

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Tatarkova 731, 732, 733

22.05.2024

1. Prezence vlastníků, resp. jejich zplnomocněných zástupců

Shromáždění bylo zahájeno v 18:10 hod.

Shromáždění a všech hlasování se zúčastnili vlastníci nebo jimi pověřeni zástupci (celkem 37 osob) 22615 ze 38133 podílů, tedy 59,31 % podílů.

Prezenční listina je přiložena k zápisu.

Shromáždění bylo prohlášeno usnášeníschopným.

V průběhu hlasování byl počet přítomných členů SVJ neměnný.

2. Schválení pracovních orgánů Shromáždění

Pracovní orgány Shromáždění byly schváleny přítomnými bez námitek:

Předsedající: *Michal Bůžek (předseda Výboru Společenství)*

Zapisovatel: *Jiří Pazdera*

Ověřovatelé zápisu (2): *Pavel Barviř, Jiří Divoký*

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

3. Informace o činnosti výboru a odečet aktivit

Z předchozího Shromáždění SVJ vyplynuly určité úkoly reflektující stanovené cíle Výboru SVJ.

4. Diskuse a Schválení účetní závěrky za kalendářní rok 2023

Účetní závěrka za rok 2023 byla všem členům SVJ předložena v příloze pozvánky na Shromáždění SVJ.

Stav hospodaření v roce 2023 (k 31.12.2023):

Stav běžného účtu č.: 211403379/0800 1.075.904,79 Kč

Spořicí účet u Moneta Money Bank 2.040.331,85 Kč

Spoření Wüstenrot 4.710.603,23 Kč

Překlenovací úvěr Wüstenrot 14.584.263,99 Kč

Úvěr se zatím neumožňuje, SVJ spoří a platí úroky.

Možnosti, podmínky a předpoklady pro případné přefinancování byly přítomným vysvětleny.

Dotazy z pléna byly zodpovězeny.

Disponibilní prostředky se rozdělily, tzn. část peněz je nyní deponována na spořicí účet u Moneta Money Bank (263125171/0600), na který byly převedeny volné prostředky z fondu oprav, aby docházelo ke zhodnocování finančních prostředků.

Info: přístup k účtu SVJ mají pouze předseda a místopředseda SVJ. Veškeré peněžní transakce probíhají bezhotovostně.

Blíží se doba transformace překlenovacího úvěru na řádný úvěr. Splácení nebude zahájeno s předstihem z důvodu poplatku, který by byl SVJ peněžním ústavem v takovém případě účtován (pozn. Moneta Money Bank převzala Wüstenrot).

Pro informaci uvádíme stav běžného účtu k dnešnímu dni 22.05.2024: 1.342.307,40 Kč.

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

Byla schválena účetní závěrka za rok 2023.

V uplynulém roce jsme se primárně zaměřili na udržování stavu nemovitosti. Bylo nutné provést opravy, které zajistily stálý chod služeb v našem domě.

5. Opakovaná havarijní oprava střechy

Při deštích dochází k opakovanému vytopení, protečení vody do jednotek pod střechou. Několikrát byla potřeba oprava ad hoc, nicméně odhalení míst průsaku je složité. Netěsnící místa se množí. Pojišťovna již nechce tyto škody proplácet a argumentuje neutěšeným stavem střechy našeho domu. Stávající krytina je již po životnosti.

Varianty generální opravy střechy jsou různé, a to včetně pochozí varianty, která je ovšem přibližně dvojnásobně finančně náročná. V úvahách se také vychází ze skutečnosti, že i izolace by byla vhodná. Je třeba počítat s celkovou cenou circa 2 miliony Kč. Součástí rekonstrukce musí být i nové hromosvody, výfuky stoupacích šachet a plechování atik. Peníze na provedení opravy střechy máme. Případné dotace jsou řešeny i ve spolupráci s projektantem plochých střech zde na Jižním Městě.

Výbor SVJ žádá o odsouhlasení prostředků na opravu střechy ve výši 2,2 miliony Kč.

6. Výměna domovních zvonků

Přítomným byly sděleny alternativy. Výměna by měla stát do 250 tis. Kč, přičemž jde o cenu pro celý dům, tedy pro všechny 3 vchody.

7. Instalace rádiově odečitatelných měřičů tepla

Výměna měřičů tepla za ty s dálkovým odečtem musí být provedena do 31.12.2024, odhadovaná cena 180 tis. Kč.

Následně budou zvažovány další možnosti regulace vytápění – úprava tlaku a možnost vypnout dle potřeby jednotlivé okruhy.

8. Instalace mříží do sklepních prostor

Cena: do 150.000 Kč. Proběhne výběrové řízení, musí být dodržena technologie, která nenaruší zateplení domu.

9. Úprava zeleně-dřevin v okolí domu

Cena: do 50.000 Kč.

10. Diskuse, případné doplnění a upřesnění dříve podaných informací

Oprava vodovodního řadu ve sklepních prostorech domu

Uskutčnila se výměna včetně instalace uzávěrů pro jednotlivé stoupačky. Opět šlo o nutnost.

Dodatečná instalace dálkově odečitatelných vodoměrů

Nainstalované vodoměry jsou přesné, ale neodeslaly data za stejná období. Výsledkem je nesprávné, vlastně nekompletní vyúčtování spotřeby. Chyběly některé hodnoty jednotlivých vodoměrů, čímž vznikl rozdíl oproti celkově naměřené spotřebě za dům. Informace o této skutečnosti a její vysvětlení provedl Výbor SVJ též vývěšením ve společných prostorech domu. Narovnání finančního vyúčtování proběhne v následujícím období. Je a bude řešeno s fi MADDEO resp s p. Císařovským z J.N.NOVA.

Pozn. Změna na dálkový odečet byla vynucena legislativou.

Revize a případná výměna plynových uzávěrů a zřízení hlavního uzávěru plynu

Provedeno, účastníci Shromáždění informováni.

Likvidace odpadu ze sklepních prostor

Mimo sklepní kóje nesmí být uskladněny odložené žádné věci. Vše, co se tam případně bude nacházet bude pravidelně likvidováno bez náhrady.

Info/apel:

Bohužel v roce 2023 došlo k opakovanému neoprávněnému vniknutí do našeho domu a odcizení majetku členů SVJ a poškození majetku domu. Věnujte pozornost tomu, kdo do domu vstupuje, nevpuštějte do domu neznámé osoby, kontrolujte místa ve společných prostorách využitelná pro přebývání cizích osob a případně je vykazujte z domu!

Rozšíření typů nádob na tříděný odpad

Přítomní byli zpraveni o nádobách na další druhy tříděného odpadu a vyzváni k maximálně důslednému třídění odpadů a zároveň k tomu, aby využívali výhradně kontejnerů, za něž platíme, tedy těch u našeho domu v ul. Tatarkova.

Cena placená SVJ za odvoz směsného odpadu ve stávajícím rozsahu činí cca 170 tis. Kč/rok.

Likvidace faraonů

Z důvodu výskytu mravenců faraonů v domě proběhla úspěšná deratizace.

Opakovaně jsou spatřováni také potkani, mimo dům. Praha 11 se chystá zakročit.

Seřízení a kontrola topného systému

Topný systém byl zregulován, čímž se výrazně zlepšila i jeho hlučnost. Obecně se vlastníkům a nájemníkům doporučuje regulovat míru vytápění v jednotkách, aby tyto nebyly zbytečně přetápěné. Motivací by měly pro každého být i úspory na topném, kterých lze takto dosáhnout. Je zákonnou povinností zrevidovat topný systém – čeká se na provedení.

Úklidová firma

Firma zajišťující úklid si začala za poskytnuté služby účtovat více s odvoláním na inflační doložku, avšak neoprávněně. Bylo vyjasněno, načež s firmou bude uzavřena nová smlouva na stejný rozsah služeb a za nezměněných finančních podmínek.

J.N. NOVA – správní firma

Beze změny.

Oprava venkovního schodiště

Bude provedeno podle potřeby u schodišť, kde je to nutné.

Topení – úprava tlaku – možnost vypnout dle potřeby jednotlivé okruhy

Viz výše resp fakultativně.

Likvidace odpadu – používání vlastních sběrných nádob

Viz výše.

Je třeba využívat nádoby na tříděný odpad výhradě podle jejich určení a důsledně dodržovat zásady jako např. že do bioodpadu patří pouze bioodpad, bez jakýchkoliv obalů.

Osvětlení v domě za LED

Cílem instalace led osvětlení je úspora spotřeby energie ve společných prostorách. Zatím prováděno zejména vlastními silami.

Špatný odečet vodoměrů

Dotazy přítomných byly zodpovězeny, nejasnosti vysvětleny.

Oprava střechy

Varianty a náročnost sděleny (viz. výše).

Dotazy přítomných byly zodpovězeny, nejasnosti vysvětleny.

11. Souhrn projektů a rozpočtů (finanční náročnosti)

Vzhledem k předchozí informaci a detailnímu projednání byl uveden seznam položek, o jejichž schválení Výbor následně nechal hlasovat. Ceny jsou ve výších, o nichž bylo následně hlasováno coby mandátu udělenému Výboru k realizaci jednotlivých akcí. Kde to bylo relevantní, byl specifikován též způsob výběru dodavatele/řešitele projektu, popř. další upřesnění.

OPRAVA STŘECHY – SCHVÁLENÍ ROZPOČTU REALIZACE

Cena: do 2,2 mil. Kč

Výběrové řízení

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

DOMOVNÍCH ZVONKŮ – SCHVÁLENÍ ROZPOČTU REALIZACE

Cena: do 250.000 Kč

Výběrové řízení

Domovní videozvonky za příplatek

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

VÝMĚNA MĚŘIČŮ TOPENÍ

Cena: do 250.000 Kč –rozpočet schválený již v předchozím období

Vybrána firma Maddeo – stejná technologie jako vodoměry

INSTALACE MŘÍŽÍ DO SKLEPNÍCH PROSTOR – SCHVÁLENÍ ROZPOČTU REALIZACE

Cena: do 150.000 Kč

Výběrové řízení

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

ÚPRAVA DŘEVIN V OKOLÍ DOMU – SCHVÁLENÍ ROZPOČTU REALIZACE

Cena: do 50.000 Kč

Hlasování:

Pro: 22615 podílů (100 % přítomných) / 37 členů,

Proti: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 0 podílů (0 % přítomných) / 0 členů

Položky a jejich finanční limity byly Shromážděním schváleny.

12. Ostatní dotazy, podněty a další témata

Oprava schodiště

Opravu vyžaduje zejména schodiště na severní straně 731, nicméně zreviduje se stav všech vstupních schodišť ke vchodům a opravy se provedou dle jejího výsledku.

Havarijní opravy

Řešeny, kde možno, havarijním dispečinkem, který je sjednán v rámci pojistné smlouvy. **Havarijní dispečink nelze využít na havárie zařízení, které je majetkem majitele v bytových jednotkách.**

Topení

Jednotky, které mají oproti průměru enormě vyšší spotřebu, budou na tuto skutečnost upozorněny. Vytápění v jednotkách je třeba optimalizovat a zbytečně nepřetápět!

Osoby, které nejsou dosud v domě registrované, jsou žádány, aby tak učinily. Počty lidí obývajících jednotky musí odpovídat skutečnému stavu!

Výbor žádá členy SVJ o sdělení kontaktů tak, aby tyto byly aktuální, a to bud' na e-mail info@svjtatarkova.cz nebo v listinné podobě do schránky Společenství u vchodu 732 – jméno, vchod, číslo bytu, e-mail, telefon.

Kontaktní údaje jsou a budou využívány zejména při haváriích v domě.

KONTAKTY: Internetové stránky SVJ – www.svjtatarkova.cz

Závěr

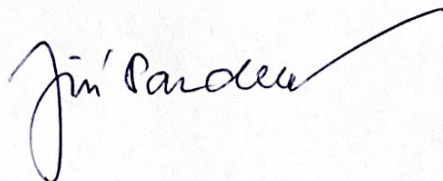
Shromáždění bylo ukončeno v 19:47 hod.

V Praze dne 22.05.2024

Předsedající shromáždění:



Zapsal:



Zápis ověřil:

