

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků bytových jednotek
konaného dne**

7.12. 2016 v 18.30 hod v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Program:

1. Presentace při příchodu, vysvětlení způsobu hlasování a představení skrutátorů, volba zapisovatele
2. Schválení programu Shromáždění
3. Zpráva výboru o činnosti za období od ledna do listopadu 2016
4. Zpráva dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy o hospodaření z roku 2015-2016
6. Schválení čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ)
7. Schválení rozpočtu na rok 2017 a schválení plánu oprav na rok 2017
8. Revitalizace zeleně – zpráva, spoluvlastnictví pozemků
9. Kotelna – informace o zřízení věcného břemene na pozemcích č. 439 a 26/28 na LV 2721
10. Hlasování o zvolení členů výboru a dozorčí rady na nové tříleté období dle Stanov

Dokumenty (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2015-5/2016, hospodářský výsledek a rozpočet na následující období byly **zveřejněny na nástěnkách jednotlivých vchodů**.)

Ad bod 1) Prezence, vysvětlení hlasování, skrutátoři a volba zapisovatele

Moderátor M.Karfus. přivítal vlastníky, krátce pohovořil o pozitivní práci kanceláře SVJ, představil p. M. Harsu, který bude zajišťovat hlasování a další skrutátory. Dále zdůraznil hlavní cíle této schůze, podal stručný přehled programu a zmínil se o volbách do nového výboru na další 3 roky

Skrutátor p. Harsa sdělil výsledky sčítání – **účast 75,22% podílů**

Pí Frieszová po přivítání vlastníků vysvětlila způsob hlasování – dle velikosti bytů (spoluvlastnického podílu). Dle nového OZ je nutné, aby i osoby, které mají spoluvlastnický podíl na bytě měli plnou moc, nebo se dostavili oba na Shromáždění a hlasovali společně. Není možné, aby každý hlasoval jinak. V tomto případě je hlas neplatný.

Hlasování o programu: Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Zapisovatelkou byla zvolena J.Růžová schváleno 100% hlasů

Ad bod 3) Zpráva o činnosti výboru – Úkoly ze schůze Shromáždění vlastníků ze dne 9.12.2015:

1. Shromáždění uložilo výboru, aby se znovu zabýval otázkou zámeků a kamer a informoval vlastníky o technických parametrech, zajištění servisu apod.

Výbor řešil otázku kamer a zámeků a to hlavně z hlediska bezpečnosti. Kamery, v současnosti instalované v domech jsou umístěny jen u vstupu do domu, kde jsou zvonky. V jednom vchodu jsou instalovány kamery, které jsou u obou vstupů do domu a nahrávají. Společné pozemky v SVJ, a veřejná prostranství není možné monitorovat pro soukromé účely.

Výbor proto přistoupil k vypsání výběrového řízení na samozamykací zámky – Od 12.5.2016 probíhala výměna všech klik a zámeků ve všech vchodech. Čipy, které zatím používáme ve vchodových dveřích, zůstanou.

V souvislosti s výměnou madel za kliky jsme vlastníkům nabídli tyto madla k prodeji. Zájemci o ně se mohou přihlásit v kanceláři SVJ.

2. Autopřístřešky – shromáždění má zájem přístřešky zachovat.

Pan Uhlíř provedl technickou prohlídku autopřístřešků a opravil je na místech, která to vyžadovala.

V první fázi se bude rekonstrukce či nové přístřešky týkat jen části před domy Pavlovská 585-588 a Pavlovská 589-591 – celkem o 100 míst.

-Výbor zajistil cenovou nabídku na nové autopřístřešky – cena jednoho stání by vyšla na 40.000 Kč (v ceně není zahrnuta likvidace stávajících autopřístřešků) – celkem 4 mil. Kč

-Druhou variantou je rekonstrukce stávajících autopřístřešků. Cenová nabídka – 150.000 Kč za 100 míst. Jedná se o opravu rekonstrukce spodní části sloupků, které jsou zkorodované.

Výbor o své činnosti pravidelně informuje vlastníky prostřednictvím zápisu ze schůzí. Všechny důležité informace najdete na nástěnkách v každém vchodu, www.svjruzyne.cz, či osobně v kanceláři SVJ v úředních hodinách.

Shrnutí roku 2016:

1. Pokračování **dotací z programu Panel**. Jedná se ročně o 406.000 Kč.
2. **Indikátory topení** – letos poprvé došlo k vyúčtování tepla podle indikátorů topení.

3. **Revitalizace zeleně:** byla z rozdělena do dvou etap a to z důvodu nutných povolení o Odboru životního prostředí na MěÚ Praha 6.
4. **Odstranění mechtů na fasádách a děr po ptácích** – Výbor odsouhlasil odstranění mechtů i z dalších částí severních fasád na zbylých domech tj. Pavlovská 585, Ruzyňská 582 a severní části bloku Pavlovská 586-588. V červnu 2016 bylo realizováno odstranění mechtů.
Díry po ptácích – bohužel dochází k opětovnému poškozování fasád a to především ve štítech domů, těsně pod střechou a hloubka některých děr je více než 2m. Narušení fasády v této míře znehodnocuje kvalitu zateplení a může dojít až k odlomení části zateplení. Výbor proto do rozpočtu vyčlenil částku na opravy fasád.
5. **Odkládání věcí do společných prostor a u kontajnerů** – vlastníci byli vyzváni, aby vyklidili společné prostory (chodby ve sklepech, schodiště, společné balkony). Prostory byly vyklizeny a „odpad“ byl odvezen.
6. **Změna účetní firmy – Peha s.r.o. (ing.Hájek) předala účetnictví firmě MC Taxad**
účetní firma Peha s.r.o. , která nám vedla účetnictví prodala svou firmu jiné účetní firmě MC Taxad. Změna nastala k 1.6.2016. Po formální stránce se nic nezměnilo. Jednotlivé účetní i ceny za vedení účetnictví zůstali stejné, proto nebyl důvod vypisovat poptávku či VR na novou účetní firmu.
7. **Nové EL** – budou platné od 1.1.2017; jedná se především o změnu v zálohách za TEPLU a TEPLOU VODU a úpravu textu tak, aby odpovídal novému Občanskému zákoníku.
8. **Reklama ve výtazích pokračuje** – finanční prostředky jsou převedeny do fondu oprav.
9. **Vloupání** - v letošním roce došlo pouze ke dvěma pokusům o vloupání do domů. Výbor v minulosti zajistil polepení všech suterénních oken samolepicími foliemi a zmenšily se tím průlezy do sklepních oken a zajistil samozamykací zámky. Všechny tyto akce přispěly k lepší bezpečnosti.
10. **Exekuce na firmu Dejdar** - zpráva od JUDr. Vytejků ze 14.4.2016 přečtena na Shromáždění
11. **Refinancování stávajícího úvěru** – člen výboru pan Koten připravil žádost o refinancování stávajícího úvěru na zateplení. Z původních 5,5% se mu podařilo vyjednat úrok 0,98%. Roční úspora je tak 277.416 Kč (měsíčně 23.118 Kč)
12. **Opravy dětských hřišť a dotace** – MěÚ Praha 6 vypsala dotační program na obnovu vnitrobloků, do kterého jsme se přihlásili. Dle požadavků radnice Prahy 6 jsme zpracovali dotaci a získali dotaci ve výši 250.000 Kč. Výběrového řízení se zúčastnili 4 firmy, vítězem se stala česká firma, která nabídla nejlepší podmínky realizace i ceny. Dne 27.5.2016 proběhlo slavnostní otevření nového hřiště i za účasti zástupců městské části Prahy 6. Staré herní prvky, dlažba a obrubníky byly prodány. Výbor dále schválil nákup nového kolotoče.

Výbor dále zajišťuje:

- pravidelné revize
- kontrolu úklidu všech domů včetně sklepů a sušáren 1x měsíčně.
- pravidelnou kontrolu plateb záloh vlastníků - vlastníci jsou bezprostředně informováni
- výměnu nefunkčních světel a čidel v domech a výměnu balkonových sítí proti holubům
- duplikáty klíčů od domů a společných prostor a nové čipy
- seznam osob bydlících v SVJ a to i když nemají v SVJ trvalé bydliště.
- průběžné opravy vstupních dveří včetně zámků

Ad bod 4) Zprávu Dozorčí rady přednesl její předseda p. S. Chalupa. Stručný obsah:

„Zaměřili jsme se na nové hřiště, revitalizaci zeleně, autopřístřešky, kotelnu – hovořil o problému s pozemky vlastníků, kteří zde nebydlí. Nové evidenční listy byly vyhotoveny z důvodu velkého rozdílu mezi zálohami a vyúčtováním. Nejsou neplatiči, vše se řeší okamžitě, díky vedení kanceláře. Na dozorčí radu nebyly vzneseny žádné požadavky od vlastníků.“

Diskuse k oběma zprávám: Dotaz pí. Stupková: 2 mandly, které mají v sušárně jsou zbytečné, chtějí je dát pryč. Prostřednictvím zástupce vchodu se zruší.

Ad bod 5) Schválení vyúčtování služeb a zprávy o hospodaření za rok 2015-2016: K největší úspoře došlo na topení. LTO bylo oproti minulým rokům levnější až o 400 tis. Kč. Vlastníkům se tak letos vracelo na přeplatcích cca 1,3 mil. Kč. Hospodářský výsledek ovlivnil především odpisy přeplatků z nebytových prostor. Jedná se o vypořádání pohledávek před rokem 2012. Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Ad bod 6 a 7) Schválení čerpání Fondu oprav a Provozního fondu a rozpočtu na rok 2017

P. Koten představil historii čerpání, loni nebylo nic nepředvídatelného. Shrnuje výdaje z obou fondů za minulé období, a u fondů samospráv konstatoval, že 8 vchodů je v plusu a 2 v minusu. Čerpání obou fondů a rozpočet byly položkově zveřejněny na nástěnkách ve všech domech. Rozpočet: klesly splátky úvěru za rok tak ušetříme cca 270tis. Kč. Dále pan Koten představil přehled oprav na rok 2017: Sítě na balkonech nabídka je 120tis.Kč za všechny vchody. Revitalizace zeleně cca 100tis.Kč. Čištění větracích šachet – zde je nutné prověřit, obložení šachet, které jsou azbestové a to především zdravotní rizika. Oprava přístřešků: v první etapě kolem domů ca 100 míst – 150tis. Kč. Plynovod ca 2 mil. Kč, bez vyřešení věcného břemene (souhlas vlastníků pozemků) to ovšem není možné řešit.

Diskuse: Úvěr – fixace je do konce splatnosti? Ano, do konce splatnosti s úrokem 0,98%. Dotaz: P. Harsa se ptal na opravu přístřešků –pí. Frieszová vysvětlila podrobně opravu (postupně, navažení nových profilů na sloupky, výkopové práce, betonování).

Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Ad bod 8) Revitalizace zeleně: paní Frieszová podrobně vysvětlila komunikaci s úřady. Dne 21.12.2015 byla zaslána žádost k „revitalizaci zeleně“ (povolení ke kácení) na odbor dopravy a životního prostředí Městské části Praha 6. **V březnu 2016** jsme na výzvu MěÚ Praha 6 odboru životního prostředí doplnili žádost o podpisové archy a plné moci. Ani po četných telefonických a emailových urgencích se nic nestalo, rozhodl výbor v **červnu 2016** podat stížnost na průtahy v řešení případu. **Dne 7.6. jsme dostali do datových stránek odpověď o zastavení řízení.** Důvodem zamítnutí žádosti bylo nedoložení 75% souhlasu všech vlastníků s kácením. Toto jsme doložili zápisem ze Shromáždění a 100% souhlasem všech zúčastněných vlastníků na Shromáždění, dále jsme doložili podpisové (prezenční) listiny a plné moci. Ani toto nebylo pro odbor živ. prostředí dostačující. Výbor proto podal odvolání k odboru ochrany životního prostředí na Magistrát hlavního města Prahy.

Výbor mezi tím připravil novou žádost o povolení ke kácení a to formou podpisových archů po jednotlivých vchodech. **Dne 31.10.2016 podána nová žádost na MěÚ Praha 6.**

Ve snaze urychlit celé řízení, jsme MěÚ Praha 6 nabídli Smrk ztepilý jako Vánoční strom pro Prahu 6, leč bez výsledku.

Dne 7.11.2016 jsme dostali odpověď od Magistrátu hlavního města Prahy (odbor ochrany prostředí), kam jsme se odvolali, který **zrušil rozhodnutí odboru životního prostředí Prahy6 a věc tak vrátil k novému projednání.**

Pokud se nám podaří zajistit souhlas s kácením, tak **dřevo z pokácených stromů nabízíme vlastníkům k odvozu.**

Zájemci se mohou přihlásit v kanceláři SVJ

Dotaz: pokud jde o ovocný strom, je možné ho pokácet? Odpověď: Ano, je. Souhlas úřadů není potřeba.

Ad bod 9) Kotelna: Dne 3.3.2016 jsme obdrželi od odboru výstavby MěÚ Praha 6 – Uzemní rozhodnutí o umístění stavby – plynovodního řádu Brodecká Praha 6. V něm je uvedeno, že realizace stavby nevyžaduje stavební povolení. Platnost 2 roky, ale lze ho prodloužit.

Plynárny požadují uzavřít se **všemi vlastníky pozemků** plnou moc na zastupování ve věci zřízení věcného břemene.

Z katastru nemovitostí jsme zjistili, že je 22 případů, kdy vlastníci bytů nevlastní okolní pozemky. Na 2 spoluvlastnických podílech je exekuce, dva spoluvlastnické podíly patří již zemřelým osobám. V jednom případě je spoluvlastníkem Koospol a.s., který byl zrušen v roce 2007. Zde byl zaslán dopis na soud, jak bylo učiněno vypořádání. Všichni dotyční vlastníci byli obesláni.

Pokud se tak nestane, zůstal by plynovod ve vlastnictví SVJ. PP a.s. by od nás plynovod nemohla odkoupit. Jedná se o částku 404.000,-Kč a nezapltila by ani náklady na zřízení věcného břemene – max. 50 Kč/běžný m.

Po dobu, co bude plynovod ve vlastnictví SVJ nám PP a.s. zaslala návrh smlouvy o údržbě plynovodu. Plynárny hradí náklady na provoz plynovodu a případnou havárii platí SVJ.

Výbor tedy oslovil pojišťovnu Uniqa, která poslala návrh na pojištění. Pojistné plnění se vztahuje na všechna živelná nebezpečí – pojistná částka 500tis. Kč

Jedinou překážkou pro výstavbu plynovodu je zajištění **minimálně předběžného souhlasu vlastníků** pozemků, přes který plynovod povede. A to především těch, kteří nechodí na Shromáždění, nevlastní v SVJ byt, ale jen pozemky, nebo společnosti, která zanikla.

Dotaz: pokud nebude plynofikace z výše uvedených důvodů, může kotelna vydržet 2-5 let? Dotaz na p. Uhlíře : pokud se nic nestane, vydržíme. V kotelně jsou 3 kotle, 1 plechový je už horší, 2 budou stačit.

Diskuse před volbami: M. Harsa: jaké je doporučení na fungování kamerového systému? Odpověď: 1 vchod má nahrávání, ale pro policii v případě vykradení tato nahrávka nebyla užitečná.

Dotaz p. Zikmund: kdy se budou opravovat parapety pod okny? Odpověď: Některé parapety se řešily s pojišťovnou, opravy byly zajištěny jednotlivě. Ti, kteří mají problém, ať zůstanou po Shromáždění.

Ad bod 10) Hlasování: volba nového výboru a dozorčí rady. Kandidáti: B. Frieszová, I. Burešová, K. Prokůpek, A. Šebíková, M. Urbanová, J. Uhlíř, J. Parmová, J. Koten, M. Karfus, J. Kulhánek . Kandidáti do dozorčí rady: S. Chalupa, D. Bělohávková, V. Paukertová

Další kandidáti se nepřihlásili. Hlasování dle podílů: 100% souhlas.

Zapsala: J. Růžová

Kontrola: B. Frieszová

10.12.2016