

## Zápis ze Shromáždění SVJ – 27/06/2022

### **Identifikační údaje:**

Společenství pro dům Na Lysinách č.p. 455-457, Praha 4, Hodkovičky, IČ:24771759  
zapsaná v Rejstříku SVJ pod spisovou značkou S 12147 (dále jen "SVJ")

### **Místo, datum a čas konání shromáždění:**

Místo: Na Lysinách č.p. 455/16, v prostorách v 1.PP domu  
Čas: od 19:30 hod

### **Program shromáždění:**

- 1) Zahájení shromáždění, ověření schopnosti se usnášet a schválení programu
- 2) Schválení účetní závěrky za rok 2021
- 3) Projednání stávajícího stavu smluv na dodávku elektřiny a plynu, diskuse k alternativním možnostem zajištění elektřiny a tepla pro SVJ
- 4) Informace o stavu kotelny SVJ, projednání návrhu na opravu havarijního stavu plynové kotelny
- 5) Projednání návrhů na opravy vnitřních rozvodů tepla – radiátory a přívodné potrubní vedení v havarijním stavu
- 6) Informace o změnách ve Výboru SVJ, volba p.Šerýcha do Výboru SVJ, převolení stávajících členů
- 7) Ostatní případné témata a diskuse
- 8) Závěr

### **Zápis provedl:**

Miroslav Cink

**Průběh jednání a přijatá usnesení ze Shromáždění SVJ:****Ad bod č.1)**

- předseda výboru zahájil jako předsedající shromáždění jednání Shromáždění SVJ (dále jen „SSV“)
- proběhla evidence přítomných členů a evidence plných mocí pro hlasování
- přítomní předali plné moci – přiloženo k Zápisu SSV
- informace o zveřejnění Oznámení o konání SSVJ – oznámeno dle stanov SVJ v dostatečné lhůtě před konáním shromáždění – konkrétně bylo vyvěšeno dne 13/06/2022
- Přítomno dle prezenční listiny 18 vlastníků jednotek v domě (u SJM jedna osoba), se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 65,11% všech SP
- předseda výboru konstatoval, že shromáždění je usnášení schopné.
- SSVJ schválilo navržený program shromáždění
- žádný další bod nebyl navržen do programu jednání

**Ad Bod c.2) Schválení účetní závěrky za rok 2021**

- Předseda výboru SVJ za výbor SVJ předložil a seznámil shromáždění SVJ s účetní závěrkou za rok 2021 (s obsahem: DP, rozvaha, výkaz zisků, finanční zpráva s přehledem stavu záloh, nákladů, stavu účtů, čerpání fondu oprav).
- Celkové náklady SVJ za rok 2021 byly 1.016 tis. Kč, celkové výnosy 1.055 tis. Kč.
- Největší položkou v nákladech jsou výdaje za energie, teplo a TUV – celkem 510 tis. Kč za rok 2021.
- Aktuální stavy na účtech SVJ ke dni 27/06/2021 jsou: 4.037.163,-Kč na spořicímu účtu, 614.027,- Kč na běžném účtu – celkem tedy 4.651 tis.Kč.
- Poté předseda požádal o schválení předložené účetní závěrky za r 2021.

**Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:****Shromáždění vlastníků schvaluje bez připomínek finanční zprávu a účetní závěrku za rok 2021.**

- Přítomno vlastníků bytů: 18 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 65,11% všech členů SVJ
- Hlasování:
  - Pro dle SP: 65,11%
  - Proti dle SP: 0%
  - Zdrželo se dle SP: 0%

**Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

Ad Bod c.3) Projednání stávajícího stavu smluv na dodávku elektřiny a plynu, diskuse k alternativním možnostem zajištění elektřiny a tepla pro SVJ

- Předseda výboru SVJ předložil SSVJ informace o stávajících cenách za elektřinu a plyn, vyměřených ze strany dodavatelských společností (PRE a PPAS)
- Celkové výdaje za plyn od dodavatele PPAS činily v roce 2021 přibližně 350 tis. Kč, v roce 2022 již byly SVJ vyměřeny nové vyšší zálohy na plyn (meziroční změna o 25%), a dá se očekávat, že do konce roku budou již navýšené zálohy dodatečně opět zvýšeny (nové ceny zatím nebyly oznámeny)
- Roční náklady na plyn po již oznámených změnách cen (k datu konání SSVJ se cena plynu zvýšila z původních 2.453,-Kč / MWh na 3.049,-Kč / MWh, což je nárůst o cca 25%)
- Cena za dodávku elektřiny do dodavatele PRE se také zvýšila, aktuální meziroční změna 2022/2021 vykazuje nárůst záloh o 19% - tyto nové zálohy byly ze strany PRE vyměřeny s účinností od 04/22
- Předseda SVJ informoval SSVJ o provedené aktivitě k možnému omezení nárůstu nákladů ze energie v rámci SVJ:
  - o Výbor SVJ oslovil ČEZ s požadavkem na posouzení možnosti vybudovat fotovoltaickou elektrárnu pro účely SVJ, a dodávku případných přetoků do sítě
  - o Výbor SVJ oslovil potenciální dodavatele tepelných čerpadel (po technické rešerši kontaktování zástupci technologií Panasonic, Hitachi), a tito provedli obhlídku kotelny SVJ
  - o Výbor SVJ kontaktoval odborníky na nápočet tepelných bilancí objektu s ohledem na možnou dodávku technologie tepelných čerpadel; dotyční provedli indikativní nápošt požadovaného výkonu tepelných čerpadel pro potřeby vytápění objektu a zajištění TUV pro 27 jednotek v rámci SVJ
  - o Předseda SVJ předložil návrh technického řešení plné náhrady plynových kotlů SVJ technologií tepelných čerpadel; současně předložili indikativní nabídku na kompletní řešení a dodávku technologií a jejich zprovoznění (orientační cena je 2.697 tis. Kč bez DPH, k datu 15/5/2022); ve stávající době se nedá garantovat cena na déle než 3 měsíce, a vlastní dodávka dříve než za 6-8 měsíců po potvrzení objednávky
- Shromáždění vlastníků diskutovalo záměr, a pověřilo Výbor SVJ pracemi na předložení projektu realizace
- Shromáždění vlastníků současně pověřilo Výbor SVJ prověřením technických možností připojení tepelných čerpadel v rámci stávající distribuční smlouvy s PRE Distribuce (technická možnost kapacit vedení)
- Případné schválení projektu by bylo předloženo na příští Shromáždění SVJ

Ad Bod c.4) Informace o stavu kotelny SVJ, projednání návrhu na opravu havarijního stavu plynové kotelny

- Předseda výboru SVJ předložil SSVJ informace o technickém stavu kotelny a opravách poruchových kotlů, které jsou v rámci kotelny

- Stávající stáří kotlů je odhadováno na 17-18 let (realizováno při poslední velké rekonstrukci kotelny); tomu odpovídá poruchovost a technická účinnost kotlů
- Shromáždění SVJ diskutovalo problémy s dostupností TUV, resp. s mnoha pozorovanými potížemi při mísení teplé a studené vody (mnoho vlastníků již registrovalo i problémy hraničící s opařením horkou vodou)
- Výbor SVJ informoval o nutnosti provést nutné technické opravy, spočívající zejména v automatizovaném dopouštění vody, technickém měření, doplnění přehříváků či dalších nádob na TUV, a výměnu expanzní nádoby); dále je vhodné systém kotelny rozšířit o funkční měření technických veličin, a možnosti automatické či poloautomatické regulace soustavy na základě měřených dat
- Na základě předložených informací Shromáždění vlastníků hlasovalo o navržených opravách plynové kotelny.

**Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:**

**Shromáždění vlastníků pověřuje Výbor SVJ zajištěním a nasmlouváním prací na opravu kotelny v nutném rozsahu pro zajištění adekvátního komfortu zajištění tepla a TUV pro SVJ.**

- Přítomno vlastníků bytů: 18 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 65,11% všech členů SVJ
- Hlasování:
  - Pro dle SP: 65,11%
  - Proti dle SP: 0%
  - Zdrželo se dle SP: 0%

**Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

Ad Bod c.5) Projednání návrhů na opravy vnitřních rozvodů tepla – radiátory a přívodné potrubní vedení v havarijním stavu

- Předseda výboru SVJ předložil SSVJ informace o nutnosti provést opravy havarijního stavu vodorovných vedení rozvodů tepla buď ještě před zahájením topné sezóny, nebo na jejím počátku; nezbytnými opravami jsou zejména náhrada uzavíracích a vypouštěcích ventilů v suterénu SVJ, a souvisejících částí rozvodů v havarijním stavu
- Na základě předložených informací Shromáždění vlastníků hlasovalo o navržených opravách rozvodů

**Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:**

**Shromáždění vlastníků pověřuje Výbor SVJ zajištěním a nasmlouváním prací na opravy vnitřních rozvodů tepla pro zajištění bezpečného provozu v rámci SVJ.**

- Přítomno vlastníků bytů: 18 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 65,11% všech členů SVJ

- Hlasování:
  - Pro dle SP: 65,11%
  - Proti dle SP: 0%
  - Zdrželo se dle SP: 0%

**Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

- Shromáždění vlastníků pověřilo Výbor SVJ zajištěním realizací technických oprav vedení, a zajištěním odborné firmy na opravy

Ad Bod c.6) Informace o změnách ve Výboru SVJ, volba p.Šerýcha do Výboru SVJ a převolení ostatních členů Výboru SVJ a kontrolní komise SVJ

- Stávající místopředseda Výboru SVJ p.Karel Goldberg na schůzi SSVJ informoval o své rezignaci na funkci místopředsedy SVJ, a předal oficiální dokument o svém odstoupení z funkce ke dni 28/06/2022
- Dále předseda SVJ p.Miroslav Cink informoval o tom, že obdržel rezignaci pí. Šubrtové na funkci řadového člena Výboru SVJ, Shromáždění toto vzalo na vědomí
- Na Shromáždění SVJ byl nominován nový člen Výboru SVJ – p.Jakub Šerých
- Proběhlo hlasování o novém členovi Výboru SVJ

**Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:**

**Shromáždění vlastníků navrhuje p.Šerýcha jako člena Výboru SVJ a současně jako jeho místopředsedu.**

Přítomno vlastníků bytů: 18 osob (u SJM jedna osoba)

- Přítomno dle SP: 65,11% všech členů SVJ
- Hlasování:
  - Pro dle SP: 61,48%
  - Proti dle SP: 0%
  - Zdrželo se dle SP: 3,63%

**Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů SVJ).

- Předseda Výboru SVJ byl pověřen zajistit podání žádosti o výmaz neaktuálních údajů a zápis nových členů výboru SVJ na Rejstříkový soud)

- Následně bylo provedeno hlasování o převolení stávajících členů Výboru SVJ a kontrolní komise SVJ, v souladu se Stanovami SVJ.

**Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:**

**Převolení původních členů Výboru SVJ – p. Miroslav Cinka jako člena Výboru SVJ a jeho předsedu.**

**Převolení kontrolní komise SVJ v dosavadním složení.**

Přítomno vlastníků bytů: 18 osob (u SJM jedna osoba)

- Přítomno dle SP: 65,11% všech členů SVJ
- Hlasování:
  - Pro dle SP: 65,11%
  - Proti dle SP: 0%
  - Zdrželo se dle SP: 0%

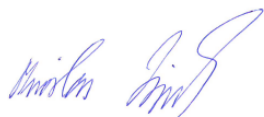
**Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů SVJ).

Ad Bod c.7) ostatní body v rámci diskuse SSV

- Shromáždění SVJ diskutovalo pozorované problémy s popelnicemi (mj. často plné, plněné i odpady, které patří do sběrného dvora, plněné náhodnými kolemjdoucími či okolními nájemníky mimo SVJ)
- Paní Nenadálová informovala o stavu žádosti na Policii ČR a správu komunikací hl.m.Prahy
- SSVJ se shodlo na požadavku na klecové stání popelnic (zamykací mříž kolem popelnic), a pověřilo Výbor SVJ realizací
- Shromáždění SVJ dále vyjádřilo nespokojenost se současným stavem využití nebytových prostor v rámci Umbrella Base, a to zejména v souvislosti s častým vstupem nenájemníků do vchodu čp.20, které není kontrolováno, a tito vstupují do prostor SVJ bez dozoru, jsou velmi hlasití a dle diskuse členů SVJ pro ně představují rizikový prvek
- Členové SSVJ navrhovali mj. opatření instalace mříže do mezipatra v rámci čp.20 – tak, aby případní zákazníci byli směrováni k zadnímu vchodu čp.20, nikoliv přednímu
- Shromáždění SVJ taktéž navrhovalo prověření účelu, ke kterému mohou sloužit nebytové prostory v rámci SVJ, a zdali stávající stav neporušuje Stanovy SVJ
- Členové SVJ požadovali prodiskutování stávající situace se zástupci Umbrella Base
- Shromáždění SVJ pověřilo Výbor o posouzení možných opatření
- Shromáždění SVJ diskutovalo očekávané změny energií a dopady na zálohy, a pověřilo Výbor SVJ, aby ve spolupráci s účetní firmou zajistil změnu záloh tak, aby se minimalizovaly nedoplatky a přeplatky; změny zálohy by měly být provedeny v 09/22, s účinností od následujícího měsíce
-

Na závěr předsedající shromáždění vyzval, zdali má někdo z přítomných nějaký další dotaz nebo připomínku. Žádný z členů shromáždění takový dotaz nebo připomínku nepřednesl. Předsedající proto přítomným poděkoval za účast a shromáždění ve 20:35hod ukončil.

Zapsal: Ing. Miroslav Cink, předseda SVJ



.....