

Schůze vlastníků bytových jednotek SVJ Spojářů 1252 - 1255

PREZENCE

ŽÁDÁME VŠECHNY
ÚČASTNÍKY SCHŮZE,
ABY SI
ZKONTROLOVALI
ÚDAJE NA PREZENČNÍ
LISTINĚ.

Bod č. 2

VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO A ZAPISOVATELE (SKRUTÁTORA)

PŘEDSEDAJÍCÍ:

PETR JEDLIČKA

ZAPISOVATEL (SKRUTÁTOR):

MICHAELA JEDLIČKOVÁ

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků pro dům 1252–1255, Praha - Zbraslav

Seznam bodů programu

Bod	Název bodu programu / Obsah
1	Prezence Podpisy přítomných na prezenční listině a kontrola údajů. Usnášeníschopnost schůze.
2	Volba předsedajícího a zapisovatele Zapisovatel plní funkci: zaznamenávat průběh shromáždění a funkci skrutátora.
3	Hlasování o schválení programu schůze SVJ Schválení všech bodů programu.
4	Hlasování o schválení účetní uzávěrky za rok 2024 Schválení "Rozvaha ve zkráceném rozsahu", "Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu".
5	Doplnění výboru SVJ Volba pátého člena výboru SVJ
6	Rozúčtování tepla 2025 Legislativní změna v rozúčtování tepla od 1.1.2025. Schválení poměru rozúčtování za teplo.
7	Informace o uskutečněných opravách na objektech SVJ v roce 2024 Dokončení instalace datové kabeláže – otevírání dveří; zvonky na „B“, výměna čerpadla sklep „A“; havarijní oprava kanalizační stoupaček v 3 bytech; výměna detektoru CO v kotelně; oprava balkónů na objektech; kácení a prořez vysokých stromů a následná úprava zeleně.
8	Informace o plánovaných opravách na rok 2025 Oprava povrchu komunikace, likvidace betonových květníků, oprava poškozeného potrubí kanalizace, instalace bezpečnostních vložek zámků a kování na dveře do společných prostor, doporučené opravy na kotelně dle technické zprávy KOMTERM.
9	Bezpečnostní opatření v objektech SVJ Informování a diskuse nad stávajícími problémy s krádežemi a vloupáním do prostor objektů SVJ. Návrhy opatření na zvýšení preventivních opatření a zvýšení zabezpečení majetku vlastníků.
10	Informace o průběhu příprav rekonstrukce v objektu 1255, budova „A“. Informace a schválení postupu přípravy rekonstrukce objektu „A“. Příprava projektové dokumentace na rekonstrukci elektroinstalace, zpracování studie rekonstrukce kotelny. Zpracování energetického auditu objektů SVJ s návrhem doporučení pro optimalizaci energetického chodu objektů SVJ.
11	Informace a případné hlasování o možnosti využití dotačního titulu Zelená úsporám V souvislosti s bodem 9 a na základě doporučení energetického auditu objektů, možnost čerpání finančních prostředků z dotačního titulu Zelená úsporám.
12	Hlasování o možnosti výměny oken na vlastní náklady vlastníků. Diskuse a případné schválení možnosti výměny oken v bytech na vlastní náklady vlastníků.
13	Diskuse Diskuse o tématech kontejnerů, bezpečnosti a dalších návrhů vlastníků.

Datum shromáždění: 23.04.2025

Program

HLASOVÁNÍ O SCHVÁLENÍ PROGRAMU SHROMÁŽDĚNÍ SVJ

HLASOVÁNÍ O SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROK 2024

WEB SVJ



Rozvaha
zkrácená



Výroční zpráva
2024



Příloha
uzávěrky



Náklady FO

Bod č. 5

DOPLNĚNÍ VÝBORU SVJ

VÝBOR

předseda
Ing. Petr Jedlička

místopředseda
Oldřich Müller

člen
Ilona Mühlová

člen
Ivan Pěkný

člen

Bod č. 6

Rozúčtování tepla 2025

- Podle § 3 odst. 1 vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. v platném znění (dále jen vyhláška), že **základní složka nákladů na vytápění činí 40 % až 60 %** a její výši určí poskytovatel služeb (tj. SVJ / BD) podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy (dle energetického štítku/PENB a dle příloha č. 6 vyhlášky) a takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů. Toto navýšení / snížení základní složky je určité způsobem rozúčtování a spadá podle ustanovení § 1208 písm. d) občanského zákoníku do působnosti shromáždění. Takže **navýšení /snížení základní složky až o 10 procentních bodů musí schválit shromáždění** s dvoutřetinovou většinou vlastníků.
- **Budovy SVJ dle PENB spadá do kategorie C a základní složka tedy činí 60 % a složka spotřební na 40 %.**
- případné povýšení či ponížení základní složky je změnou způsobu rozúčtování a musí být schváleno na schůzi SVJ a změna platí až od dalšího zúčtovacího období

Změna poměru základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění

Objekty je třeba zatřídit podle energetické náročnosti objektu (dovozena od PENB)

Čím vyšší energetická kvalita budovy, tím vyšší základní složky. Energeticky šetrné budovy ušetří celkové náklady na teplo (teplo neuniká ven z budovy)

✓ Budovy „úsporné a vyhovující“

(kategorie A,B,C) ZS 60%

✓ Budovy „nevyhovující a ne hospodárné“

(kategorie D,E) ZS 50%

✓ Budovy „velmi ne hospodárné a mimořádně ne hospodárné“

(kategorie F, G) ZS 40%

Interval pro volbu ZS a SS podle třídy energetické náročnosti			
Typ budovy	Třída	Základní složka	Spotřební složka
Velmi ne hospodárná a mimořádně ne hospodárná	F a G	30 - 50 %	50 - 70 %
Ne vyhovující a ne hospodárná	D a E	40 - 60 %	40 - 60 %
Úsporná a vyhovující (u mimořádně úsporné se zpravidla neměří)	B a C (případně A)	50 - 70 %	30 - 50 %

Dále lze dohodnout ZS ± 10 procentních bodů od doporučení dané vyhláškou

Bod č. 7

Informace o provedených opravách

- Výměna čerpadla- sklep budova 1255
- Havarijní oprava kanalizačních stoupaček v bytech
- Provedeny opravy teras, kde zatékalo do bytových jednotek (pravá strana 1254 a terasy nad Ridekem)
- Výměna detektorů CO - kotelna
- Instalace datové kabeláže – ovládání vchodových dveří – objekt „B“
- Oprava balkónů
- Komplexní úprava zeleně včetně vzrostlých stromů, kácení stromů, odkopání kořenů pod RIDEKEM

Bod č. 8

Plánované opravy 2025

- Oprava poškozené kanalizace
- Opravy poškozené komunikace
- Úprava prostoru pro kontejnery na odpad
- Oprava havarijních věcí dle technické zprávy na kotelně
 - instalace hlavního uzávěru plynu v kotelně
 - oprava na výstupním závitu kohoutu (únik plynu)
 - zkorodované tlumiče v kouřovodech
 - revize elektroinstalace
- Odvoz betonových květníků

Bod č. 9

Bezpečnost v objektech SVJ

OPAKOVANÉ VLOUPÁNÍ DO OBJEKTŮ SVJ A NÁSLEDNÉ KRÁDEŽE

Provedená opatření:

- Večerní uzamykání vchodových dveří
- Výměna všech zámků do společných prostor, včetně technických prostorů SVJ za bezpečnostní kování s krytkou vložky zámku

• **Navrhovaná opatření:**

- Instalace samouzamykatelných zámků do vchodových dveří
- Instalace kamer do prostoru chodby s kontrolou vchodových dveří

Bod č. 10

Rekonstrukce
objektu 1255

**V souvislosti s rekonstrukcí
technologií v objektech SVJ**

Návrh investičních akcí 2025/2026

ENERGETIKA

■ ENERGETICKÝ AUDIT BUDOV

- Energetické štítky budovy
- Návrhy řešení budovy
- Zhodnotit energetický stav budov (včetně úniku tepla, posouzení elektro soustavy, stavu a skladba střechy, plynové kotelny, možnosti FVE, termálních panelů pro ohřev vody). Výsledkem by mělo být doporučené technické řešení a ekonomická bilance.

■ REKONSTRUKCI KOTELNY

- Návrh projektu/studie kotelny – KOMTERM
- Zpracována indikativní cenová nabídka (CigDus)
- Zpracování projektové dokumentace/studie řešení

ELEKTRO

- **REVIZE**
- **Diagnostika a měření stávajícího stavu, kontrola se stávajícím projektem elektroinstalace**
- **Návrh na rekonstrukci páteřních rozvodů elektroinstalace**
 - Indikativní cenová nabídka
- **Vytvoření zadání pro projekt**
 - Příprava pro případnou FVE, Termický ohřev vody...

STAVEBNÍ ČÁST

- **STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM**

- střecha – skladba a stav střechy
- Izolace
- balkony,
- suterény - vlhkost + koroze betonu i armatury

- **PROJEKT NA REKONSTRUKCI
SPOLEČNÝCH PROSTOR**

- Studie a realizace
- Zdroj zpracovaná studie a vypracovaný grafický manuál
- Stavebně technický průzkum

Zdravotně technické instalace

- **DIAGNOSTIKA STÁVAJÍCÍHO STAVU
ODPADŮ**
 - Kamerové průzkumy
 - Další kroky na základě výstupů
- **KONTROLA ROZVODŮ TUV A SV**
 - Nevhodně použité materiály stoupaček pro studenou a teplou vodu
- **PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE**

POSTUP FINANCOVÁNÍ

V průběhu roku jsme absolvovali několik schůzek s firmami abychom získali přehled finanční náročnosti rekonstrukce.

**Se zástupci firem jsme procházeli objekty, hodnotili stav technologií a určovali priority.
(BleuNet, Collective Energy, Facility4house)**

Získali jsme indikativní cenové nabídky:

- **Na rekonstrukci kotelny**
- **Na rekonstrukci elektroinstalace objektu A**

Stanoveny priority s ohledem na stav financí, kapacitu výboru a s dosavadních zkušeností i s kapacitou i zájmem firem.

Předkládáme NÁVRH POSTUPU A FINANCOVÁNÍ.

SVJ	AKCE	Cena
ENERGEETICKÝ AUDIT	Zpracování energetického auditu budovy včetně povinných energetických štítků	30 000,00
ELEKTRO	Diagnostika a průzkum stávajícího stavu, trasování, měření	15 000,00
ELEKTRO	Vypracování projektové dokumentace vč. a výkazu výměr (oceněný)	200 000,00
ELEKTRO	Revize	80 000,00
KOTELNA	Vypracování projektové dokumentace vč. zaměření a výkazu výměr (oceněný)	120 000,00
CELKEM		445 000,00

SVJ	Měsíčně	Ročně
Fond oprav	170 000	2 040 000
K 31.12.2024		4 678 500

Co je Nová zelená úsporám pro SVJ
Vládní dotační program na **úspory energií**
Určený i pro SVJ a bytová družstva

Bod č. 11

Zelená úsporám

Proč je to zajímavé pro nás?

Možnost získat až milionové dotace

- Snížení nákladů na energie
- Zlepšení komfortu a hodnoty bytů

Na co lze získat dotaci:

- Výměna zdroje tepla
- Fotovoltaické systémy
- Příprava teplé vody, solární ohřev a další.

Zálohová dotace ve výši až 50 % z částky uvedené v projektu:

Co je potřeba:

- Projekt a PENB
- Souhlas SVJ

BOD Č. 12

VÝMĚNA OKEN NA
VLASTNÍ NÁKLADY
VLASTNÍKŮ

**DOTAZY VLASTNÍKŮ NA MOŽNOU VÝMĚNU OKEN
V BYTECH VLASTNÍKŮ NA VLASTNÍ NÁKLADY.**

DLE PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA DEFINUJÍ OKNA
JAKO SPOLEČNOU ČÁST DOMU.

**NÁVRH VÝBORU SVJ JE STANOVIT PODMÍNKY
PRO MOŽNOST VÝMĚNY OKEN V BYTECH NA
VLASTNÍ NÁKLADY:**

- Podání žádosti výboru SVJ (součástí cenová nabídka, typ oken, jejich umístění, materiál)
- Dodržení stávajících rozměrů oken
- Nezměnění vzhledu budovy
- Odstranění závad vzniklých v souvislosti s instalací oken

Diskuse

- Vysazení stromu před budovou „A“
- Kamerový systém na prostory parkoviště
- Kamenné květináče

Děkujeme za pozornost
