lodžii. Zároveň zde byly nainstalovány kamery bez záznamu a samolepky s upozorněním na kamery pro vytvoření odstrašujícího efektu. I přes to došlo od té doby k vloupání na jednu z lodžii a zcizení oblečení. Pachatelka byla zachycena kamerovým systémem v domě. Jednalo se očividně o bezdomovkyni. Případ byl oznámen policii, ale pachatelka nebyla dopadena. Znovu bylo apelováno na to, aby lidé nenechávali na společných lodžích drahé věci, protože tyto lodžie nelze dostatečně zabezpečit.

Došlo také k dříve avizovaným výměnám dřevěných eurooken, které byly v havarijním stavu. K výměně došlo ve třech bytových jednotkách. Celková cena byla navýšena o parapety, které nebyly součástí původní nabídky. Cena realizace 65.655,-Kč.

Velké téma roku 2018 byla zamýšlená realizace plynové kotelny. Existovala možnost realizace ve spolupráci s vedlejším domem Ciolkovského 847/7, který má s naším domem společný přívod jak vody tak i dálkového tepla, a má k dispozici dostatečný prostor pro stavbu kotelny. Vedení sousedního domu se rozhodl k této investici zatím nepřistoupit. Výbor zjišťoval reference na realizované plynové kotelny. Některé reference nebyly zcela průkazné, jiné ale byly velmi pozitivní. Obzvláště reference od domu v ulici Vondroušova v Řepích, kde mají cca 6 let instalovanou kotelnu s plynovými kondenzačními kotli. Jim se dle slov předsedy domu investice do kotelny již vrátila na úsporách za teplo.

Realizace v našem domě neproběhne z důvodu potřeby velkých stavebních prací. Po návštěvě architekta spolu s potenciálním dodavatelem bylo zjištěno, že kotelnu nemůžeme postavit v prostoru současné dílny, kvůli odvodu spalin. Komín by bylo nutné vést po čelní fasádě domu, což výbor zamítl. Kotelna by se musela vybudovat v místě, kde jsou sklepní kóje, a minimálně 4 z nich by se musely přemístit do prostor současné dílny. To by s sebou právě neslo potřebu mnoha stavebních prací vč. zásahů do nosných konstrukcí domu.

Výbor je i tak přesvědčen o výhodnosti přechodu na vytápění vlastní plynovou kotelnou. Jednáme tedy dále s vedením vedlejšího domu a pokud se ti pro stavbu ve spolupráci s námi rozhodnou, budeme toto realizovat.

Proběhla výmalba vstupních prostor na začátku roku 2018 (pouze omyvatelný sokl), časté výmalby jsou realizovány z důvodu vandalismu. Cena této výmalby byla 9.660,-Kč.

Další důležitou věcí, které se realizovala, byla výměna akumulátorů nouzových osvětlení. Realizováno bylo svépomocí, hradili jsme pouze nákup nových akumulátorů ve výši 15.991,-Kč. K této výměně je z bezpečnostních důvodů nutné přistoupit cca jednou za pět let.

Předseda výboru seznámil plénium s přehledem čerpání Fondu oprav (FO) za rok 2018 po jednotlivých položkách.

K přehledu FO byla vznesena námitka, že finanční prospěch z pronájmu střechy nemůže být převeden do FO ale musí být přiznán jako zisk každého spoluvlastníka domu zvlášť. Proto nemůže společenství tento zisk danit a daň uvádět jako náklad v FO. Výbor na základě této připomínky vznesl dotaz k účetní společnosti CP-Fin s.r.o., která má správnost našeho účetnictví vč. zdanění dle smlouvy na zodpovědnost, a požádá o vysvětlení a případné změny tak, aby zaúčtování vyhovovalo účetním a daňovým předpisům.

<b>Stav FO ke konci roku 2018:</b>	<b>2.717.647 Kč</b>
<b>Aktuální stav FO k 30.4.2019:</b>	<b>2.971.185 Kč</b>
<b>Stav BÚ k 7.5.2019:</b>	<b>3.007.762 Kč</b>

Z přítomného pléna nebyl vznesen žádný dotaz k vyúčtování za služby roku 2018. Vyúčtování bylo k dispozici 31.3.2019, kdy bylo rozdáno do poštovních schránek. Členům, kteří vyžadují dodání vyúčtování jiným způsobem, bylo vše rozesláno 3.4.2019, kdy započala běžet 30denní reklamační lhůta. Vyúčtování bylo věcně správně, žádné reklamace předloženy nebyly. 3.5.2019 se na základě předložených žádostí začaly vyplácet přeplatky.

Předseda výboru objasnil rozdíl ceny za spotřebu studené vody. Rozdíl mezi spotřebou roku 2017 a 2018 byl způsoben opožděnou přefakturací od sousedního domu. Ten hradí vodu dodavateli a nám přefakturovává poměrnou část dle naměřené spotřeby. Část fakturace za rok 2017 ve výši 255 tis. z celkových 415 tis. byl našemu společenství přefakturován až v květnu roku 2018.

Proto jsme při vyúčtování roku 2017 rozpočítávali mezi majitele jednotek pouze 160 tis. a následně za rok 2018 jsme rozpočítávali celkovou spotřebu roku 2018 ve výši 450 tis. + zmíněných 255 tis. tedy celkem 705 tis.

Předseda výboru nechal plénium hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2018.  
**Závěrka byla 100 % přítomných schválena, nikdo se nezdržel hlasování.**

Předseda výboru seznámil plénum se záměrem MČ Praha 6 ve věci úpravy kontejnerových stání v našem okolí.

Zástupci domů byli seznámeni na společnou schůzi na odbor dopravy a životního prostředí, kde měla být projednána architektonická studie zahrnující změnu klecí pro kontejnery na směsný i tříděný odpad. Tato studie počítala s rozšířením tohoto prostoru, zastřešením a vytvořením uzamykatelných prostor pro směsný odpad.

Podstatnou informací zde bylo, že za úklid kontejnerových stání v okolí černých kontejnerů na směsný odpad zodpovídá správa domu. Tomu se přítomní zástupci domů bránili tím, že problém představují otevřená kontejnerová stání, která je složité uklízet, když k nim má přístup zcela kdokoliv. Dochází zde k vyhazování odpadu bezdomovci a k odkládání objemného odpadu lidmi ze širokého okolí. Ti jsou často viděni, jak přijedou autem a objemný odpad zde vyloží. Za úklid prostoru vně klecí a u tříděného odpadu je pak odpovědný majitel pozemku, tedy město.

Na schůzi nebylo dosaženo konsenzu a nebyl zvolen jednotný postup pro celé sídliště. Místo toho se většina zástupců domů bránila rozšiřování kontejnerových stání, kdy by toto mělo za následek další úbytek parkovacích míst. Celá schůze se zástupci domů a městské části Praha 6 se následně stočila k debatě o problémech s parkovací kapacitou na sídlišti.

Po schůzi byl zástupcům domů předložen k vyplnění dotazník pro zjištění preferencí jednotlivých domů stran zastřešení a zamykání kontejnerů. Za náš dům byl dotazník po konzultaci s členy společenství vyplněn ve smyslu, že chceme zamykatelné a zastřešené stání pro naše kontejnery, nesmí ale dojít k dalšímu omezení parkování.

Ve věci parkování bylo ze strany MČ Praha 6 od té doby učiněno několik kroků. Mimo jiné byla instalována značka dovolující parkovat na boku našeho domu u chodníku, kde to dříve oficiálně nešlo, protože zde dle standardů nebyl dostatečný prostor pro vyjetí kolmo zaparkovaných aut, a občasně zde policie udělovala pokuty. Byly zrušeny přechody přes parkoviště u zdi vojenského prostoru a byly omezeny zóny vyhrazené pro autobusy MHD.

Zároveň se výbor z věrohodných zdrojů dozvěděl, že nejpozději na podzim tohoto roku 2019 by měly být v prostorách sídliště a celé Dědiny zavedeny zóny placeného stání (modré zóny).

Obyvateli byl zaznamenán výskyt potkanů v okolí našeho domu. Toto bylo ohlášeno na odbor dopravy a životního prostředí MČ Praha 6 na oddělení deratizace Pražských vodovodů a kanalizací (PVK). MČ Praha 6 přislíbila realizovat cílenou deratizaci pokud v okolí budou nalezeny nory potkanů. Na povrch a na přístupná místa být kladeny nástrahy nesmí. Vedoucí oddělení deratizace PVK převzal ohlášení výskytu potkanů a zajistil deratizaci kanalizace v okolí našeho domu.

*Dodatečná poznámka výboru: Ráno, den po schůzi byl nalezen na chodníku před domem uhynulý potkan. Další výskyt v posledních dnech pozorován nebyl. Vypadá to tedy, že deratizace zabrala.*

V roce 2019 se doposud realizovalo:

- Úprava společné televizní antény. Nyní je anténa nastavena již na příjem DVB-T2 signálu, a zároveň současného digitálního signálu DVB-T. Po zakoupení nové televize nebo set-top boxu pro příjem signálu DVB-T2, tedy stačí tento připojit na společnou anténu a naladit.
- Čištění vodovodního potrubí techniky společnosti Veolia při opakovaném výskytu rezavého kalu v teplé vodě. Kal byl údajně usazen v ležaté části našeho potrubního vedení, přičemž při velkém odběru ve večerních hodinách, kdy se většina lidí koupe, mohlo občasné docházet k rozvíření tohoto kalu. V případě opakovaného výskytu kalu, bude přizvána specializovaná firma, která by provedla důkladné čištění těchto ležatých částí potrubí.
- Plůtek na zahrádce před domem. Bohužel plůtek není zabetonován, proto dlouho nevydrží. Byl poptán zabetonovaný pevný plůtek, kdy nabídková cena zněla na částku 26.000,-Kč. Tato varianta je bohužel téměř nerealizovatelná z důvodu vysoké byrokracie spojené se stavbou pevného plotu na území města a také záměru MČ Prahy 6 mít tyto prostory otevřené. Problém bude vyřešen osazením betonových květináčů, které budou propojeny stávajícím lehkým dřevěným plůtkem. Betonové květináče o rozměrech 45x45x30 cm jsou momentálně objednány. Celkem bude umístěno 6 květináčů.
- Kompletní výmalba vstupních prostor domu v 1. a 2.NP a výmalba schodiště vč. oprav čtverých prasklin ve štukách, výmalby podschodnic a soklů ve všech podlažích. Práce byla zadána malíři, se kterým jsme spolupracovali již dříve a který prováděl výmalbu i v některých bytových jednotkách na objednání majitelů bytů. S tímto řemeslníkem byly doposud jen dobré zkušenosti a zároveň má velmi dobré ceny, proto výbor nepoptával práce jinde. Cena výmalby byla 21.975,-Kč za vstupní prostory a 69.820,- za schodiště a natření zábradlí můstku u zadního vstupu.

### **Hlasování o investičních záměrech výboru**

Předseda výboru představil **záměr v budoucnu realizovat opravu střešní krytiny**. Plénu byla představena nabídka, kterou výbor získal. Záměrem je mít od pléna souhlas s opravou v případě nutnosti. Výbor následně poptá práce i u jiných dodavatelů pro porovnání nabídek. Navrhované práce by měly obsahovat renovaci všech střešních vrstev včetně vnitřních hydroizolací, doplnění spádové vrstvy pro zabránění tvorby louží a foukanou tepelnou izolaci, která bude vyplňovat prostor mezi jednotlivými vrstvami skladby střechy a bude omezovat průnik chladu v zimě a horka v létě. Celkové náklady na renovaci by měly být 600 - 700 tis. Kč.

Plénu byla předložena hlasovací listina č. 1 ve věci renovace střechy.

**Výsledek hlasování: 100% přítomných členů hlasovalo PRO.**

**Návrh renovace střechy byl schválen.**

Předseda výboru představil **záměr výměny ocelových dveří spojující chodbu u výtahů se společným schodištěm**. V současné době bychom rádi vyměnili 11 starých ocelových dveří. Jsou zde náklady na odstranění ocelových dveří a kontejner na likvidaci a dále nákup a instalaci nových plastových dveří (Celkové náklady jsou kalkulovány v řádu 400 až 450 tisíc Kč). Výměna bude realizována dle platných norem požární bezpečnosti, věc bude výbor konzultovat minimálně s dodavatelem požární bezpečnosti. V případě souhlasu výbor vypracuje poptávkové řízení a následně bude hlasováno o finální nabídce.

*Dodatečná poznámka výboru: Výbor po schůzi konzultoval nároky na protipožární dveře s dodavatelem revizí požární bezpečnosti v domě a bylo nám sděleno, že v tomto místě protipožární dveře být nemusí. V domě jsou tzv. požární úseky, což jsou chodby u bytů. Ty musí být chráněny protipožárními dveřmi. V průchodu ke schodišti mohou být zcela obyčejné plastové dveře. Toto vyjádření nám bylo přislíbeno i písemně do následujícího protokolu při pravidelné revizi požární bezpečnosti.*

Plénu byla předložena hlasovací listina č. 2 ve věci záměru výměny ocelových dveří za nové plastové.

**Výsledek hlasování: 100% přítomných členů hlasovalo PRO.**

**Návrh na výměnu ocelových dveří ke schodištím byl schválen.**

Plénu byl předložen **záměr provést inspekci odvětrávacích šachet**, které odvádějí výpary z kuchyní, koupelen a záchodů. A **v případě zjištění potřeby provést profesionální čištění** těchto šachet. Inspekce by byla provedena ze střechy kamerou. Existuje možnost, že jsou odvětrávací šachty z prostoru zanesené či ucpané. Z výsledku kamerové prohlídky by bylo rozhodnuto o případném čištění.

Plénu byla předložena hlasovací listina č. 3 ve věci provedení inspekce a následného čištění odvětrávacích šachet (v případě zjištění potřeby).

**Výsledek hlasování: 100% přítomných členů hlasovalo PRO.**

**Návrh provedení inspekce odvětrávacích šachet a případného čištění byl schválen.**

Výbor předložil plénu **záměr instalace elektrické protipožární signalizace**. Jednalo by se o elektronický systém s hlásiči a detektory kouře, pro včasném upozornění obyvatel domu a současně pultu centrální ochrany a hasičů o výskytu požáru. Do společných chodeb u bytů a do sklepů by byly instalovány protipožární hlásiče a poplachová tlačítka napojená na centrální jednotku a přes ni na pult centrální ochrany.

Co do zpracování jsou dvě možnosti. Jedna z nich je **EPS (elektrická požární signalizace)**, kdy se jedná o plně certifikovaný protipožární systém. V tomto případě by se jednalo o investici cca 370 – 400 tis. Kč. (375.000 Kč. Je nabídková cena firmy ALCOM Security s.r.o.) Druhá varianta **HPS (pomocná požární signalizace)** je co do funkčnosti shodná, neplní ovšem jako předchozí nejvyšší stupeň všech přísných norem. Tato varianta stojí cca 300 tis. Kč. (Nabídková cena 290.000 Kč).

Při realizaci jedné nebo druhé varianty by bylo provedeno napojení na pult centrální ochrany (nabídková cena 1.200 Kč/měs.), což s sebou přináší další možnosti pro majitele

jednotek. Ti se mohou za poplatek cca 200 Kč/měs. připojit a zabezpečit tak přímo své byty jak protipožárními hlásiči tak proti vloupání.

V případě souhlasu bude výbor podnikat kroky k získání dalších nabídek a informací a následně bude o finální nabídce a realizaci znovu hlasováno.

Plénu byla předložena hlasovací listina č. 4 ve věci zájmu členů o instalaci elektrické požární signalizace. Také byl vznesen dotaz zda EPS (plně certifikovaný systém) nebo HPS (pomocný systém, levnější, bez certifikace).

**Výsledek hlasování: 1 člen se zdržel hlasování, 1 člen (3,15%) volil HPS, 1 člen (1,88%) byl PROTI, 94,97% členů hlasovali PRO. Návrh záměru instalace elektrické požární signalizace byl schválen a byla zvolena varianta EPS (plně certifikovaný systém).**

Místopředseda výboru přednesl stručný přehled splnění podmínek nařízení evropského parlamentu o ochraně osobních údajů (GDPR). V souladu s tímto nařízením byl zpracován dokument s popisem jaké údaje výbor eviduje a jakým způsobem s nimi. Tento dokument byl předložen k podpisu všem dotčeným fyzickým osobám.

V Praze dne 07.05.2019

.....

Jiří Klein  
Předseda výboru

.....

Marek Ouředník  
Místopředseda výboru

.....

Jaroslav Tesárek  
Člen výboru