

Zápis z jednání shromáždění Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5,
se sídlem Devonská 1000/3, Praha 5 - Hlubočepy, 152 00, IČO: 08784663,
zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 19685,
konaném dne 23.11.2022

1. Zahájení schůze, ověření usnášeníschopnosti

Jednání shromáždění Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5 zahájil Ing. Miroslav Štecher, předseda výboru, v 18,15 hodin za přítomnosti členů výboru: Ing. Jiřího Slabého a revizora: Ing. Dany Kukačkové. Člen výboru p. Pavel Kříž: omluven ze zdravotních důvodů.

Ing. Miroslav Štecher přítomné přivítal a konstatoval, že se jednání shromáždění účastní 29 vlastníků z celkového počtu 51 s celkovým spoluvlastnickým podílem 62,51% a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora

Jako předsedající byl jednohlasně zvolen Ing. Miroslav Štecher. Zapisovatelkou byla taktéž jednohlasně zvolena p. Irena Křížová. Plným počtem hlasů byl zároveň zvolen skrutátor p. Tomáš Kudrna.

Ing. Štecher přednesl účastníkům program shromáždění s následující obsahem:

Program:

1. Zahájení schůze, ověření usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora
3. Zpráva o průběhu realizace zateplení objektu
4. Schválení účetní závěrky roku 2021, včetně zprávy revizora
5. Zpráva o provozních činnostech
6. Úprava odměn členů výboru
7. Diskuze
8. Závěr

Nebyl vznesen požadavek na změnu či doplnění programu.

3. Zpráva o průběhu realizace zateplení objektu

Ing. Miroslav Štecher a Ing. Jiří Slabý přednesli zprávu o průběhu realizace zateplení objektu. Zateplení objektu a renovace fasády byla realizována z důvodu rostoucích nákladů na vytápění, bezpečnosti, neboť stávající fasáda byla na několika místech narušená a v důsledku toho docházelo k nebezpečnému odpadávání omítky a také k významnému zhoršení estetického vzhledu fasády. Samotné realizaci předcházelo výběrové řízení poptávkou několika společností, z nichž byla vybrána společnost Nias s.r.o. Ta přistoupila k realizaci zodpovědně a provedla práce bez komplikací a v termínech sjednaných ve Smlouvě o dílo. Dále byly ve spolupráci se společnostmi Stopterm s.r.o. a Arcada projekt zajišťovány dokumenty nutné pro podání žádosti na Státní fond životního prostředí a získání dotace z programu Nová zelená úsporám, a to: studie plnění kritérií NZÚ, energetické hodnocení pro podání žádosti o dotaci, průkaz energetické náročnosti budovy, úprava projektové dokumentace z roku 2010, celková administrace žádosti o dotaci NZÚ. Byly podány žádosti o souhlasná stanoviska Krajské hygienické stanici Hl.m. Prahy, Stavebnímu úřadu pro Prahu 5 a Odboru životního prostředí MČ Praha 5, Státní energetické inspekci a Hasičskému záchrannému sboru v Praze 5. Následně jsme obdrželi akceptaci žádosti od Státního fondu životního prostředí.

Ing. Jiří Slabý seznámil shromáždění se stavem zajištění realizace zateplení z finančního hlediska. Celkové náklady zateplení a renovace fasády jsou ve výši 12 356 959,- Kč. Během realizace byly navíc hledány možné finanční úspory, např. stavba lešení po etapách, což vedlo k možnosti pronájmu menšího počtu dílců a menší době záboru pozemků. Zároveň, při postaveném lešení, byly provedeny vícepráce v podobě zateplení střechy metodou zafoukání izolantu a renovace nátěrů balkonových zábradlí. Po předložení všech předepsaných dokumentů byl SVJ poskytnut úvěr do výše 6 500 000,- Kč, z kterého bylo celkově čerpáno 6 007 584,- Kč. Následně bude bankou proveden přepočítání měsíčních splátek tak, aby bylo spláceno pouze

dle skutečně čerpané výše úvěru. Po splnění všech kritérií byla Státním fondem životního prostředí schválena dotace ve výši 1 410 328,- Kč. V současné době byly shromážděny dokumenty v souvislosti s předáním díla a podána žádost o proplacení dotace, kdy kompetentní orgány prověřují splnění všech závazných podmínek.

4. Zpráva o hospodaření, zpráva revizora, schválení účetní závěrky roku 2021

Zprávu o hospodaření přednesl shromáždění předseda výboru, Ing. Miroslav Štecher, který informoval přítomné o celkovém stavu financí a o hlavních nákladech (zemní plyn, vodné, stočné, elektrická energie, odpad, výměna měřičů tepla, přípravná dokumentace k projektu zateplení domu) a výnosech (pronájem střešních prostor telekomunikačním společnostem) roku 2021. Stav financí na bankovním účtu klesl z důvodu čerpání na úhrady faktur za realizaci zateplení fasády. Dále informoval o dříve schváleném zvýšení plateb dlouhodobých záloh na opravy (navýšení fondu oprav). Od 1.1.2022 byly měsíční platby zvýšeny na 20,- Kč/m². I když v důsledku zateplení a zafixované (v dnešní době příznivé) ceny zemního plynu do konce roku 2024, předpokládáme značné úspory tepla, do budoucna není vyloučeno, že vzhledem k mimořádnému růstu cen dalších energií (vodné, stočné, ohřev teplé vody, elektřina, odpad, údržba výtahu) dojde k navýšení záloh na služby po provedeném vyúčtování záloh za rok 2022.

Zprávu revizora přednesla Ing. Dana Kukačková. Dne 16.11.2022 bylo provedeno ověření správnosti, úplnosti a průkaznosti účetnictví, byly ověřeny všechny nákladové a výnosové položky se zaměřením na nejvyšší výdaje roku 2021 a nebyla shledána žádná nesrovnalost. Ing. Dana Kukačková vyzvala vlastníky ke včasnému písemnému nahlašování změn počtu ubytovaných osob a změn vlastníků (na e-mailovou adresu SVJ: svj@svjdevonska3.cz nebo vhozením písemného oznámení do schránky SVJ). Dále k oznamování oprav a rekonstrukcí bytových i nebytových jednotek sdělením na nástěnku v domě a na e-mailovou adresu SVJ. Při realizaci těchto oprav a rekonstrukcí je nutné dodržovat čistotu v domě, zajistit, aby nedocházelo k poškození zařízení společných prostor a výtahu, neskladovat stavební odpad v okolí domu, ale zajistit jeho odvoz bezprostředně po vymození z bytové či nebytové jednotky a dále dodržovat noční klid v domě a zajistit průběh těchto prací tak, aby co nejméně omezovaly hlukem ostatní obyvatele domu. Ing. Dana Kukačková dále upozornila vlastníky, aby klíče od domu nesvěřovali pracovníkům, kteří opravy a rekonstrukce provádějí a dbali na odevzdávání klíčů od osob při ukončení podnájmu v jejich bytech. Také, aby bylo důsledně dbáno na zavírání vstupních dveří do domu a zamykání dveří do sklepů, neboť v domě se pohybuje vyšší počet cizích osob.

Bylo hlasováno o schválení účetní závěrky roku 2021 s výsledkem:

Pro: 28

Proti: 0

Zdržel se: 1

Účetní závěrka roku 2021 byla schválena.

5. Zpráva o provozních činnostech

Zprávu o provozních činnostech přednesl shromáždění Ing. Miroslav Štecher, který vlastníky seznámil se všemi povinnými revizemi, které proběhly v roce 2021 a následně v roce 2022. Dále informoval o realizovaných opravách a údržbě v domě. Jednalo se především o povinnou výměnu měřičů tepla, oklep a sanaci omítky před začátkem prací na zateplení, instalaci zesilovače společné antény, pravidelný servis a inspekční prohlídku výtahu včetně výměny záložního zdroje a pořízení modemu do domovní kotelny.

6. Úprava odměn členů výboru a revizora

Ing. Miroslav Štecher seznámil přítomné se stále finančně i časově náročnější činností členů výboru a revizora. Zejména projekt zateplení fasády si vyžádal mnoho času a úsilí pro zajištění jeho spuštění a úspěšné realizace. V souvislosti s tím bylo s účinností od 1.1.2023 navrženo zvýšení odměn následovně:

- členové výboru 3 500,- Kč měsíčně

- revizor 1 500,- Kč měsíčně

Bylo hlasováno o schválení úprav odměn členů výboru a revizora s výsledkem:

Pro: 25

Proti: 0

Zdržel se: 4

Úpravy odměn členů výboru a revizora byly schváleny.

7. Diskuze

V diskuzi bylo projednáno zejména:

- Vzhledem ke zvýšenému výskytu hlodavců a poškození travních ploch hlodavci v bezprostřední blízkosti domu oslovení příslušných orgánů k zajištění úklidu komunikace a parkoviště u domu a zajištění likvidace (deratizace). Z tohoto důvodu je také nutné neodkládat odpady vedle kontejnerů a důsledně kontejnery zavírat.
- Zajištění zprávy o energetické návratnosti projektu renovace a zateplení fasády.
- Po provedeném zateplení fasády bylo nově stanoveno energetické hodnocení budovy na úroveň C – úsporná budova, z původního hodnocení písmenem F – mimořádně nevhodná budova.
- Žádost vlastníků o zajištění pravidelného mytí oken ve společných prostorách domu.
- Provedení revitalizace zeleně kolem domu po provedené rekonstrukci fasády.
- Provádění pravidelné kontroly střešní krytiny.
- Stav nahlášené škodné události způsobené zatečením vody ze střechy pojišťovně a seznámení dotčených vlastníků se stavem, kdy se dlouhodobě čekalo na obdržení podkladů pro likvidaci škodné události od všech dotčených vlastníků. Nyní probíhá šetření ze strany pojišťovny.
- Na základě revizní zprávy po provedené požární prohlídce společných částí domu je nezbytné odstranit ze společných prostor včetně mezibytových chodbiček všechny předměty (skříňky, kola, květiny apod.), neboť tyto prostory slouží jako chráněné únikové cesty dle vyhlášek HZS. SVJ je na problém opakovaně od HZS upozorňováno s tím, že v případě neplnění povinností budou uplatňovány sankce.
- Bylo apelováno na dodržování čistoty (tj. nevyklepávat koberce, prach apod. z oken a balkonů, dodržovat opatrnost při zalévání květin atd.), neumísťovat na balkony takové předměty (rostliny apod.), které způsobují znečištění fasády, okolních balkonů a prostor v okolí domu, a zejména na opatrnost řidičů při parkování u domu tak, aby nedocházelo k poškození fasády (ke kterým opakovaně došlo již v prvních dnech po jejím dokončení).

8. Závěr

Ing. Miroslav Štecher v závěru jednání poděkoval všem přítomným za účast a shromáždění ukončil v 20,00 hodin.

V Praze dne 23.11.2022

Ing. Miroslav Štecher
předseda výboru

Ing. Jiří Slabý
místopředseda výboru