

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

6.12. 2017 v 18.30 hod v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Program:

1. Prezentace 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 2017
4. Zpráva dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy o hospodaření z roku 2016-2017
6. Schválení čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ)
7. Schválení rozpočtu na rok 2018 a schválení plánu oprav na rok 2018
8. Revitalizace zeleně – zpráva o kácení a následné výsadbě
9. Kotelna – plynofikace, výběrové řízení, spoluvlastnictví pozemků

**Dokumenty** (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2016-5/2017, 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.

Skrutátor p. Harsa sdělil výsledky sčítání – **účast 75,80 % 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 I. Burešová schváleno 100% hlasů

**Ad bod 3) Zpráva o činnosti výboru –**

Úkoly ze schůze Shromáždění vlastníků ze dne 7.12.2016:

- Na žádost vlastníků vchodů 589 a 585, byla zajištěna likvidace mandlů.
- **Oprava autopřístřešků:** na posledním shromáždění bylo podrobně vysvětleno, jak budou opravy probíhat. (etapy, navaření nových profilů na sloupky, výkopové práce, betonování). Zámečnická firma z důvodu vytíženosti nabídla nejbližší volný termín v polovině ledna 2018. Zkušební práce začaly v listopadu 2017 na přístřešcích za kotelnou. Odkopány byly 3 sloupky a bylo zjištěno, že každý je ukotven jinak. Tyto 3 sloupky byly opraveny tak, abychom měli konkrétní představu o tom, jak budou opravy vypadat a jaká bude jejich časová náročnost.  
O konkrétním harmonogramu prací budeme všechny dotčené vlastníky včas informovat

**Parapety:** oslovené firmy o tento druh oprav nemají zájem, neboť na ní nelze dát záruku a výsledek je nejistý. SVJ tak podalo inzerát, žádný zájemce se nenašel. Oslovili jsme firmu, která v minulosti prováděla výškové práce pro SVJ a tento druh opravy je ochotna provést.  
Termíny prací začnou na jaře, dle počasí.

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 2017:**

1. Pokračování **dotací z programu Panel**. Jedná se ročně o 406.000 Kč.
2. **Sítě proti holubům** – Výbor vypsál poptávkové na síť proti ptákům. Z došlých nabídek bylo zjištěno, že cena převyšuje 100tis. Kč, proto poptávkové řízení bylo překvalifikováno na výběrové řízení. Výběrová komise vybrala nabídku firmy Adera, která nabízela síť odolné vůči UV a s prodlouženou zárukou 5 let. Konečná cena 96.968 Kč  
Výměna proběhla koncem března 2017 ve všech domech (chodbových balkonech).

3. **Revitalizace zeleně:** v letošním roce dostalo SVJ povolení ke kácení a zároveň byly vysazeny nové stromy. Celkovou zprávou o revitalizaci zeleně se zabývá samostatný bod tohoto jednání.
4. **Výměna úklidové a zahradnické firmy** – vzhledem k množství se stížnostem na stav úklidu a údržbu venkovních ploch firma Lesk vyměnila zahradníka. Ani přes to však nedošlo ke zlepšení stavu. Výbor proto vypsal dvě nová poptávková řízení na údržbu zeleně a úklid venkovních ploch. Ze zájemců výbor vybral jednoho z řad vlastníků v SVJ a pozval ho na schůzi výboru. Po osobním jednání s ním výbor uzavřel novou smlouvu od 16.5.2017.
5. **Azbest – VZT – výbor ve spolupráci s jedním vlastníkem zajistil odbornou firmu, která odebrala vzorky obkladu VZT. Analýzy prokázaly přítomnost škodlivých azbestových vláken u některých vzorků!! Výbor žádá důrazně vlastníky, kteří budou rekonstruovat bytovou jednotku, aby nahlásili včas danou úpravu výboru SVJ a při rekonstrukci jádra s deskami u VZT nijak NEMANIPULOVALI!!! Tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem čestného prohlášení vlastníků jednotky při rekonstrukci jádra.**  
O spolupráci se na nás obrátila i soudní znalkyně. (možnost zjištění dotací, likvidace odbornou firmou atd..). Organizují celonárodní petici **za ochranu veřejného zdraví před vdechováním azbestových vláken**. Petice bude vyvěšena na nástěnkách v jednotlivých domech. Z důvodů osobních údajů bude možné petici podepsat v úředních hodinách v kanceláři SVJ.
6. Ve dvou domech Pavlovská 587 a 590 bylo v březnu 2017 položeno nové lino ve sklepních společných prostorech
7. **Exekuce** – výbor urgoval odtažení nepojízdného vozu Mercedes, který blokoval jedno parkovací místo. Po urgencích byl vůz odtažen. Vůz nakonec zmizel a Policie ČR zjišťuje, zda byl odtažen či odcizen. Exekutor tvrdí, že vůz neodtáhl. Dále je vedena Exekuce na nájemce v domech SVJ, nikoli vlastníka.
8. **Ze zprávy dozorčí rady vyplynuly tyto úkoly pro výbor** – zjištění stavu rozdílů mezi patními a bytovými vodoměry v Pavlovské 587 a 588. Výbor zajistil výměnu a zkoušku přesnosti měření. Stav vodoměru v Pavlovské 587 neodpovídal předpisům a PVK tak zaslala nové vyúčtování a předpis nových záloh. V Pavlovské 588 byl stav také nevyhovující a PVK zaslala jednorázovou částku ve výši 27.235 Kč, která zohledněna ve vyúčtování sezony 2016/2017.  
Členka dozorčí rady opět po ukončení vyúčtování provedla kontrolu patních vodoměrů s bytovými. Rozdíly byly opět zjištěny ve dvou vchodech a to Ruzyňská 582 a Pavlovská 586. Výměna a zkouška byla provedena – čekáme na odpověď.
9. **Reklama ve výtazích skončila** – reklamní panely však zůstaly.
10. **Vloupání**– v letošním roce NEDOŠLO k žádným pokusům o vloupání do domů. Výbor minulosti zajistil polepení všech suterénních oken samolepicími foliemi, zmenšili se průlezy do sklepních oken a na vstupních dveřích byly instalovány **samozamykací zámky**. Všechny tyto akce přispěly k lepší bezpečnosti.
11. **Exekuce na firmu Dejdar.** – od loňského roku nedošlo k žádnému posunu. Ošpar – usnesením Městského soudu v Praze bylo rozhodnuto o jmenování likvidátora a jeho zrušení. SVJ vzal na vědomí
12. **Opravy dětských hřišť** – v dubnu byla instalována nová plachta na dětském hřišti a koncem května byl vyměněn písek v pískovišti. V září výbor schválil a byl proveden nátěr laviček a skluzavky s domečkem.
13. **Byly instalovány informační cedulky** – poukazující na úklid po psech, odhazování nedopalků z cigaret, odvoz odpadu, který nepatří do kontejnerů
14. **Zajištění Bio kontejneru** -
15. **Výbor také bojuje proti nelegálnímu vylepování reklam** – několik firem jsme již důrazně varovali před touto činností a jedné dokonce zaslali zálohovou fakturu za opětovné vylepování reklamy bez souhlasu SVJ.
16. **Dopravní situace** – kruhový objezd - Libocká x Ruzyňská – na nástěnkách v jednotlivých vchodech byl zveřejněn situační plánec s popisem dopravní situace a zamýšleným kruhovým objezdem.
17. **Dlužníci** – díky pravidelné kontrole nemá SVJ žádné dlužníky na zálohách. Jeden z vlastníků požádal o splátkový kalendář na vyúčtování 2016/2017.

#### **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
- 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 v jednotlivých domech
- organizujeme pravidelné vyklízení společných prostor v domech

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

„Letošní rok neměl moc investic, jedna z největších bylo zasíťování balkonů - do 100 tis.Kč, při výběru firmy se přihlíželo hlavně na kvalitu pletiva. Dále se celý rok řešila zeleň, kdy se veškeré práce prováděly až po schválení

Městské části P6. Likvidace pokácených a výsadba nových stromů byla zajištěna svépomocí, tudíž se cena výrazně snížila.

Výbor byl upozorněn na rozdíly v náměru u některých vodoměrů, zajistil kontrolu a opravné vyúčtování, některým vchodům se tím vrátilo několik desítek tisíc Kč.

Pan Chalupa pochválil práci kanceláře SVJ, všechny závazky platíme včas, nemáme žádného stálého neplatiče.

V problematice plynofikace DR stejně jako Výbor apeluje na pečlivost ve výběru společnosti, která bude akci zajišťovat.

Na závěr DR apeluje na vlastníky jednotek, kteří nevlastní pozemky, aby se snažili situaci řešit, v případě nejasností rádi pomohou v kanceláři SVJ.

**Ad bod 5) Schválení vyúčtování služeb a zprávy o hospodaření za rok 2016-2017:** K největší úspoře došlo na topení díky ceně LTO. Vlastníkům se tak letos vracelo na přeplatcích cca 1,3 mil. Kč. Hospodářský výsledek letos činil 37.366Kč v plné výši byl převeden do fondu oprav. Dotaz:p.Zikmund – zda se neuvažuje o nainstalování dálkově ovládaných měřičů tepla, p.Friezsová odpověděla, že je toto bude řešeno na jednání výboru.

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. Shrnul 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..** Dále pan Koten představil přehled oprav na rok 2018:.. Výměna bytových vodoměrů, revitalizace zeleně. Oprava přístřešků: v první etapě kolem domů ca 100 míst. Plynovod ca a rekonstrukce kotelny.

Dotaz: vlastník z pléna: zda je nutná výměna bytový vodoměrů. Odpověď Friezsová: ano, je to již 5 let a dle zákona je po této lhůtě nutná výměna.

Hlasování dle podílů: 100% souhlas

#### **Ad bod 8) Revitalizace zeleně:**

3.1.2017 - Výbor odsouhlasil a odeslal stížnosti na MÚ Praha 6 (starostovi Mgr. Kolářovi) a (tajemníkovi Ing. Holického) o nečinnosti patřičného útvaru /oddělení správních činností odboru životního prostředí/ ve věci realizace „revitalizace zeleně“, kterou jsme již opakovaně podávali..

27.2.2017 Předsedkyně výboru osobně jednala s vedoucím odboru životního prostředí MČ Prahy 6; a získali jsme rozhodnutí ke kácení stromů, o které žádáme už od roku 2015!! Do konce března byli vlastníci vyzváni, aby se ke kácení naposledy vyjádřili.

15.3.2017 - Rozhodnutí bylo vystaveno (abychom stihli realizaci v termínu do 31/3). Na výbor SVJ rovněž přišel omluvný dopis za způsobené průtahy, které kauzu provázely.

27.3.2017 Kácení začalo a ukončeno bylo dne 30.3 a to včetně úklidu a odvozu dřeva.

I přes anonymní udání na městskou policii a připomínky některých vlastníků, proběhlo kácení bez dalších problémů.

Protože se stále množily stížnosti na údržbu zeleně a to především na stříhání keřů a úklid venkovních ploch, bylo vypsáno nové poptávkové řízení na: - **úklid domů a úklid venkovních ploch**

16.5. 2017 byla uzavřena smlouva s novým provozovatelem.

26.7.2017 Ve věci úprav zeleně pozvala inspekce odboru životního prostředí předsedkyni B. Friezovou k vyjasnění některých kroků při kácení stromů. Došlo k nedorozumění při uvedení obvodu kmenu a tím záměně stromů. Vše bylo vysvětleno a jako důkaz byla doložena fotodokumentace.

Dále nám byla uložena výsadba nových stromů za stromy pokácené. S výsadbou SVJ plně souhlasí. Nesouhlas jsme vyjádřili s umístěním nových stromů. V této souvislosti byl odborem dopravy a životního prostředí MěÚ Praha 6 požadován situační plánec, kde budou stromy vysazeny. Žádost i s plánkem byla odeslána.

Výbor současně řešil otázku výsadby nových stromů a jednal s odbornými společnostmi ( fa Chládek a Anima-Horti). Nabídka na výsadbu nových stromů, kterou jsme obdrželi, byla okolo 40tis. Kč za výsadbu 4 stromů. Výbor rozhodl novou výsadbu řešit svépomocí.

16.10. 2017 bylo vysazeno 6 nových stromů – 2x smrk ztepilý a 2x javor mlec a 1x jabloň Gala a 1x třešeň. Velké poděkování patří vlastníků, kteří pomohli s dovozem stromů, výsadbou a zaléváním včetně dětí.

29.10. 2017 silný vítr porazil jeden smrk u 589 a vylomil tují u 585 a další tují vyklonil tak, že byly částečně vidět kořeny. 2 vlastníci pomohli následky zlikvidovat. A jeden zapůjčil vozík! Velký dík patří opět i dětem, kteří pomohli s odklizením ořezaných větví, ty byly nabídnuty vlastníkům. .

V průběhu roku 2018 bude pokácen smrk u domu Pavlovská 585, který byl nabídnut jako vánoční strom Praze 6, a která o něj neměla zájem. Povolení ke kácení od města Praha 6 máme.

### **Nová výsadba:**

Vzhledem ke stáří současných dřevin (35-40 let) navrhujeme tyto úpravy:

Kompletní obnova zeleně na Ruzyňské ul. U domů Ruzyňská 582-584.

- Výsadba nového živého plotu a výsadba třech stromů a třech okrasných dřevin u Ruzyňské ul.
  - Borovice a smrk u domu Ruzyňská 582 budou zachovány
  - Dále výsadba nového živého plotu mezi autopřístřečky a Pavlovskou 588 až 585.
  - Výsadba nového stromu za větrem spadlý smrk – roh domu Pavlovská 589
  - Zrušení (vykopání) starých tují na pozemku parc.č 26/40 (u závory)
- A výsadba nových kvetoucích a okrasných dřevin

### **Ad bod 9) Kotelna:**

V lednu výbor připravil program na rok 2017:

1. aktualizovat studii - návratnost investice, porovnání ceny plynu a ceny oleje
2. připravit výběrové řízení na vybudování plynovodu s přípojkou plynu
3. opětovně kontaktovat vlastníky pozemků, bez kterých nelze převést věcné břemeno (plynovod) na plynárny.

**1. Studie:** Výbor nechal aktualizovat studii kotelny z roku 2014 a to hlavně vzhledem k nákladům na teplo, které oproti předchozím rokům výrazně klesly. V původní studii z 8/2014, kde průměrná cena za 1GJ byla **801 Kč** se za poslední 2 roky průměrná cena za 1 GJ pohybuje okolo **641 Kč**. Původní studie řešila i investici do kotelny, kde naopak došlo k navýšení cca o 30 %.

Původní návratnost byla spočítána na 1,3 roku. Při současných cenách za 1 GJ a investic do kotelny se návratnost zvýšila na dvojnásobek – tedy 2,6 roků.

**Závěr:** i při výrazném poklesu ceny za 1GJ, ale zároveň zvýšení plánované ceny investice, je stále přechod na plyn výhodný.

**2. PLYNOFIKACE KOTELNY** – v únoru bylo zasláno 5ti firmám výběrové řízení na kompletní dodávku a montáž plynové přípojky vč. zemních prací. Termín pro podání nabídek byl do 31.3.2017.

Výběrová komise se sešla k prostudování všech nabídek. Celkem došlo 5 nabídek, přičemž jedna firma zaslala omluvný dopis, že o zakázku nemají zájem. 3 nabídky byly kompletní včetně položkového rozpočtu a jedna nabídka neobsahovala některé požadované náležitosti. Členové komise požádali jednoho člena komise o prostudování položkových rozpočtů jednotlivých nabídek, protože některé položky se lišily v řádech statisíců.

**Závěr:** Z celkem 5 došlých nabídek 2 nejlevnější svou nabídku stáhli. Při kontrole položkového rozpočtu bylo zjištěno, že zbylé 3 nabídky byly nadhodnoceny. Při konkrétním jednání s jednou z firem jsme zjistili, že je přetlak poptávky nad nabídkou, a proto si mohou dovolit cenu navýšit. A to i z důvodu dotačních programů státu (kotlíkové dotace). V příštím roce by měla být situace lepší.

Výběrové řízení proto bylo ukončeno. Žádná firma nebyla vybrána. Výbor vypíše nové výběrové řízení v roce 2018.

**3. Pozemky** – z katastru bylo zjištěno dalších 8 vlastníků, kteří nepřevedli spoluvlastnický podíl v k.ú. Ruzyně. Netýká se přímo kotelny, přesto tito vlastníci byli obesláni doporučenými dopisy.

Ve věci spoluvlastnického podílu, který vlastní Koospol se nám vyjádřil Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových takto: Obrátit se na znovu na soud a nechat celé řízení o zrušení Koospolu proběhnout znovu. K soudu jsme zaslali doporučený dopis, kde jsme žádali o nahlídnutí do spisu. Soud na naši žádost nereagoval.

Podářilo se nám zjistit, komu by tento podíl mohl patřit a tak jsme tyto vlastníky společně s Katastrálním úřadem hl.m. Praha oslovili. Tito vlastníci byly ochotní nám zaslat své původní kupní smlouvy a konfrontovali jsme je tak přímo s katastrem. K dnešnímu dni nemáme žádné vyjádření.

Všichni vlastníci, kteří nemají pozemky, byli obesláni doporučenými dopisy a kontaktováni. Byl jim také zaslán vzor kupní smlouvy. Jedná se jen o ty vlastníky, kteří si mohou pozemky mezi sebou koupit či darovat. Netýká se úmrtí, exekucí, rozvodu – všude tam, kde je nutný notářský zápis.

**Z celkového počtu 30 nevyřešených pozemků (pozemky v Liboci i Ruzyni) bylo zatím vyřešeno jen 11.**

**Během srpna 2017 došlo k zrušení LV 2721, kde byly uvedeny všechny pozemky. Nově jsou na LV 774 spolu s objektem kotelny vše v k.ú. Liboc**

Po ukončení shromáždění se dostavili vlastníci, kteří mají problém se zatékáním do bytů. **Žádáme vlastníky, kteří se neúčastnili shromáždění, aby se do konce ledna 2018 přihlásili a byli zařazeni do oprav.**

Zapsala: I. Burešová

Kontrola: B. Frieszová

27.12.2017