

## Zápis ze zasedání shromáždění SVJ domu čp. 1050 v Libni v úterý 12. března 2024 od 18 h v ZŠ Palmovka, Heydukova 5, Praha 8

Pořad zasedání:

1. Zahájení a prezence
2. Volba mandátové komise a člena výboru
3. Zpráva o hospodaření a činnosti SVJ, příspěvky do fondu oprav a FVŠČ
4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2023
5. Vodné a stočné domu
6. Realizace oprav v roce 2023
7. Plán oprav 2024-2025
8. Práce svépomocí na údržbě a správě domu
9. Různé
10. Diskuse a závěr

### 1. Zahájení a prezence

- Zasedání shromáždění zahájil Ing. Josef Sosnovec, předseda výboru SVJ, jako usnášení-schopné za přítomnosti členů SVJ se 67,94 % všech podílů v SVJ s tím, že zasedání dále povede JUDr. Dan Holubkov, advokát.

### 2. Volba mandátové komise a člena výboru

- Shromáždění (k návrhu výboru) za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **jednomyslně schválilo**, že členy mandátové a volební komise budou paní Kubečková a pan Novotný.
- Shromáždění (k návrhu výboru) za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **jednomyslně vzalo na vědomí odstoupení paní Jiřiny Ondruškové z výboru SVJ a jednomyslně zvolilo členem výboru SVJ Miloslava Novotného.**

### 3. Zpráva o hospodaření a činnosti SVJ, příspěvky do fondu oprav a FVŠČ

- Platby členů SVJ: Členové SVJ platí SVJ do fondu oprav (FO), kam se platí podle m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, 50 Kč/m<sup>2</sup>/měs., a do fondu vlastní správní činnosti (FVŠČ), kam se platí za každý byt stejně, 324 Kč/byt/měs., celkem 174.960 Kč/rok.
- Dne 31.12. 2023 bylo ve FO: 575.627,72 Kč a ve FVŠČ: 13.981,20 Kč, celkem 589.608,92 Kč.
- Dne 11.3. 2024 mělo SVJ na běžném účtu v RB 412.209,46 Kč.
- SVJ neeviduje žádné dluhy; Ing. Sosnovec poděkoval všem členům SVJ za platební kázeň.
- Splácený úvěr: 3/2023 zbývalo splatit 4,748.361,09 Kč, ke dni 29.2. 2024: 4,407.511.49 Kč
- Měsíčně splácíme 36.995 Kč/měsíc, tato výše splátky platí do 29.2. 2028, takže se k této agendě vrátíme nejpozději v roce 2027.
- Pojištění: Dům je pojištěn u Kooperativy (za 54.620 Kč/rok s hodnotou domu 99 mil. Kč.)
- Účetní závěrka je uveřejněna na webu SVJ: [www.svjdomu.cz](http://www.svjdomu.cz)
- S ohledem na růst cen a inflaci (za rok 2023: 10,7 %) výbor navrhl zvýšit platby členů SVJ:
- Shromáždění za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **schválilo navýšení plateb členů SVJ 1) do FO z 50 Kč na 55 Kč/m<sup>2</sup>/měs. a do FVŠČ z 324 Kč na 356 Kč/byt/měs., oboje ode dne 1.6. 2024 (pro hlasovalo 65,83 % a zdrželo se 2,11 % všech hlasů v SVJ; nikdo nebyl proti).**
- Shromáždění (k návrhu výboru) za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **jednomyslně schválilo účetní závěrku SVJ za rok 2023.**

# **Společenství vlastníků domu čp. 1050 v Libni (pro dům Náměstí Dr. Václava Holého 9 a 10, Praha 8; IČO 267 55 408)**

## **4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2023**

- Zprávu přednesla revizorka SVJ paní L. Görtlerová.
- Inventuru movitých věcí provedl Dan Vít. Všechny předměty se dohledaly.
- Zjištění počtu osob měly na starost pí Jánská (vchod 10) a pí Görtlerová (vchod 9): proběhlo v lednu 2023 s výjimkou několika nepřítomných. Počet osob v domě se zvýšil z 66 na 69.
- Shromáždění za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **jednomyslně vzalo na vědomí zprávu o hospodaření a činnosti SVJ a zprávu revizora.**

## **5. Vodné a stočné domu**

- Agendu odečtů vodoměrů zajišťují pí Jánská a pí Poláková, analýzu provádí pí Sosnovcová.
- Firma Kapeto provedla čištění a opravy vodovodních a kanalizačních stoupaček a také výměnu gajgru na dvoře domu a čištění.
- Spotřeba 3.277 m<sup>3</sup> vody za dům za rok 2023 je vyšší než v předchozích „covidových“ letech (2.460 m<sup>3</sup> za rok 2022 a 2.732 m<sup>3</sup> za rok 2021; neobsazené byty, nižší počet osob).
- Vodné a stočné se ale zvýšilo; t.č. je záloha 81.310 Kč/kvartál (tj. zvýšení o cca 15.000 Kč).
- Zálohy na vodné a stočné se zvýšily na 125.000 Kč/kvartál, tj. na 500.000 Kč za rok.

## **6. Realizace oprav v roce 2023**

- Výměna systému domovních telefonů v obou vchodech za nový (v bytech audiosystém a za příplatek, hrazený vlastníkem bytu, i videosystém)
- Opravy zdí, drenáže a betonáže na dvoře vchodu č. 9 a č. 10.
- Opravy zámků vchody č. 9 a č. 10 a dveře na dvůr.
- Příprava na opravu ležatých svodů kanalizace ve sklepě domu
- Z PVK jsme získali pův. schéma rozvodů kanalizace a provedla se odborná prohlídka stavu kanalizačních svodů - kamerové zkoušky; řeší fa KAPETO (posouzení rozsahu poškození).
- Kontrola a servis Výtahů KONE – vše řeší Sosnovec (č. 10) a Novotný (č. 9). Vše v pořádku.

## **7. Plán oprav na roky 2024-2025**

- Oprava / výměna ležatých rozvodů kanalizace ve sklepě domu směrem do uličního kanalizačního řadu (zprávu nyní řeší fa KAPETO)
- Oprava elektroinstalace ve společných prostorech včetně odstranění nefunkčních rozvodů
- Vymalování společných prostor domu
- Výhled: Rekonstrukce stoupaček a instalace dálkově odečítatelných bytových vodoměrů (Do 1.1. 2027 by měly být bytové vodoměry dálkově odečítatelné. Členové SVJ se vyzývají, aby při opravách vodoinstalace provedli přípravu na vodoměry, které se v budoucnu zřídí.)
- Shromáždění (k návrhu výboru) za přítomnosti 67,94 % všech podílů v SVJ **jednomyslně vzalo na vědomí provedené opravy a jednomyslně schválilo plán oprav s tím, že si SVJ opatří na opravu / výměnu ležatých rozvodů kanalizace ve sklepě domu více nabídek.**

## **8. Práce svépomocí na údržbě a správě domu**

- Členové SVJ průběžně svépomocí provedli: opravy zámků a zavíračů dveří, zajištění oprav skel schodiště a dveří domu, výměny žárovek a oprav domovních automatů a domácích telefonů, kamerového systému, kontroly půdy, střechy, výtahů a dvora včetně zamykání, dále řízení a účast na KD při velkých opravách domu, investičních akcích, kontroly úklidu a prací externích firem v domě, administrativní a organizační práce spojené se správou domu a jednání na LBD, jednání na úřadech a institucích a firmách a na městské a státní policii.
- Došlo ke změnám legislativy ohledně dohod o provedení práce a další změny se chystají (hodiny za leden se již nezapočítávají do minulého roku, ale do běžného kalendářního roku).

## **Společenství vlastníků domu čp. 1050 v Libni (pro dům Náměstí Dr. Václava Holého 9 a 10, Praha 8; IČO 267 55 408)**

- Členové SVJ, kteří provádějí práce svépomocí na údržbě a správě domu, nahlašují výboru SVJ na konci daného měsíce odpracované hodiny písemně do schránky SVJ ve vchodu č. 10.
- V roce 2023 členové SVJ za 11 měsíců (únor až prosinec) svépomocně odpracovali 852 hod. a odměna za to ve výši 91.080 Kč nepřesáhne limit podle stanov SVJ.
- Shromáždění (k návrhu výboru) za přítomnosti 65,89 % všech podílů v SVJ (během projednávání tohoto bodu se snížil počet přítomných o 2,05 % všech podílů v SVJ) **jednomyslně vzalo na vědomí počet hodin, odpracovaných svépomocí na údržbě a správě domu, a jednomyslně schválilo odměnu za práce svépomocí.**

### **9. Různé**

- **Nepořádek v domě při opravách bytů:** Výbor vyzývá členy SVJ, ať při opravách bytů dodržují domovní řád a omezí hlučnost a prašnost. V případě znečištění společných prostor v domě a neuklizení SVJ zajistí úklid a přeúčtuje vzniklé náklady těm, co je způsobili.
- **Co nepatří do kontejnerů a popelnic:** Odhazování velkoobjemového odpadu do kontejnerů a vysypávání suti a elektroodpadu do popelnic je zakázáno. Výbor vyzývá členy SVJ a obyvatele domu, aby odváželi nepotřebné předměty do sběrných kontejnerů ve sběrném dvoře a neskladovali odpad v malých světlících a velkém světlíku.
- **Odhazování nedopalků cigaret a odpadků** ve světlících a na dvoře domu zejména v okolí kanálů (následek je jejich ucpaní) a pod balkony v č. 9 a č. 10 je nepřipustné a proti požárnímu řádu a hygienickým předpisům.
- **Úklid výtahů** probíhá 1x týdně v rámci úklidu. Každý si po sobě znečištění výtahu uklízí sám!
- **Údržbu dvora včetně zahrady** mají na starosti paní Ondrušková a paní Poušková.
- **Vstupní dveře do dvora** jsou otevřené, z bezpečnostních důvodů se zavírají od 20 do 8 hod.

### **10. Diskuse a závěr**

- **Daň z nemovitých věcí:** Členové SVJ se upozorňují na zvýšení daně z nemovitých věcí od roku 2024 (tuto daň platí vždy ten, kdo jednotku vlastní ke dni 1. ledna). Kvůli tomuto zvýšení oproti roku 2023 není nutné znovu podávat přiznání k této dani. FÚ by měl na novou výši zaslat obvyklý podklad. Celý výnos daně náleží příslušné obci (nikoliv státu).
- **Záměr megalomanské výstavby v okolí domu – místo dnešního Alberta** („Bytový dům U Libeňského pivovaru“ při komunikaci U Libeňského pivovaru a Kotlaska na pozemcích parc. č. 2823/1, 2824, 2826, 2982/6, 3877, 3879/1, 3879/5 a 3886 v k.ú. Libeň, obec Praha): Členové SVJ s touto výstavbou uprostřed staré obytné zástavby Libně nesouhlasí zejm. kvůli
  - 1) porušení výškové úrovně zástavby a celkové urbanistické kompozice
  - 2) porušení hydrogeologických poměrů v území s rizikem povodní a záplav
  - 3) zhoršení dopravní průjezdnosti aj. přetížení dopravní infrastruktury
  - 4) zhoršení možností parkování
  - 5) zvýšení hluku, prašnosti, stínění aj. imisí a horší cirkulace vzduchu
  - 6) zhoršení dostupnosti běžné občanské vybavenosti a infrastruktury
  - 7) omezení vlastnického práva (včetně snížení hodnoty nemovitostí), soukromí a kvality vystavěného prostředí (pohody bydlení)
- Již v roce 2022 byly podány k záměru fy Marissa Omikrón, a.s. (IČO: 248 33 215) námítky stavebnímu ÚMČ Praha 8 (ke sp.zn.: MCP8 489183/2021/OV.Pet, č.j.: MCP8 429219/2022).
- Členové SVJ se shodli na společném i příp. individuálním postupu proti výstavbě. Společný postup zkoordinuje výbor SVJ, i ve spolupráci s dalšími majiteli a správci dotčených domů.
- Jinak **diskuse proběhla i v rámci předchozích bodů zasedání.**
- Po vyčerpání všech bodů pořadu **bylo zasedání ukončeno.**