



Zápis ze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Ondříčkova č. p. 385, 391, Praha 3

IČO: 17902347

Datum a čas konání: 21. 6. 2023, 18:00

Místo konání: jídelna ZŠ Lupáčova, na adrese Lupáčova 1/1200, Praha 3

Shromáždění vlastníků svolal: předseda výboru SVJ, Petr Kříšťál

Dle prezenční listiny byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 26.307 z 30.041, tj. 87,57 %.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení, volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora, hlasování
2. Přijetí nových (upravených) stanov a domovního řádu, hlasování
3. Rekapitulace oprav a investic
4. Plán předběžných nákladů a investic na rok 2023, 2024
5. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, hlasování
 - a. Rozvody vody (SV, TUV)
 - b. Dešťosvody
 - c. Podlahy společných prostor
 - d. Výmalba/opravy povrchů stěn společných prostor
 - e. Další opravy
6. Financování oprav bankovním úvěrem, hlasování
7. Diskuse, různé
8. Závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení, volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora, hlasování

Shromáždění vlastníků zahájil pan Petr Křišťál, předseda výboru SVJ. Pan Křišťál přivítal přítomné vlastníky a představil pana Michala Pulcharta, zástupce společnosti JS-hlasování s.r.o., u které se vlastníci registrovali. Ten následně vysvětlil způsob hlasování pomocí bezdrátových hlasovacích zařízení a dodal, že kvůli znění stanov je třeba nejprve aklamačně (tj. zvednutím ruky) odhlasovat tajný způsob hlasování. Vzápětí bylo přistoupeno k aklamačnímu hlasování.

Aklamační hlasování:

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje použití bezdrátových hlasovacích zařízení.

Hlasování: PRO: 26307/26307 => 100,00 %
PROTI: 0/26307 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

Ihned poté bylo přistoupeno k volbě předsedajícího, zapisovatele a skrutátora.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje předsedajícím pana Křišťála, zapisovatelem a skrutátorem spol. JS-hlasování s.r.o.

Hlasování: PRO: 26307/26307 => 100,00 %
PROTI: 0/26307 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

2. Přijetí nových (upravených) stanov a domovního řádu, hlasování

Jako druhý bod představil předsedající pan Křišťál přijetí nových stanov a domovního řádu. Informoval vlastníky, že v platných stanovách (připravených městem) byly objeveny chyby, které byly následně opraveny. Taktéž byly provedeny drobné změny v bodu rozhodnutí mimo shromáždění – per rollam. Následně pan Křišťál tento pojem vysvětlil společně se způsobem hlasování v této formě a upřesnil textace. Jeden vlastník se dotázal na čl. 10, odst. 9 písm. c) a vynechání, bod 11 hovoří o kvóru k přijetí usnesení. Taktéž se řešila otázka pojištění domu, který je pojištěn u společnosti Kooperativa.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje změnu stanov v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 26307/26307 => 100,00 %
PROTI: 0/26307 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

Na shromáždění vlastníků byl představen domovní řád, který byl vyvěšen v domě a zaslán v podkladech. Domovní řád slouží k upřesnění norem chování všech vlastníků a návštěvníků v domě, zejména v souvislosti s porušováním zákazu kouření ve společných prostorech.

Vlastníci byli informováni o tom, že společnými prostory ve výhradním užívání vlastníka bytové jednotky jsou zejména balkóny, sklepy, kočárkárna, sušárna a prádelna. Předsedající vlastníkům sdělil, že ve spolupráci se zástupci MČ Prahy 3 a PČR bylo provedeno řešení některých situací s problémovým chováním některých vlastníků. Pan Macháček ze správy domu kladl důraz na ohleduplnost kuřáků vůči nekuřákům.

Na dotaz jednoho z vlastníků ohledně klíčů od předzahrádky a sušárny bylo oznámeno, že tyto klíče jsou k dispozici u výboru a správce objektu.

Jeden z vlastníků informoval, že o předzahrádky se údajně někdo stará a udržuje je. Výbor se zavázal tuto informaci prověřit.

Další informací od vlastníka bylo upozornění na přítomnost osob bez domova, kteří spí pod balkony. Byl navržen nápad ohradit tento prostor – výbor se zavázal prověřit možnost realizace této iniciativy. Předsedající informoval vlastníky o jednom nežádoucím případě vloupání do sklepa jednoho z vlastníků. Výbor se zavázal vyvinout snahu o přesunutí všech hlavních uzávěrů všech médií do běžně přístupných společných prostor s cílem zlepšit dostupnost v případě havárie či nutnosti uzavření.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje domovní řád v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 25583/26307 => 97,25 %
PROTI: 724/26307 => 2,75 %
ZDRŽELO SE: 0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

3. Rekapitulace oprav a investic

Ve třetím bodě pan Křišťál zrekapituloval opravy a investice od ledna 2023, kdy Společenství vlastníků jednotek (SVJ) vzniklo.

Veškeré náklady jsou hrazeny všemi vlastníky dle předpisu záloh. Na konci zúčtovacího období proběhne rozúčtování. Od ledna do května letošního roku činily výdaje z Fondu oprav cca 179 000 Kč, zahrnující opravy stoupaček, opravy výtahu, revize a údržbu. Kromě toho byla provedena investice do

instalace mříží ve vstupech na střeche.

V č.p. 37 došlo k rozbití skla – pachateli byla soudem nabídnuta dohoda k uhrazení škody. Výbor s tímto návrhem souhlasil a dochází ke splátkám v dohodnutém splátkovém kalendáři. Správce doplnil, že probíhá také oprava domovního telefonu.

4. Plán předběžných nákladů a investic na rok 2023, 2024

Byl představen plán běžných nákladů hrazených ze společných finančních prostředků. Tyto náklady zahrnují svoz odpadu, teplo, teplou vodu, úklid, provoz výtahu, elektřinu pro společné prostory, revize hydrantů a hasicích přístrojů, revize záchytného systému a další povinné revize. Na základě provedených revizí dochází ke zjištění některých závad, které jsou následně odstraňovány.

Spolu s panem Macháčkem byla provedena prohlídka domu z technického hlediska, během které byly identifikovány záležitosti vyžadující řešení.

Maximální náklady na navržené opravy a rekonstrukce činí 3 868 500 Kč včetně DPH. Provedení těchto prací bude záviset na finančních možnostech a dostupnosti prostředků v rozpočtu SVJ.

5. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, hlasování

Ze strany výboru došlo k identifikaci nejstěžejnějších problémů, které je nutné řešit i dle priorit. Výbor požádal vlastníky o informování z jejich strany v případech jakýchkoliv problémů spojených s domem. Předsedající představil problém neexistence dokumentace ohledně rozvodů vody a uzávěrů. Výbor navrhuje provést pasportizaci současného stavu a zhotovení projektu na rekonstrukci rozvodů. Odhadovaná částka na tuto činnost je přibližně 40 000 Kč. Na základě tohoto odhadu bude provedeno poptávkové řízení s cílem získat nejvýhodnější nabídku.

Dále uvedl nezbytné opravy a rekonstrukce spolu s jejich předpokládanými náklady. Mezi tyto položky patří rekonstrukce dešťových svodů ve výši 262 400 Kč, oprava podlah společných prostor za 1 526 000 Kč, oprava stěn a vymalování soklu omyvatelnou barvou za 327 000 Kč, výměna klíčů a zámků (dvě sady na bytové jednotky) za přibližně 35 000 Kč a instalace měřiče tepla s dálkovým odečtem za 150 000 Kč. Celkové náklady na všechny tyto úpravy se odhadují na 3 900 000 Kč.

K datu 31. května bylo na účtu SVJ k dispozici pouze cca 500 000 Kč a očekává se, že každý měsíc bude přibývat přibližně 150 000 Kč do Fondu oprav. Byly představeny dvě možnosti financování. První možností je postupné hromadění finančních prostředků a následné provedení oprav s přihlédnutím k běžné údržbě. Druhou možností je získání bankovního úvěru na financování oprav a postupné splácení z fondu oprav. Výbor představil nabídky na částku 3,7 milionu Kč a požádal o schválení žádosti u České spořitelny na celkovou částku 3,7 milionu Kč pro realizaci všech nezbytných záležitostí.

Následovalo upozornění od jednoho z vlastníků na nevyhovující stav rozvodu elektrické energie v bytových jednotkách. Výbor odpověděl, že rozvody v společných prostorách byly již rekonstruovány, avšak samotné elektrické rozvody v bytech jsou v odpovědnosti majitelů jednotek.

Dalším tématem, na které vlastníci společně upozornili, byl nevyhovující stav svodů splaškové kanalizace. Tento problém byl důkladně projednáván a diskutován. Správce vlastníky informoval o možných rozsáhlejších zásazích při stavebních pracích, zejména při výměně stoupaček a rozvodů

umístěných v nich.

a. Rozvody vody (SV, TUV)

Byla předložena informace o současném stavu rozvodů vody, které nejsou původní. V průběhu 90. let došlo k nahrazení těchto rozvodů plastovými variantami, avšak momentálně se projevují časté havárie. Jako řešení této situace byla navržena kompletní rekonstrukce těchto rozvodů s ohledem na časté poruchy.

Bylo zmíněno, že vodoměry musí být vyměňovány každých 5 let a současné vodoměry disponují certifikací z roku 2012. Město se pokusilo provést výměnu vodoměrů, avšak kvůli stávajícímu neuspokojivému stavu (při demontáži došlo k několika poškozením) město rozhodlo, že vodoměry měnit nebude dříve, než budou rozvody vody vyměněny. Výměnu rozvodů vody však do rekonstrukce objektu nezahrnulo s tím, že si je vymění vlastníci až po privatizaci. Od roku 2024 bude povinný dálkový odečet měřidel teplé vody. Výbor konstatoval havarijní stav rozvodů teplé a studené vody a navrhl jejich kompletní rekonstrukci.

Jeden z vlastníků upozornil na degradaci plastového potrubí a navrhl řešení prostřednictvím jiného materiálu, například mědi. Pan Macháček dodal, že standardně se využívá plastové potrubí, ale bude provedeno srovnání cen s jinými materiály.

Předsedající uvedl, že výbor požádá různé certifikované firmy o nabídky, a následně bude vybrána nejvhodnější firma splňující určité kritéria. Poté bude zahájena rekonstrukce.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rekonstrukci vodorovných i svislých rozvodů teplé i studené vody (včetně PD a vodoměrů) a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 1 562 700 Kč včetně DPH.

Hlasování:

PRO:	25583/26307 => 97,25 %
PROTI:	724/26307 => 2,75 %
ZDRŽELO SE:	0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

b. Dešťosvody

V č.p. 35 se nachází jeden dešťový svod a v č.p. 37 dva a v obou vchodech dochází k protékání vody. Předseda informoval vlastníky, že má informace o předchozí rekonstrukci střechy, která však nezahrnovala výměnu/rekonstrukci dešťosvodů. Výbor zajistil prohlídku a kontrolu dešťových svodů, přičemž bylo zjištěno, že spoje degradací ztratily těsnost a voda v místech spojů protéká. Je zřejmé, že je nutná výměna dešťových svodů z důvodu havarijního stavu.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rekonstrukci dešťových svodů a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 262 400 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 25142/26307 => 95,57 %
PROTI: 724/26307 => 2,75 %
ZDRŽELO SE: 441/26307 => 1,68 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

c. Podlahy společných prostor

Byl konstatován neuspokojivý stav podlah a schodišť ve společných prostorech, zejména ohledně opotřebování gumových hran schodišťových stupňů.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu povrchu podlah ve společných prostorech dle předloženého návrhu a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 1 526 800 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 17850/26307 => 67,85 %
PROTI: 7733/26307 => 29,40 %
ZDRŽELO SE: 724/26307 => 2,75 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

d. Výmalba/opravy povrchů stěn společných prostor

Pan předsedající, stejně jako u bodu c, oznámil vlastníkům, že povrch stěn se nachází ve špatném stavu a je zapotřebí výmalba.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje opravu stěn a výmalbu ve společných prostorech dle předloženého návrhu a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 327 800 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 11020/26307 => 41,89 %
PROTI: 6287/26307 => 23,90 %
ZDRŽELO SE: 9000/26307 => 34,21 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení nebylo přijato.

e. Další opravy

Další opravou, kterou je třeba provést, je výměna vložek zámků ve společných prostorách. Některé vložky zámků vykazují obtíže v jejich funkčnosti, a navíc není známo, kdo všechno disponuje klíči k těmto vložkám. S ohledem na zvýšení bezpečnosti a funkčnosti celého objektu výbor jednomyslně doporučuje provedení výměny vložek zámků.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu vložek zámků do společných prostor dle předloženého návrhu a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 34 800 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 22926/26307 => 87,15 %
PROTI: 2571/26307 => 9,77 %
ZDRŽELO SE: 810/26307 => 3,08 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

Na základě nového nařízení platného od 1. ledna 2024 bude zavedena povinnost dálkového odečtu měřidla tepla s měsíční frekvencí.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje instalaci podružných měřičů tepla s dálkovým odečtem dle předloženého návrhu a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 154 000 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 25583/26307 => 97,25 %
PROTI: 724/26307 => 2,75 %
ZDRŽELO SE: 0/26307 => 0,00 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

Další hlasování probíhalo o rekonstrukci splaškových kanalizačních svodů. Vlastník navrhl vypracování posudku na zjištění současného stavu splaškových kanalizačních svodů.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rekonstrukci splaškových kanalizačních svodů a uděluje výboru mandát k výběru nejvýhodnější cenové nabídky do výše 800 000 Kč včetně DPH.

Hlasování: PRO: 18991/26307 => 72,19 %
PROTI: 4427/26307 => 16,83 %
ZDRŽELO SE: 2889/26307 => 10,98 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

Mimo uvedená hlasování byl navíc ještě vznesen problém nevyhovujícího technického stavu oken ve společných prostorech domu jedním z vlastníků. Předsedající informoval, že prověří dokument s prohlášením tohoto vlastníka, který poskytne přehled o všech společných částech domu a vlastnictví jednotlivých vlastníků. Po získání těchto informací bude řešen nevyhovující stav oken. Dále byl vlastníkem upozorněn na problém zatékání do bytové jednotky, který je aktuálně řešen společně s Městskou částí Praha 3 prostřednictvím reklamace. Veškeré závady a problémy s okny je třeba hlásit správci či výboru prostřednictvím elektronické pošty, přičemž na nástěnce jsou uvedeny veškeré kontakty. Správce vlastníky také upozornil na pravidelnou běžnou údržbu oken, která zahrnuje jejich seřízení.

6. Financování oprav bankovním úvěrem, hlasování

Na zasedání byl vznesen dotaz vlastníka ohledně možnosti dřívějšího doplacení úvěru bez sankcí. Předseda shromáždění, pan Křišťál, potvrdil, že je možné provést dřívější splacení úvěru a jakýchkoli mimořádných plateb či vkladů, které by byly bankovním ústavem zpoplatněny.

Další dotaz vlastníka se týkal přítomnosti neplatičů ve společenství vlastníků. Předseda informoval, že nebyli zaznamenáni žádní neplatiči v rámci společenství.

Na otázku ohledně bankovního ústavu, u kterého má Společenství vlastníků jednotek účet, předsedající uvedl, že SVJ má účet u banky Moneta. Nicméně, při vyhledávání financování prostřednictvím úvěru byly zjištěny obtížnější podmínky u banky Moneta ve srovnání s jinými oslovenými finančními ústavy.

Další vlastník se zajímal o možnost financování schválených oprav a rekonstrukcí bez čerpání úvěru. Tato možnost je, ale výbor ji vzhledem havarijnímu stavu, častým opravám závad a dlouhé době potřebné k naspoření potřebné částky a současné inflaci nedoporučil. V reakci na proběhlou diskusi shromáždění vlastníků schvaluje a uděluje výboru mandát k zajištění financování schválených oprav a rekonstrukcí bankovním úvěrem.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zajištění financování schválených oprav a rekonstrukcí bankovním úvěrem do maximální částky 4 700 000 Kč.

Hlasování: PRO: 16583/26307 => 63,04 %
PROTI: 724/26307 => 2,75 %
ZDRŽELO SE: 9000/26307 => 34,21 %

Aktuální prezence: 26307/30041 => 87,57 %

Usnesení bylo přijato.

7. Diskuse, různé

Diskuse již probíhala individuálně s jednotlivými vlastníky.

8. Závěr

Na závěr poděkoval pan Kříšťál přítomným vlastníkům za účast a shromáždění ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.

Předsedající

13.7.2023

datum



Petr Kříšťál, předseda výboru SVJ

Zapsal

13.7.2023

datum



JS-hlasování s.r.o.
js-hlasovani.cz
IČ: 076 54 332

Michal Pulchart, JS-hlasování s.r.o.