

**Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků pro dům 1252 - 1255, Praha - Zbraslav**

Datum konání: 23. 04. 2025

Čas konání: 18:00 hod.

Místo konání: Žitavského 571, Praha 5 - Zbraslav, Hasičárna společenská místnost
IČ SVJ: 24798533

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program shromáždění

1. Prezence
2. Volba předsedajícího a zapisovatele
3. Hlasování o schválení programu schůze SVJ
4. Hlasování o schválení účetních uzávěrek za rok 2024
5. Doplnění složení výboru SVJ
6. Rozúčtování tepla 2025
7. Informace o uskutečněných opravách za rok 2024
8. Informace o plánovaných opravách na rok 2025
9. Bezpečnostní opatření v objektech SVJ
10. Informace o průběhu přípravy rekonstrukce objektu A
11. Informace a případné hlasování o možnosti využití dotace Zelená úsporám
12. Hlasování o možnosti výměny oken na vlastní náklady vlastníků
13. Diskuse

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 účetních uzávěrek za rok 2024

Schválení "Rozvaha ve zkráceném rozsahu", "Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu".

5. Doplnění složení výboru SVJ

Volba pátého člena výboru SVJ. Výbor SVJ navrhl po předchozí konzultaci paní Ing. Evu Tatíčkovou. Byl vznešen dotaz, zdali má zájem o členství ještě někdo další. Žádný další potencionální člen se nepřihlásil. Byla tak 100% hlasů zvolena paní Ing. Tatíčková jako další člen výboru SVJ.

6. Rozúčtování tepla 2025

Informování vlastníků o legislativní změně v rozúčtování za teplo.

Diskuse

Pan Čermák vznesl dotaz, zdali rozúčtování za rok 2024 už bylo za těchto pravidel?

Předsedající odpověděl, že ano.

Další dotaz byl, zdali nevíme, jakou roli hrají měsíce v letním období a že každý byt má jinou výhřevnost. Bylo odpovězeno, že existuje i online odečet.

Návrh:

Odečet online zaznamenat den po skončení topné sezóny (1. den v měsíci) a dále se společností ISTA vyhodnotit, co s tím dál, jestli je výhodné to takto nechat nebo měnit.

Paní Vlková uvádí, že existují portálové služby - měsíční výpisy chodí a je možné to zde vidět. Společenství tedy může dát pokyn, že bude mít zájem o portálové služby - jedná se o placenou službu a každý byt dostal své heslo.

Výbor zjistí možnosti využití portálu společnosti ISTA s informacemi pro vlastníky.

7. Informace o uskutečněných opravách za rok 2024

Dokončení instalace datové kabeláže ke dveřím, zvonky na „B“, výměna čerpadla sklep „A“, havarijní oprava kanalizačních stoupaček ve 3 bytech, výměna detektoru CO² v kotelně, oprava balkónů 3x, kompletní prořez dřevin, kácení vzrostlých stromů, odkopání kořenů pod Ridekem, následná úprava zeleně.

8. Informace o plánovaných opravách na rok 2025

Oprava povrchu komunikace, likvidace betonových květníků, oprava poškozené kanalizace, instalace bezpečnostního kování na dveře do prostor SVJ, opravy dle doporučení technické správy o stavu kotelny KOMTERM. S odvozem betonových květníků - technické služby nepomohou, bude se řešit dále.

Diskuse o zlepšení stavu distribuce teplé vody na konec objektu „B“.

Pan Čermák informoval přítomné ohledně současného systému distribuce teplé vody v otopném systému objektů. Technologie nádrží se již opouští. Řešitelné to je, ale řešení bude finančně nákladné.

Pan Čermák dále uvádí, že řešení distribuce teplé vody nesouvisí s kotelnou a rekonstrukcí.

V budově „B“ by měl být prostor ještě pro jeden výměník (například do prostoru kolárny).

9. Bezpečnostní opatření v objektech SVJ

Projednání a diskuse nad návrhy preventivních bezpečnostních opatření a zvýšení zabezpečení majetku vlastníků SVJ.

Informace o vloupání v měsíci dubnu – tři víkendy za sebou odcizení několika kol v hodnotě několika set tisíc korun českých. Ve vchodech do společných prostor budou ve dveřích instalovány nové bezpečnostní zámky a krytky, instalován nový bezpečnostní zámek v prostorách kotelny v budově „A“.

Paní Ksandrová uvádí informace od PČR v rámci možného podání podkladů na pojišťovnu. Vyšetřování bude probíhat cca půl roku. Pojišťovně je potřeba předat usnesení od PČR a pojišťovna by se tak měla stát účastníkem řízení.

Návrh:

- Instalace kamerového systému s pohledem na vchody do objektu „A“. V budově „A“ je předjednaný souhlas všech, v budově „B“ se zatím o souhlasu všech jedná.
- Průzkum možnosti instalace samo uzamykatelných zámků, jsou však pomalejší a je potřeba být při otevírání trpělivý.

10. Informace o průběhu přípravy rekonstrukce objektu „A“

Projednání, schválení postupu a finančního objemu, na přípravu projektové dokumentace rekonstrukce společných prostor a technologií v objektu „A“.

- příprava rekonstrukce kotelny
- provedení energetického auditu budov
- příprava rekonstrukce elektroinstalace
- provedení stavebně technického průzkumu a příprava projektu rekonstrukce společných prostor v objektu „A“

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

11. Informace a případné hlasování o možnosti využití dotace Zelená úsporám

V souvislosti s revitalizací kotelny, elektroinstalace a na základě návrhu energetického auditu projednání a hlasování o možnosti využití dotace z programu Zelená úsporám.

Informování a projednání možnosti využití dotačního titulu z programu Zelená úsporám. Podmínky pro konkrétní záležitosti jsou velmi specifické - zálohová dotace je na 24-36 měsíců. Konkrétní postup a žádost bude připravována dle doporučení a výsledku energetického auditu. Aktuálně je zpracován projekt na "fotovoltaiku.

Pan Čermák uvádí, že by bylo vhodné také aktualizovat webové stránky a rozpočtovou tabulku. Výbor SVJ doplní.

12. Hlasování o možnosti výměny oken na vlastní náklady vlastníků

Projednáání a případné schválení možnosti výměny oken v bytech na vlastní náklady vlastníků.

Okna jsou dle stanov společnou součástí domu.

Diskuse nad tímto bodem, za jakých podmínek lze povolit výměnu oken na náklady jednotlivých vlastníků.

Pan Čermák k tomu uvádí, že i při rekonstrukci musí parapet zůstat tam, kde byl, aby nenarušovalo sousedy.

Výbor SVJ připraví dokument, kde budou shrnuty podmínky této možnosti a předá vlastníkůům k odsouhlasení.

13. Diskuse

Úkoly:

1. SVJ bude více informovat na webových stránkách SVJ.

2. Do budoucna by bylo vhodné přemýšlet nad projektem úpravy parkoviště kvůli navýšení parkovacích míst, kterých je stále potřeba více z důvodu přibývajícího počtu aut.

Pan Čermák k tomu navrhuje oslovit firmu Šlofer z Radotína, která se zabývá opravou výmolů.

Zápis hlasování bez bodu programu:

Návrh usnesení:

Volba předsedajícího a zapisovatele

Začátek: 18:00

Konec: 20:00

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 38 (59,93 %)

Nezastoupené jednotky: 34 (40,07 %)

Návrh usnesení:

Hlasování o schválení programu schůze SVJ

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 38 (59,93 %)

Nezastoupené jednotky: 34 (40,07 %)

Návrh usnesení:

Hlasování o schválení účetních uzávěrek za rok 2024

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 38 (59,93 %)

Nezastoupené jednotky: 34 (40,07 %)

Návrh usnesení:

Hlasování o pátém členu výboru SVJ

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 40 (63,62 %)

Nezastoupené jednotky: 32 (36,38 %)

Návrh usnesení:

Hlasování o schválení postupu přípravy rekonstrukce budovy 1255

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 41 (64,25 %)

Nezastoupené jednotky: 31 (35,75 %)

Návrh usnesení:

Hlasování o schválení možnosti využití dotace Zelená úsporám

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 41 (64,25 %)

Nezastoupené jednotky: 31 (35,75 %)

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 19.50 hod.

Místo konání: Žitavského 571, Praha 5 - Zbraslav, Hasičárna společenská místnost

Den konání: 23. 04. 2025

Předseda: Ing. Petr Jedlička

Místopředseda: Oldřich Müller

Člen výboru: Ivan Pěkný

Ověřovatel: Michaela Jedličková



Ing. Petr Jedlička
Předseda výboru SVJ