

Zápis ze zasedání shromáždění SV domu čp. 1050 v Libni v úterý 29. dubna 2025 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 FVSČ
4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2024
5. Vodné a stočné domu
6. Realizace oprav v roce 2024
7. Plán oprav 2025-2026
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 71,70 % všech hlasů (tj. spoluvlastnických podílů) v SVJ a uvedl, že zasedání dále povede JUDr. Dan Holubkov, advokát.

2. Volba mandátové komise

- Shromáždění (k návrhu výboru) **za přítomnosti 73,92 % všech hlasů v SVJ jednomyslně zvolilo do mandátové komise tohoto zasedání paní Kubečkovou a pana Novotného.**

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

- Členové SVJ t.č. platí do FO **55 Kč/m2/měs.** a do FVSČ **356 Kč/byt/měs.** SVJ neeviduje žádné dluhy (jen u MAPA TOURS s.r.o. 0,46 Kč). Výbor děkuje všem členům SVJ za platební kázeň. (S ohledem na inflaci za rok 2024 ve výši 2,4 % výbor nenavrhł úpravu plateb členů SVJ.)
- **K 29. dubnu 2025 bylo na účtu SVJ v bance 432 837.95 Kč** a ve FO bylo evidováno 1 207 527,93 Kč (ve FVSČ ale byl záporný zůstatek -46 218 Kč, takže součet obou částek činí 1 161 309,93 Kč).
- **Splácený úvěr: SVJ na úvěru splácí 36 970 Kč/měs.** (z toho t.č. tvoří úrok 25 261 Kč, zbytek jistina); tato výše splátky platí do dne 29.2. 2028 (v roce 2027 se k této agendě vrátíme). Ke dni 31.1. 2025 zbývalo splatit **4 276 996 Kč.**
- **Pojištění:** Dům je **pojištěn u Kooperativy za 54 620 Kč/rok s hodnotou domu 99 mil. Kč.**
- Shromáždění (k návrhu výboru) **za přítomnosti 73,92 % všech hlasů v SVJ jednomyslně schválilo účetní závěrku SVJ za rok 2024.**

4. Zpráva revizora, inventura, seznam vlastníků, soupis osob 2024

- Zprávu připravila revizorka SVJ L. Görtlerová, inventuru Dan Vít. Všechny věci se dohledaly.
- Zjištění počtu osob měly na starost pí Jánková (vchod 10) a Sosnovcová (vchod 9): proběhlo 1/2024 kromě několika nepřítomných. Počet osob v domě se zvýšil z 69 na 71. Počet osob přečten a odsouhlasen, ale s tím, že u p. Bindera je 1 osoba (ne 2) a u p. Sochora 5 (ne 4).
- Shromáždění **za přítomnosti 73,92 % všech hlasů v SVJ vzalo na vědomí zprávu, seznam vlastníků a počet osob s uvedenými 2 změnami (pro bylo 69,57 % a zdrželo se 4,35 %).**
- Poté se dostavili zástupkyně p. Sochora a noví vlastníci bytu po p. Sochorovi (Petr Voruda a Tereza Fingerhutová), vysvětlili poměry v bytě, vyslechli podezření na praní většího rozsahu v bytě pro cizí osoby a shromáždění **za přítomnosti 75,94 % všech hlasů v SVJ vzalo na vědomí počet osob v bytě po p. Sochorovi: 4 osoby (pro bylo 71,59 % a zdrželo se 4,35 %).**

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

5. Vodné a stočné domu

- Agendu odečtů vodoměrů zajišťují pí Jánská a pí Poláková a analýzu provádí pí Sosnovcová.
- Firma Kapeto provádí opravy kanalizačních stoupaček a též výměnu gajgrů na dvoře domu.
- Spotřeba vody v domě vzrostla z 3 277 m3 vody za rok 2023 na 4 895 m3 za rok 2024 a je tak výrazně vyšší než v předchozích „covidových“ letech, kdy činila 2 460 m3 za rok 2022 a 2 732 m3 za rok 2021.
- Zálohy na vodné a stočné se zvýšily na 125 640 Kč/kvartál, tj. na 502 580 Kč za rok.
- Spotřebu vodného a stočného vyúčtovalo PVK za 4 996 m3 na 730 473,36 Kč včetně DPH.
- SVJ zaplatilo doplatek 227 913 Kč.
- Náš odečet hlavního vodoměru ke dni 9.12. 2024 činil 4 895 m3, ale součet odečtů na stoupačkových vodoměrech 4 698 m3, tj. o 197 m3 méně.
- Celkově **spotřeba vody v domě roste a v domě bydlí stále více lidí** (několik bytů prošlo rekonstrukcemi s možností dalšího nárůstu obyvatel domu).
- Reakce vedení SVJ:
 - 1) Zadali jsme správci domu (vedoucí technik LBD p. Vambera) požadavek na **kontrolu patního hlavního domovního vodoměru PVK** (pro podezření z jeho nefunkčnosti).
 - 2) **Kontrola stoupačkových vodoměrů**
 - 3) Zástupkyni p. Sochora a vlastníkům jeho bytu se oznámil **problém s podezřením, že nájemci bytu v něm perou ve větším rozsahu pro osoby mimo dům** (viz předchozí bod 4)
 - 4) Do plánu oprav se doplnila **instalace bytových vodoměrů** (viz následující bod 7)

6. Realizace oprav v roce 2024

- úpravy rozvodu ve vchodu 9 systému domovních telefonů;
- havarijná oprava hromosvodů ve vchodu 9 i ve vchodu 10 včetně zemní soustavy, která byla revizí shledána nevyhovující;
- opravy zdí, schodů a betonáže na dvoře vchodu 9;
- opravy zámků: vchody 9 i 10 a dveře na dvůr;
- údržba dvora, záhonů, stromů a zatravněné plochy a odstranění cihel a usazení cihel, postřiky proti plevelům, vykopání náletů a stromů;
- údržba okapů a oprava střechy a odkrytí řad tašek po obvodu – provedeno strojové čištění;
- odvozy odpadů a zeminy do sběrného dvora;
- **oprava kanalizace:**
 - 1) Proběhla příprava na opravu ležatých svodů kanalizace ve sklepě domu;
 - 2) Z PVK jsme získali původní schéma rozvodů kanalizace a provedla se odborná prohlídka stavu kanalizačních svodů;
 - 3) Objednávka a realizace projektu ležatých rozvodů kanalizace od p. Majera – specialisty na kanalizaci;
 - 4) Bylo zadáno výběrové řízení, do něhož se v termínu do konce ledna přihlášily tři firmy;
 - 5) Zvítězila fa KAPE-TO s.r.o., s níž SVJ podepsalo smlouvu za 414 261 Kč bez DPH za 1. a 2. etapu (ze 4). V únoru byly zahájeny zemní práce a sondy a detailní kamerové prohlídky;
 - 6) Koncem března byla měněna svodná kanalizace ve vchodu 10;
 - 7) V průběhu realizace se nezávisle objevily havárie ucpaných stoupaček, operativně zasáhla firma Herčík a Kříž;
 - 8) Dne 7. května 2025 bude měněna svodná kanalizace ve vchodu 9;
- kontrola a servis Výtahů KONE: řeší Sosnovec (vchod 10) a Novotný (vchod 9); závada ve vchodu 9: vrzají dveře ve stanici přízemí – provedeno KONE.
- zateplení stropu sklepa ve vchodu 9 pod bytem č. 4: výbor je povolil s tím, že náklady na (již proběhlé) zateplení byly zcela v režii p. Osičky, tj. SVJ se na akci finančně nijak nepodílelo.

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

7. Plán oprav na roky 2025-2026

- rekonstrukce stoupaček a instalace dálkově odečitatelných bytových vodoměrů (do roku 2027 by měly být bytové vodoměry dálkově odečitatelné; členové SVJ se vyzývají, aby při opravách vodoinstalace provedli přípravu na vodoměry, které se v budoucnu zřídí);
- oprava ležatých rozvodů kanalizace ve sklepě domu směrem do uličního kanalizačního řadu (3. a 4. etapa je v plánu na rok 2027);
- oprava elektroinstalace ve společných prostorech včetně odstranění nefunkčních rozvodů;
- vymalování společných prostor domu;
- Shromáždění (k návrhu výboru) **za přítomnosti 75,94 % všech hlasů v SVJ jednomyslně vzalo na vědomí realizované opravy v domě, schválilo výše uvedené položky plánu oprav v domě a pověřilo výbor jejich realizací.**
- Dále se provedou zábrany (hroty) proti holubům na střeše domu (vnitřní strana do dvora, ze 3 nabídek: MN Cleaning za 21 000 Kč); na dotaz předsedy výboru nikdo z přítomných členů SVJ nenavrhli pro náklady na tyto zábrany použít jiný klíč než pro jiné opravy v domě.

8. Práce svépomocí na údržbě a správě domu

- Členové SVJ průběžně svépomocí provádějí: opravy zámků a zavíračů dveří, zajištění oprav skel schodiště a dveří, výměny žárovek a oprav domovních automatů a domácích telefonů, kontroly půdy, střechy, výtahů i dvora, i zamykání, řízení a účast na KD u velkých oprav, investičních akcích, kontroly úklidu a prací externích firem, administrativní a organizační činnosti, jednání s/na LBD, 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 10.
- Za rok 2024 se svépomocí odpracovalo 678 h za 196 100 Kč. Obdobně to bude v roce 2025.
- Shromáždění (k návrhu výboru) **za přítomnosti 75,94 % všech podílů v SVJ jednomyslně vzalo na vědomí realizované svépomocné práce na údržbě a správě domu a jejich odměňování s tím, že v roce 2025 se předpokládá obdobný postup jako v roce 2024.**

9. Různé

- **Úklid domu:** k 31.3. 2025 ukončil úklid v domě p. Daniel Vít. Po oslovení několika firem a soukromníků byla vybrána pro úklid domu firma Modrý žralok za částku 6 500 Kč/měsíčně.
- **Nepořádek v domě při opravách bytů:** Výbor vyzývá členy SVJ, ať při opravách v bytech dodržují stanovy SVJ a domovní řád a omezí hluknost a prašnost a provedou či zajistí okamžitý a průběžný úklid společných prostor v domě. V případě znečištění společných prostor a jejich neuklizení zajistí úklid SVJ a přeučtuje vzniklé náklady tomu, kdo je způsobil.
- **Co nepatří do kontejnerů a popelnic:** Odhazování velkoobjemového odpadu do kontejnerů a vysypávání suti a elektroodpadu do popelnic je zakázáno. Výbor vyzývá členy SVJ i ostatní obyvatele domu, aby třídili odpad, aby nepotřebné předměty odváželi do kontejnerů ve sběrném dvoře a aby neskladovali odpad v malých světlících a ve velkém světlíku.
- **Nedopalky cigaret ve středním světlíku:** nepřípustné, proti požárnímu řádu i hygieně!
- **Úklid výtahů:** 1x týdně v rámci úklidu. Každý si po sobě znečištění výtahu uklízí sám.
- **Údržbu dvora** vč. zahrady mají na starosti paní Poušková a Kubečková. Jsou tam 2 lavičky.
- **Vstupní dveře na dvůr:** přes den otevřené, z bezpečnostních důvodů od 20 do 8 h zavřené.

10. Diskuse a závěr

- diskuse proběhla v rámci předcházejících bodů zasedání;
- po vyčerpání všech bodů pořadu **bylo zasedání ukončeno.**

Zapsali: Ing. Josef Sosnovec a Jana Jánská