

22. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648 – 2653

konané dne 21. května 2024

Shromáždění bylo zahájeno v 19.00 hodin za přítomnosti vlastníků jednotek v celkovém počtu 60,00% (šedesát procent) všech hlasů.

To znamená, že 22. Shromáždění bylo usnášeníschopné.

Hlasovací lístky byly všem účastníkům předány při prezenci.

Program shromáždění byl uveden na pozvánce, která byla vč. příloh předem předána všem vlastníkům.

Program shromáždění:

1. Zahájení
2. Volba orgánů Shromáždění – Zapisovatel, Ověřovatel
3. Zpráva o činnosti výboru SVJ za uplynulé období
4. Účetní závěrka - viz příloha č. 1
5. Zpráva o hospodaření za uplynulé období
6. Zpráva o použití a stavu příspěvků na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci domu
7. Plán oprav a údržby 2024-2025
8. Zvýšení příspěvku na fond oprav pro bytové prostory - dlouhodobý plán oprav a rekonstrukcí - viz příloha č. 2
9. Informace o spotřebě energií na vytápění za rok 2023
10. Diskuze

1. Zahájení

Schůzi zahájil předsedající Jan Holub

2. Volba orgánů Shromáždění SVJ

Shromáždění zvolilo:

- předsedajícího Jan Holub
- zapisující Jana Kusáková
- ověřovatel zápisu ing. Jiří Jakoubek

3. Zpráva o činnosti výboru SVJ za uplynulé období

Výbor zasedá pravidelně jednou v měsíci, o průběhu jednání a projednaných záležitostech jsou vlastníci informováni formou zápisu vyvěšeného na nástěnce v jednotlivých domech. Výbor má pravidelný kontakt se správcem BD Žižkov, sleduje legislativu, operativně řeší problémy.

Výborem jsou zajišťovány předepsané revize a kontroly. V předepsaných lhůtách je také prováděna revize hromosvodů, požární prohlídky, požární revize a revize hasících přístrojů. Dále jsou prováděny servisní prohlídky výtahů (3letá, 6letá státní) a provozní kontrola výtahů, oprava LED osvětlení, čištění pohyblivých částí. Vzhledem ke stáří a časté poruchovosti výtahů, k jejich opravám již nejsou k dispozici náhradní díly, jedná výbor o postupné výměně výtahů ve všech domech. Průběžně je také sledován a opravován stav střechy domů, v plánu je její postupná rekonstrukce. V první fázi bude provedena obnova nátěrů střešních prvků. Provádí se údržba zámků vstupních dveří firmou Kaltmeyer s.r.o., dále pak odečty patních vodoměrů, čištění filtrů na patních přívodech, evidence úklidu a kontrola jeho provádění, jsou sledovány odběry el. energie ve společných prostorách. V průběhu roku byla zajištěna výměna měřičů tepla v bytech a rekonstrukce elektroinstalace ve společných částech domů. V současné době probíhá v součinnosti s Odborem technické správy majetku a investic Praha 3 příprava rekonstrukce vozovky před garážemi domů 2648 - 2650. Výbor zajistil pravidelný stříh břechťanu na východní stěně domu a úpravu předzahrádek.

4. Účetní závěrka 2023

Pan Holub informoval přítomné o účetní závěrce, kterou zpracovalo BDŽ.

Hlasování: pro 99,70%

5. Zpráva o hospodaření za uplynulé období

Přítomní byli informováni o jednotlivých nákladech za rok 2023 – pojištění domu, externí správní činnost, vlastní správní činnost, výtahy, spol. energii v domech, odvozu odpadu, úklidu domu, nákladech na studenou, teplou vodu, teplo, výnosu z pronájmu.

Celkem činí vyúčtování 3.342.201,43 Kč, předepsané zálohy 4.087.760,- Kč, Zálohy - vyúčtování - 745.558,57 Kč.

6. Zpráva o použití a stavu příspěvků na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci

Finanční prostředky byly dle předchozího schválení použity na rekonstrukci vstupů do domů, která byla zahájena v roce 2022: dokončeny byly klempířské prvky, zábradlí, nájezdy pro kočárky, částečná oprava fasády, hydroizolace domů. Dále byly financovány dílčí opravy výtahů, lokální opravy plechových střech, výměna okapových svodů a čištění okapů, revize potrubí kanalizace, provedena byla rekonstrukce elektroinstalace ve společných částech domů.

7. Plán oprav a údržby 2024-2025

Přítomní byli informováni o dalším plánu oprav domů a čerpání fondu oprav. Proběhla kontrola systému vytápění domů dle vyhlášky 38/2022 Sb.

V nejbližším období bude provedena oprava kanalizace a přilehlé plochy u garáží č.p. 2648-2650. V druhé polovině roku 2024 je naplánována oprava a dodatečné ukotvení zateplení fasády západní stěny domu 2648.

Postupně budou prováděny také dílčí opravy střechy a výtahů, průběžně pak všechny revize dle předpisů.

Hlasování: pro 63,68 %

8. Zvýšení příspěvku na Fond oprav pro bytové prostory

Výbor seznámil přítomné s dlouhodobým plánem oprav, který zahrnuje celkovou rekonstrukci střechy, výměnu výtahů a opravu fasády domů, a současně také s financováním těchto investic - předpoklad realizace 15 let. Detailně byly představeny možnosti a způsoby financování, včetně využití bankovního úvěru a výborem bylo navrženo navýšení příspěvku do Fondu oprav pro BJ na 30 Kč/m².

Schválené navýšení se promítne do zvýšení měsíčních záloh od 07/2024.

Hlasování: pro 75,22%

9. Informace o spotřebě energií na vytápění za rok 2023

Cena za topení a teplou vodu byla v roce 2023 navýšena dodavatelem o 100% oproti roku 2022, proto došlo k navýšení měsíčních záloh. Důsledkem teplé zimy a úspor majitelů BJ byla celková spotřeba nízká, přeplatky se projeví ve vyúčtování.

10. Diskuze

V diskuzní části shromáždění byly podrobněji dovysvětleny opravy klempířských prvků na domě a způsob jejich provádění.

Dále byla diskutována postupná výměna výtahů, která je nezbytná kvůli jejich stáří, technickému stavu - jsou již 9 let za běžnou životností + absence náhradních dílů /zejména zastaralý software/ a jejich značná poruchovost, která stojí SVJ značné peněžní výdaje za opravy a s tím související výběr realizační firmy, vč. ceny servisních služeb.

V diskuzi byla vznesena připomínka k nutnosti prověření statiky výtahových šachet - výbor by měl dohlédnout na to, aby dodavatel nového výtahového systému zajistil statické posouzení šachet a následně pak za správnost posouzení nesl zodpovědnost.

Pan Suk zodpověděl dotazy a podrobně vysvětlil možnosti financování dlouhodobých oprav domu i možnosti poskytnutí bankovního úvěru pro SVJ.

Pan Třmínek zodpověděl dotazy a detailně vysvětlil postup generální opravy střechy, a dále důvody a postup opravy západní fasády domu. Zateplení této fasády je špatně ukotveno, resp. zcela chybí kotevní prvky a vzhledem k postupnému uvolňování hrozí pád celé fasády.

Pan Kroupa zodpověděl dotazy a podal informace k rekonstrukci vozovky před garážemi 2648-2650.

Všichni majitelé BJ i ev. garáží byli výborem vyzváni ke spolupráci při hledání a vytipování vhodných stavebních firem, které by byly ochotny a schopny za reálných podmínek poskytnout SVJ své služby.

Schůze výboru se konají jednou měsíčně /kromě prázdnin/, termíny schůzí jsou vyvěšeny na nástěnkách domů. Jakákoliv konstruktivní pomoc bude vítána.

V Praze, dne 21.5.2024

Zapisovatel: Jana Kusáková

Ověřovatel: Ing. Jiří Jakoubek