

Zápis ze zasedání shromáždění SV domu čp. 1050 v Libni v úterý 7. března 2023 od 18 h v ZŠ Palmovka, Heydukova 5, Praha 8

Pořad zasedání:

1. Zahájení a prezence
2. Volba mandátové komise
3. Zpráva o hospodaření a činnosti SVJ, příspěvky do fondu oprav a FVŠČ
4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2022
5. Vodné a stočné domu
6. Realizace výstavby a oprav v roce 2022
7. Plán oprav roky 2023-2024
8. Práce svépomocí na údržbě a správě domu
9. Různé
10. Diskuse a závěr

1. Zahájení a prezence

- Zasedání z pověření výboru SVJ zahájil a vedl JUDr. Dan Holubkov, advokát.
- Při zahájení byli přítomni členové SVJ s 52,16 % všech podílů (hlasů) v SVJ.

2. Volba mandátové komise

- Shromáždění ZVOLILO členy mandátové komise:** Jana Jánská a Miloslav Novotný
(přítomno 52,16 % ze všech hlasů v SVJ; **52,16 % bylo pro**, žádný proti, žádný se nezdržel)

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

- Předseda výboru SVJ Ing. Sosnovec a ředitelka LBD Ing. Vítovská informovali přítomné členy SVJ o administrativní, technické a ekonomické agendě správy domu a o stavu domu a SVJ.
- 28.2. 2023 mělo SVJ na běžném účtu v RB 513.307,07 Kč,
- z úvěrového účtu RB zbývalo splatit 4,748.361,09 Kč.
- Členové SVJ platí SVJ do fondu oprav (FO), kam se platí podle m² podlahové plochy bytů, 43 Kč/m²/měs., a do fondu vlastní správní činnosti (FVŠČ), kam se platí za každý byt stejně: 324 Kč/byt/měs., celkem 174.960 Kč/rok.
- SVJ neviduje žádné dluhy; Ing. Sosnovec poděkoval všem členům SVJ za platební kázeň.
- Splácený úvěr: Po skončení fixace 1/2023 RB místo 25.302 Kč/měs. navrhla RFSTS od 1.2.2023 částku 39.640 Kč/měsíc; po dalším jednání mezi RFSTS a SVJ navrhla RFSTS novou splátku 36 970.-Kč/měsíc která končí 29.2.2028.
- SV domu jednalo také s jinými bankami, mj. s KB (cca 34 tis. Kč), ale kvůli smluvní pokutě 5 % v RFSTS, SV domu zůstalo u RFSTS se splátkou 36970.Kč na 5 let (do roku 2028); k této agendě se lze opět vrátit nejdříve v roce 2027.
- Pojištění: Pojišťovna ČSOB (42.997 Kč/rok s hodnotou domu 63,5 mil. Kč) pojištění ukončila k 31.12.2022. (SVJ mělo více pojistných událostí, např. vyražené oboje vstupní dveře do domu z ulice, zaplavení světlíků domu aj.)
- SVJ jednalo s jinými pojišťovnami a pojistilo dům u Kooperativy (54.620 Kč/rok s hodnotou pojistného plnění tj. hodnotou domu ve výši 99 mil. Kč.)

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

Shromáždění SCHVÁLILLO účetní závěrku SVJ za rok 2022

(přítomno 58,86 % ze všech hlasů v SVJ; **53,13 % bylo pro**, 3,59 % proti, 2,14 % se zdrželo).

- S ohledem na to, že FVŠČ vykazuje záporný zůstatek, který je menší než kladný zůstatek FO, navrhl výbor dále uvedenou operaci, kterou doporučila a vysvětlila ing. Vítovská z LBD.

Shromáždění SCHVÁLILLO rozpuštění části zůstatku FO, a to 300.000 Kč, a mimořádný vklad do FSVČ, a to 6.500 Kč/jednotku, s tím, že vše se zúčtuje při vyúčtování služeb za rok 2022.

(přítomno 58,86 % ze všech hlasů v SVJ; **56,53 % bylo pro**, nikdo proti, 2,33 % se zdrželo)

- S ohledem na růst nákladů výbor navrhl zvýšit příspěvek do FO ze 43 na 50 Kč/m²/měs., čímž se zohlední 15,1 % inflace v ČR za rok 2022.

Shromáždění SCHVÁLILLO platby členů SVJ do FO ve výši 50 Kč/m²/měs. ode dne 1.6. 2023.

(přítomno 58,86 % ze všech hlasů v SVJ; **49,01 % bylo pro**, 9,85 % proti, nikdo se nezdržel)

4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2022

- Zprávu revizora přednesl předseda výboru SVJ Ing. Sosnovec.
- Inventuru movitých věcí provedla paní Ondrušková. Všechny předměty se dohledaly.
- Zjištění počtu osob měly na starosti: vchod 10: pí Jánská, vchod 9: pí Ondrušková; proběhlo v lednu 2023 bez závad až na několik nepřítomných. Počet osob v domě se zvýšil z 65 na 68.

5. Vodné a stočné domu

- Agendu odečtů vodoměrů zajišťují pí Jánská a pí Poláková, analýzu provádí pí Sosnovcová.
- V roce 2022 byly 4 havárie kanalizačních stoupaček. Firma Kapeto provedla čištění a opravy vodovodních a kanalizačních stoupaček a také výměnu gajgru na dvoře domu a čištění.
- Spotřeba vody za dům 2.499 m³ za rok 2022 je nepatrně vyšší než 2.460 m³ za rok 2022.
- Vodné/stočné se ale zvýšilo; záloha je 81.310 Kč/kvartál (tj. zvýšení o cca 15.000 Kč).

6. Realizace výstavby a oprav v roce 2022

- 2022 se dokončovaly finální práce ohledně 2 nově zřízených lanových osobních vnitřních výtahů v domě (realizaci schválilo shromáždění 2019, výtahy se zprovoznily 24.5. 2021, náklady na ně činily 7,803.251,40 Kč: z toho výtahy 1,736.000 Kč, šachty a schodiště 4,163.836 Kč, mikropiloty 885.600 Kč, celkem 6,785.436 Kč, a 15 % DPH 1,017.815,40 Kč).
- Madla pro p. Šídu a přízemí na dvůr; provedeno svépomocí a za pomoci najatého zedníka.
- Odstranění beden na plynoměry na schodištích; provedeno svépomocí.
- Opravy zdí a betonáže na dvoře a ve sklepě.
- Opravy zámků vchody 9 a 10 a dveře na dvůr.

7. Plán oprav na roky 2023-2024

(s realizací podle krytí zůstatkem na účtu SVJ)

- Výměna soustavy domovních zvonků a tel. za novou (v bytech audiosystém a za příplatek, hrazený vlastníkem, i videosystém); probíhá výběr dodavatele (za cca 200-300 tis. Kč)
- Oprava elektroinstalace ve společných prostorech včetně odstranění nefunkčních rozvodů
- Vymalování společných prostor domu
- Oprava ležatých svodů kanalizace ve sklepě domu směrem do uličního kanalizačního řadu. (nejprve odborná prohlídka stavu kanalizačních svodů - kamerové zkoušky); řeší fa KAPETO (po posouzení rozsahu poškození lze zadat projektu opravy).
- Výhled: Výstavba sklepních kójí
- Výhled: Demontáž nákladních výtahů

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

- Výhled: Rekonstrukce stoupaček a instalace dálkově odečitatelných vodoměrů (Od 1.1. 2022 platí povinnost instalace dálkově odečitatelných měřidel a do 1.1. 2027 by měla být všechna instalovaná měřidla již dálkově odečitatelná. Všichni členové SVJ se vyzývají, aby při opravách vodoinstalace provedli přípravu na vodoměry, které se v budoucnu zřídí.) Z pléna byl podán návrh, ať se opravy, týkající se sklepů, předradí jako první havarijní oprava. **Shromáždění NESCHVÁLILLO předřazení oprav, týkajících se sklepů, na první místo oprav** (přítomno 58,86 % ze všech hlasů v SVJ; 27,76 % bylo pro, **31,1 % proti**, nikdo se nezdržel).

8. Práce svépomocí na údržbě a správě domu

- Jde o tyto průběžné práce členů SVJ: 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.
- 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.
- Práce posuzuje výbor SVJ. Agendu evidence odpracovaných hodin a dohod o provedení práce (za odměnu 120 Kč/hod., tj. bez 15% daně 102 Kč/hod.) zajišťuje paní Sosnovcová.
- V roce 2022 takto členové SVJ odpracovali 850 hodin (tj. méně než 947 hodin za rok 2021). **Shromáždění SCHVÁLILLO svépomocné práce členů SVJ a jejich odměňování za rok 2022** (přítomno 58,86 % ze všech hlasů v SVJ; **58,86 % bylo pro**, nikdo proti, nikdo se nezdržel).

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.
- **Problém se směsnými odpady obyvatel bytů:** Skladování odpadků a bot za dveřmi bytů na chodbě je nepřípustné a proti požárnímu řádu a hygienickým předpisům, stejně jako odhazování nedopalků cigaret a trousení odpadků na schodištích, světlících a na dvoře.
- Nedoporučujeme VYSYPÁVÁNÍ VOLNÉHO BIOLOGICKÉHO ODPADU Z DOMÁCNOSTÍ DO POPELNIC. Je nutné DÁVAT DO PEVNĚ UZAVŘENÝCH PYTLŮ a ty dávat do popelnic.
- V úklidu přibýlo luxování drážek systému zavírání dveří výtahů k tomu určeným vysavačem. Výtahy se uklízí 1x týdně v rámci úklidu. Každý ať si po sobě znečištění výtahu uklidí sám.
- Paní Ondrušková a paní Poušková mají na starosti provoz a údržbu dvora včetně zahrady.
- Vstupní dveře dvora jsou otevřené, z bezpečnostních důvodů se zavírají od 20 do 8 hodin.

10. Diskuse a závěr

- Diskuse proběhla v rámci předchozích bodů zasedání.
- S ohledem na to, že pořad zasedání byl vyčerpán, poděkoval JUDr. Holubkov přítomným za účast a zasedání ukončil.

Datum: 21. 3. 2023

Podpis/y: Ing. Josef Sosnovec
Předseda SV domu


**Společenství vlastníků
domu č.p. 1050 v Libni**
Nám. Dr. Holého 10
Praha 8 180 00

Petr Hejzlar
místopředseda SV domu

