

Zápis ze 17. shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7

se sídlem Praha 7 – Holešovice, Františka Křížka 461/11, PSČ 170 00, IČ: 751 01 611, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 7901, které se konalo dne 7. prosince 2022 v suterénu domu v Praze 7, Dobrovského 8/553.

Program shromáždění:

1. Zahájení, ověření usnášeníschopnosti shromáždění, volba ověřovatele
2. Zpráva o činnosti výboru, novinky od minulého shromáždění, diskuse
3. Návrhy výboru na úpravu Stanov SVJ ve dvou člancích, diskuse, hlasování:
 - Část III, článek 10 body 1 a 2 (zjednodušení rozhodování mimo zasedání shromáždění)
 - Část III, článek 7 bod g) vii (ustavení výše limitů schvalovaných výdajů), bod h) ii (ustavení nového limitu pro nabytí movitých věcí)
4. Informace o situaci v dodávce tepla a TV, návrhy na řešení do budoucna:
 - očekávaný cenový vývoj pro rok 2023
 - doporučená opatření ke snížení spotřeby tepla a TV
 - informace o možnosti jednoduché izolace stěny za radiátory
 - diskuse a rozhodnutí, zda zřídit podpůrnou fotovoltaickou (FV) elektrárnu na střeše domu
 - pokud ano – schválení nákladů na projekt FV elektrárny (cca 300.000, -), včetně posouzení stavu střešní izolace sondáží (cca 40.000, -)
 - pokud ne – návrhy na větší investice pro využití cca 2 milionů Kč na účtu “Fondu oprav” (oprava vestibulu, úprava obložení schodiště, obnova celého schodiště ...)
5. Různé:
 - platební morálka
 - žádost výboru SVJ Fr. Křížka 13-15 o uzavření smluvního vztahu o společném užívání všemi vlastníky dvora (Fr. Křížka 11, Fr. Křížka 13 a M. Horákové 22) včetně zajištění vstupu hlavními vraty.

1. Zahájení, ověření usnášeníschopnosti shromáždění, volba ověřovatele

Shromáždění SVJ bylo zahájeno v 18:02 panem doc. Ing. Petrem Vondráčkem, CSc. (dále jen předseda výboru), který přivítal přítomné a poděkoval za jejich účast.

Pan předseda konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť podle prezenční listiny a předložených plných mocí je přímo či v zastoupení přítomno 22811/29218 podílů, tj. 78,1 % vlastníků, tedy nadpoloviční většina všech vlastníků.

Předsedající 17. shromáždění:

doc. Ing. Petr Vondráček, CSc.

Hlasování do archů zaznamenaná:

Ing. Alan Drožen

Hlasování vyhodnotí:

Ing. Alan Drožen

Zápis ze shromáždění pořídí:

Ing. Arch. Vít Pešina.

Ověřovatelkou byla navržena paní MUDr. Helena Dvořáková.

Hlasování:

pro: 22811/29218 (D,E,G,H,I,J,K,L,O,P,Q,R,T,U,V,W,Z) 78,1 %
proti: 0/29218
zdrželi se: 0/29218

Souhlas s navržením paní MUDr. Heleny Dvořákové ověřovatelkou vyjádřilo 78,1 % všech vlastníků. Návrh byl **přijat**.

V 18:05 na shromáždění přišel p. Modr, nyní je přítomno 23624/29218 podílů, tj. 80,9 % vlastníků.

2. Zpráva o činnosti výboru, novinky od minulého shromáždění, diskuse

Pan předseda informoval o dosavadní práci výboru. (oprava svodu dešťové vody z balkonu v 6. patře, dokoupení a instalace chybějícího kalorimetru topné soustavy, oprava kotle, zatěsnění výtahové šachty, oprava zámku vstupních dveří, objednáno osazení vchodových dveří nerezovými okopovými plechy a přivaření spodního pantu dveří, diskuse o možnostech zmírnění stoupající ceny energií – rozhodnutí soustředit se na instalaci FV elektrárny s výkonem cca 21 kWp na střechu s předchozí inspekci stavu střechy).

3. Návrhy výboru na úpravu Stanov SVJ ve dvou člancích, diskuse, hlasování:

Pan předseda přednesl a odůvodnil návrh na změnu stanov SVJ v těchto bodech:

- Část III, článek 10, odst. 1 a 2 (zjednodušení rozhodování mimo zasedání shromáždění)
- Část III, článek 7, odst. 2, bod g) vii (ustavení výše limitů schvalovaných výdajů), bod h) ii (ustavení nového limitu pro nabytí movitých věcí).

Poté byla vedena diskuse.

Hlasování o změně stanov SVJ – Část III, článek 10, odst. 1 a 2 takto:

1. V opodstatněných případech (např. není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet) může osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, navrhnout písemnou formou, aby vlastníci jednotek rozhodli o nutných záležitostech mimo zasedání shromáždění. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství, lze také rozhodnout touto formou.

2. Návrh na rozhodování mimo zasedání shromáždění může podat výbor, ale i kterýkoli vlastník prostřednictvím výboru.

Hlasování:

pro: 23624/29218 (C,D,E,G,H,I,J,K,L,O,P,Q,R,T,U,V,W,Z) 80,9 %
proti: 0/29218
zdrželi se: 0/29218

K přijetí změny stanov je třeba 75 % všech hlasů (část III, článek 9, odst. 2). Změna stanov byla **schválena** 80,9 % všech vlastníků.

Hlasování o změně stanov SVJ – Část III, článek 7, odst. 2, bod g) vii a bod h) ii takto:

bod g) vii: o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku Kč 70.000,00 (sedmdesát tisíc korun českých) včetně DPH jednotlivě s celkovým ročním limitem nad Kč 250.000,00 (dvě stě padesát tisíc korun českých) včetně DPH.

Bod h) ii ponechán beze změny.

Hlasování:

pro:	23624/29218 (C,D,E,G,H,I,J,K,L,O,P,Q,R,T,U,V,W,Z)	80,9 %
proti:	0/29218	
zdrželi se:	0/29218	

Změna stanov byla **schválena** 80,9 % všech vlastníků.

4. Informace o situaci v dodávce tepla a TV, diskuse a návrhy na řešení do budoucna

Diskuse k energiím, střeše, FV na střeše: náklady na otop (cena plynu) stoupnou na zhruba 3-násobek oproti roku 2021; v první řadě je proto třeba se nejprve soustředit na jednoduché postupy, které vedou k okamžitému snížení spotřeby – nepřetápění topné soustavy (teplota max. 21°C, TV - 43°C), krátké intenzivní větrání, neochlazovat dům dlouhodobým otevíráním oken na chodbách, teplotu radiátorů regulovat plynule – prudké změny „nula – maximum“, rozkolísají a zatěžují otopný systém i zvyšují spotřebu energie.

Doporučení nastavení radiátorů:

stupeň 1 – teplota při vícedenním opuštění bytu (např. víkend, dovolená) – teplota od 14 do 16 °C

stupeň 2 – krátkodobé opuštění bytu (např. práce, škola) – teplota od 16 do 20 °C

stupeň 3 – optimální teplota pro pobyt – teplota od 20 do 23 °C

stupeň 4 – teplota 23 až 25 °C

stupeň 5 – teplota 26 až 29 °C

Optimální a úsporná teplota v bytě je mezi 19 a 21°C (v koupelně 22 °C) – udržováním teploty v tomto rozmezí umožňuje ušetřit až 20 % nákladů na otop.

Za radiátory lze jednoduše instalovat odrazné folie, které zvyšují tepelný komfort, zabráňují úniku tepla zdivem – např. tepelně izolační folie THERMOFLEX k nalepení na stěnu [170.- Kč za kus o rozměrech 50 cm x 5 m] nebo odrazová folie RADFLEK [700.- Kč za set pro 6 standardních radiátorů], případně odrazová fólie za radiátor TESAMOLL 55157 [rozměry 70 x 100 cm, cena 388.- za kus].

Teplá voda se v trubkách vedených světlíkem rychle ochlazuje, což zvyšuje spotřebu „teplé vody“ v noční době, kdy je z úsporných důvodů vypnuto cirkulační čerpadlo. Bylo by proto vhodné přezisolovat volně vedené trubky silnější pěnovou izolací. Výbor bude jednat o provedení tohoto opatření s panem Juřicou.

Z diskuse o instalaci FV sluneční elektrárny na střechu domu:

Získaná energie (cca 21 kWp) bude v první fázi použita k výrobě teplé vody v kotli topnou patronou, čímž sníží spotřebu plynu pro výrobu TV a otop bytových jednotek. Později (po

splacení úvěru na výměnu oken) lze uvažovat o instalaci baterií a dalším případném rozvoji využití FV elektrárny.

Pro rozhodnutí a vyhodnocení přínosu FV elektrárny je potřeba:

- 1/ zjistit skutečný stav střechy sondáží provedenou odbornou firmou (cca 40.000,- Kč)
- 2/ nechat vypracovat případné oprava střechy a instalaci FV panelů (cca 300.000,- Kč)

5. Diskuse k dalším námětům

Úprava vestibulu.

Z diskuse dále vyplynul požadavek na úpravu vestibulu (oprava obložení, instalace nových poštovních schránek, ...), který je již dlouho plánován. K tomu je třeba zajistit projekt za cca 50.000,- Kč.

Společné využívání společného dvora

Závazek umožnit vstup průjezdem do společného dvora pro všechny spoluvlastníky dvora plyne z prohlášení vlastníka i privatizační smlouvy. Navíc máme podepsanou smlouvu s SVJ Fr. Křížka 13 a 15 z roku 2018 o společném využívání a péči o stav dvora. Není tedy třeba uzavírat žádné další smlouvy, jak požadoval výbor SVJ Fr. Křížka 13 a 15.

V 19:01 odešla ze shromáždění pí. Zábranská, nyní je přítomno 23312/29218 podílů, tj. 79,8 % vlastníků.

Hlasování o jednotlivých návrzích

Návrh na provedení sondy složení střešní krytiny v max. nákladu 40 tisíc Kč.

Hlasování:

pro:	23312/29218 (C,D,E,G,H,I,J,K,L,O,P,Q,R,T,V,W,Z)	79,8 %
proti:	0/29218	
zdrželi se:	0/29218	

Shromáždění návrh **schválilo**.

Návrh na vypracování projektu opravy střechy a instalace fotovoltaických panelů.

Hlasování:

pro:	21578/29218 (C,D,E,G,H,I,J,L,O,P,Q,R,T,W,Z)	73,9 %
proti:	0/29218	
zdrželi se:	1734/29218 (K,V)	5,9 %

Shromáždění návrh **schválilo**.

Návrh na vypracování projektu opravy vestibulu v max. nákladu 50 tisíc Kč.

Hlasování:

pro: 23312/29218 (C,D,E,G,H,I,J,K,L,O,P,Q,R,T,V,W,Z) 79,8 %
proti: 0/29218
zdrželi se: 0/29218

Shromáždění návrh **schválilo**.

6. Různé

Z diskuse vyplynulo, že v některých bytech potřebují okna instalovaná před 8 lety seřídít, aby dobře těsnila, což také přispěje ke snížení ztrát tepla. Výbor objedná u firmy Kaiser pozáruční kontrolu těsnosti a seřízení oken ve všech bytových jednotkách. Předběžný termín kontroly bude počátkem příštího roku.

Předseda během schůze upozornil na potřebu dodržovat zákonnou evidenční povinnost vlastníků bytových jednotek (viz část IV, článek 12, odst. 2 Stanov SV a Občanský zákoník). Je třeba neprodleně ohlašovat změny v počtu osob (včetně dětí), které v daném bytě bydlí po dobu delší než v souhrnu 3 měsíce v roce nebo v bytě žijí déle než 2 měsíce v roce výboru nebo správcovské firmě (jméno, adresa, kontakt – telefon, e-mailová adresa). Týká se zejména vlastníků, kteří své bytové jednotky dlouhodobě pronajímají.

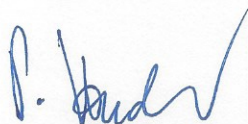
Dále upozornil na potřebu udržení dobré platební morálky i v nastávajícím období, které bude pro všechny finančně náročné.

Výbor také žádá nájemníky o udržování pořádku na dvoře, který se zlepšil i přes zvýšený počet popelnic. Prosíme, neodkládejte žádné odpadky mimo popelnice a respektujte rozdělení popelnic mezi jednotlivé uživatele.

Zástupkyně 7.U s.r.o. pí. Doubravová upozornila, že preferovaný kontakt se 7. U je na e-mailové adrese: sprava@7usro.cz. Pan Ljapin odešel do důchodu a v 7.U již nepracuje.

V 19:37 odešla ze shromáždění pí. Škarvanová, nyní je přítomno 22278/29218 podílů, tj. 76,2 % vlastníků.

V 19:41 pan předseda poděkoval vlastníkům za účast na shromáždění, které bylo tímto ukončeno.



doc. Ing. Petr Vondráček, CSc.
předseda výboru

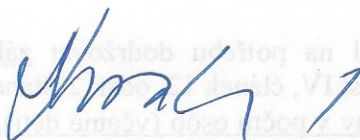
Zapsal:

Ing. Arch. Vít Pešina



Ověřila:

MUDr. Helena Dvořáková



V Praze, dne 20. 12. 2022