

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

12.12. 2018 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 2018
4. Zpráva dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy o hospodaření z roku 2017-2018
6. Schválení čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ)
7. Schválení rozpočtu na rok 2019 a schválení plánu oprav na rok 2019
8. Kotelna-plynofikace a rekonstrukce kotelny a společné pozemky
9. Schválení změny vedení trasy plynovodu a vedení přes pozemek par.č. 1766 v k.ú. Liboc, Praha 6

Dokumenty (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2017-5/2018, hospodářský výsledek a rozpočet na následující období **jsou zveřejněny na nástěnkách jednotlivých vchodů a na stránkách SVJ v části „Pro vlastníky“**

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

Moderátor M.Karfus. přivítal vlastníky, krátce pohovořil o pozitivní práci kanceláře SVJ, představil p. Ondřeje Stanislava, který bude zajišťovat hlasování a další skrutátory. Dále zdůraznil hlavní cíle této schůze, podal stručný přehled programu.

Skrutátor p. Stanislav sdělil výsledky sčítání – **účast 73,07 % podílů**

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

Ad bod 2) Hlasování o programu: Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Zapisovatelkou byla zvolena I. Burešová schváleno 100% hlasů

Ad bod 3) Zpráva o činnosti výboru –

Shrnutí roku 2018:

1. **Dotace programu Panel** stále pokračuje. Jedná se ročně o 406.000,- Kč
2. **Opravy parapetů** – na minulém shromáždění vlastníků se přihlásili ti vlastníci, kterým do bytu zatéká a na první schůzi výboru byl dán termín do konce února 2018, aby se přihlásili i ti vlastníci, kteří na shromáždění nebyli. Oprava byla provedena začátkem dubna 2018. V září došlo ke dvěma novým zatečením do bytů. Oba případy byly nahlášený pojišťovně, opravu jsme řešili individuálně.
3. **Rekonstrukce železniční tratě Kladno-Praha** - jeden z vlastníků informoval výbor o znovuoobnovení projektu rekonstrukce rychlodráhy. Vlastníci mohli podat připomínky přímo k metropolitnímu plánu na webu Prahy 6, nebo je zaslali nám. Všechny došlé připomínky jsme zpracovali a zaslali na web <https://www.praha6.org/mpp>. V červnu se výbor mimořádně sešel, aby diskutoval „žádost o vyjádření, které zaslal Metroprojekt všem vlastníkům SVJ. Výbor se opět k celé záležitosti postavil velmi aktivně. Vyzval vlastníky, aby své připomínky případně zaslali opět nám a Metroprojektu jsme dne 5.9.2018 zaslali doporučený dopis s žádostí o objasnění konkrétních připomínek. K dnešnímu dni nemáme žádnou odpověď. S Metroprojektem komunikujeme i v záležitosti plynofikace a v podstatě nám bylo vysvětleno, že se jednalo o průzkum vlastníků pozemků, kdo a jestli vůbec bude reagovat.
4. **Výměna bytových vodoměrů 408 ks** – výbor diskutoval k otázce výměny vodoměrů, a to z hlediska dálkového odečtu. Výbor nakonec odsouhlasil zůstat u stávajícího typu vodoměrů z důvodu nemožnosti kontroly a vyšších cen vodoměrů. Na základě toho bylo vypsáno výběrové řízení. Výběrová komise vybrala firmu Inmes. Termín výměny všech bytových vodoměrů byl stanoven na 21.-24.5.2018.
5. **Revitalizace zeleně** – kompletní obnova zeleně na Ruzyňské ul. – u domů 582-584 začala v dubnu 2018, a to vykopáním starých tují a keřů. Dne 21.dubna 2018 byly zakoupeny túje smaragd, javory, okrasná třešeň, rododendrony a zemina, vše bylo zasazeno. Celková částka za likvidaci, terénní úpravy, nákup dřevin včetně výsadby činila 56.490,- Kč. V listopadu 2018 byl pokácen smrk u domu Pavlovská 585, na

kteří máme již rok platné povolení. Výsadba – doplnění živého plotu mezi autopřístřešky a domy Pavlovská 585-588 bude pokračovat na jaře 2019. Nový smrk bude zakoupen na vánoční trhy a následně bude zasazen na pozemcích SVJ. Pokud by některý z vlastníků měl zájem vysadit vlastní rostliny či strom, je to po dohodě možné, prosíme, kontaktujte kancelář SVJ v úředních hodinách.

6. **Úklid a zahradnické práce** – výbor vedl začátkem roku korespondenci s magistrátem hl.m. Prahy ohledně zajištění úklidu chodníků. Z katastru jsme zjistili, že všechny chodníky (mimo chodníky ke vstupům do domů) nejsou ve vlastnictví vlastníků SVJ, jsou zařazeny do 3.kategorie a proto se na ně úklid nevztahuje. Na základě několika stížností provedla dozorčí rada podrobnou kontrolu úklidu a údržby domů a celého areálu. Jednání s panem Vodičkou vyústilo v anketu spokojenosti mezi vlastníky. Děkujeme všem, kteří se ankety zúčastnili. Výsledky má ve zprávě dozorčí rada.
7. **Oprava autopřístřešků** – v polovině ledna 2018 byl stanoven harmonogram prací. Rekonstrukce přístřešků začala před domy Pavlovská 589-591. V dubnu se opravy přesunuly před vchody 585-588. Ve vchodu Pavlovská 590 a 586 byly zřízeny v jedné ze suterénních místností sklady. Vlastníkům těchto dvou vchodů byla kompenzována spotřebovaná elektřina. S opravou přístřešků byla opravena i závora.
8. **PRE - vyjednání lepší ceny vs. Přejít k novému dodavateli** - výbor zajistil porovnání cen elektřiny od několika dodavatelů. Kontrolou smlouvy bylo zjištěno, že smlouvu je možné bez sankcí ukončit až koncem roku 2019. Přesto jsme PRE žádali o novou nabídku, kterou PRE zaslala. Přestože jsme původní smlouvu nevyhovověli, k úspoře s novou smlouvou došlo, celkově přes 16 tis. Kč/rok.
9. **Kontrola sklepů a suterénů** - měsíční kontrolou sklepů a suterénů v jednotlivých domech je zjištěn stav nejen úklidu, ale také nepořádek v domech. Jedná se především o odložené nepotřebné věci. Zástupci vchodů jsou upozorňováni na tyto nedostatky, bohužel ne vždy dojde k nápravě ze strany vlastníků, a proto výbor uvažuje o zajištění velkoobjemového kontejneru na jaře 2019.
10. **Vloupání** - v letošním roce výbor neřešil žádný pokus o vloupání do domů. Došlo "pouze" ke krádeži jednoho osobního vozu a motocyklu. Výbor opakovaně řešil vyhazování odpadků z oken a balkonů.
11. **Exekuce na firmu Dejdar** - nedošlo k žádnému posunu.
12. **TJ Sokol - pozemky** - zástupce TJ Sokol se na nás obrátil s návrhem oboustranného pronájmu pozemků v areálu TJ Sokol. Výbor zajistil geodeta, aby provedl přesné zaměření pozemků, které jsou ve vlastnictví vlastníků SVJ a které patří TJ Sokol Liboc. Zástupci výboru navrhli jednostrannou smlouvu a to pronájem našich pozemků (které jsou za plotem) TJ Sokol. Do dnešního dne nedošlo jsme od TJ Sokol neobdrželi žádný protinávrh.
13. **Ze zprávy dozorčí rady vplynuly tyto úkoly pro výbor** – členka dozorčí rady opět zjišťovala stav rozdílu mezi patními a bytovými vodoměry. Tentokrát doporučila poslat na zkoušku patní vodoměry v Pavlovské 589, 590 a 591 a Ruzyňské 582. Výbor zajistil výměnu a zkoušku přesnosti měření. Všechny přezkoušené vodoměry byly nevyhovující. PVK vrátilo celkem 16.942Kč do jednotlivých vchodů a dále na zálohách 18.830 Kč.
U ostatních byla odchylka v normálu, kromě vchodu Pavlovská 586, kde byl i přes loňskou výměnu opět zjištěn velký rozdíl mezi bytovými a patním vodoměrem. V tomto případě výbor zajistil osazení ještě jednoho kontrolního vodoměru.
14. **Výbor přijal vnitřní směrnici k ochraně osobních údajů (GDPR)** a je si vědom, že musí nakládat s daty vlastníků obezřetně a nesmí je nikomu poskytovat.

15. Různé:

Kontejner na BIO odpad byl zajištěn celoročně.

Na Ruzyňské 584 byly odstraněny graffiti.

Na schodiště u kotelny bylo instalováno nové zábradlí.

Na žádost pošty jsme udělili souhlas s přesunutím schránky pro účely Pošty

O prázdninách byla zajištěna likvidace vosího hnízda

Poškození fasády ptactvem na Pavlovské 589, byla umístěna maketa dravce

Pe3ny.net rozvedly ve všech domech novou kabeláž pro přípravu optického kabelu

Do areálu byly instalovány nové popelníky

Společná televizní anténa je již opatřena zesilovačem, který přijímá DVB-T2. Informace na jakých kanálech naladit signál byly na nástěnkách a jsou umístěny na webu SVJ.

Farmářské trhy – byly bohužel po měsíci zrušeny z důvodu nezájmu prodejců, malý trh-nízké zisky. SVJ za pronájem plochy obdrželo 2500 Kč, které byly vloženy do fondu oprav a budou použity na další obnovu zeleně v SVJ. Jednotlivé tematické akce na bázi sousedských trhů budou pokračovat.

Rádi bychom Vás pozvali na vánoční sousedský trh, který se bude konat 16.12.od 14.30-17.30 hod.

16. Dotazy vlastníků

Pan Zikmund se dotazoval, proč je sekce na webu zaheslovaná, paní Frieszová odpověděla: důvod je ten, aby se k informacím např. o cenách zakázek nedostali lidé mimo naše Společenství. Všichni vlastníci po vyplnění formuláře na webu, dostanou přístup do této zaheslované sekce.

Další dotaz: zda budou pokračovat trhy, paní Frieszová odpověděla: farmářské trhy byly pro nízkou účast zrušeny, uvažuje se o obnovení na jaře příštího roku, vlastníci budou včas informováni.

Dotaz na zvonky: zda budou nové? obnova zvonků u některých vchodů není možná z důvodů záporného zůstatku na fordu samospráv. Ostatní samosprávy mají možnost si zajistit nové zvonky ze svých fondů.

Paní Vincencová, dotaz na osvětlení u zadních vchodů? Odpověď: paní Frieszová – ano, světla byla zakoupena a v nejbližší době budou instalována a zprovozněna.

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.

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:

Výměna vodoměrů a výběrové řízení proběhlo řádně. Byla doporučena výměna a přezkoušení patního vodoměru ve vchodu 585, kde byl velký rozdíl mezi patním vodoměrem a bytovými. Přezkoušením patního vodoměru, bylo SVJ vráceno cca 17 000 Kč. Déle bylo doporučena kontrola patních vodoměrů ve vchodech 586,589,590 a 591. Na zvážení bylo předneseno, osazení vodoměrů do odměrných míst v sušárnách.

Provoz kanceláře a její administrativa probíhá řádně, komunikace se státní správou je na naší straně rychlá, fondy vchodů se čerpají bez výhrad. Platby na správu SVJ jsou podhodnocené, neodpovídá odvedené práci a odpovědnosti, a také komfortu téměř okamžitého řešení problému.

Proběhla oprava části autopřístřešků, 78 stojen, kde výbor platil postupně dle provedené práce.

Po kontrole úklidu a údržbě zeleně probíhá s výborem a panem Vodičkou jednání o lepším a kvalitnějším řešení.

Ad bod 5) Schválení vyúčtování služeb a zprávy o hospodaření za rok 2017-2018: K největší úspoře došlo na topení díky ceně LTO. Vlastníkům se tak letos vrátilo na přeplatcích cca 870tis. Kč. Hospodářský výsledek letos činil 6.662Kč. Dotaz : zda by mohly být na příštím vyúčtování uvedeny jednotkové ceny? Odpověď – ano, zajistíme v souladu s účetní firmou.

Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Ad bod 6) Schválení čerpání Zdroje oprav(FO) a Provozního zdroje (PZ)... 100%

Čerpání obou fondů přednesla paní Frieszová, konečný zůstatek na Provozním fondu je přes 2 mil. Kč a na Fondu oprav je zůstatek 4,9 mil. Kč. Dlouhodobý úvěr na zateplení – zbývá ještě doplatit 7,8 mil. Kč

Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Ad bod 7) Schválení rozpočtu na rok 2019 včetně plánu oprav na rok 2019

Čerpání rozpočtu představil pan Koten. Z oprav na rok 2019 nepřekračujících 100 tis. Kč je v plánu: výměna kulových uzávěrů ve všech domech, pokračování v revitalizaci zeleně. Z oprav na rok 2019 překračujících 100 tis. Kč je v plánu pokračování ve výstavbě plynovodu, rekonstrukce kotelny, instalace kontrolních vodoměrů a oprava zbývajících autopřístřešků.

Hlasování dle podílů: 100% souhlas

Ad bod 8) Kotelna – plynofikace a rekonstrukce kotelny a společné pozemky:

1. Plynofikace - výběrové řízení, povolení, zábory, realizace
2. Rekonstrukce - projektová dokumentace, kogenerace, realizace
3. Pozemky vlastníků, bez kterých nelze převést věcné břemeno (plynovod) na plynárny

1. PLYNOFIKACE KOTELNY

Výbor vypsal nové výběrové řízení na zhotovitele plynovodní přípojky. Vítězem se stala firma Somatherm, která nejlépe splnila podmínky VŘ.

Jeden z vlastníků zevrubně informoval výbor o projektu rekonstrukce železniční trati Kladno – Praha. Výbor obdržel řadu informací, které budou stavbu provázet, jak o vlastní trati (systém elektrifikace; vlivy bludných proudů; protihlukové stěně, umístění železniční zastávky apod.), tak např. o tom, že trať se posune směrem do svahu a silnice „U Prioru“, kde vznikne nové bytové sídliště.

Na základě toho výbor v březnu 2018 vyvolal jednání s Metroprojektem a SZDC. Schůzka se uskutečnila v kanceláři SVJ. Protože došlo ke změně projektu a to především umístění zastávky, musí výbor vyjednat nové podmínky se SZDC.

V návaznosti na tyto informace výbor prodiskutoval a zajistil jinou trasu vedení plynovodu, která by byla kratší, a tím dojde i k úspoře výdajů. Díky této změně povede plynovodní přípojka přes pozemek č. 1766 v k.ú. Liboc, Praha 6 ve vlastnictví vlastníků SVJ. Jedná se o travnatou plochu vedle kotelny.

Novou trasu jsme projednali s PP a.s, od které jsme 12/9/2018 obdrželi souhlasné stanovisko. Firma Somatherm provedla úpravu rozpočtu – úspora výdajů ve výši cca 330 tis. Kč.

V září 2018 byla podepsána smlouva s firmou Somatherm.

Stanovisko SZDC a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o služebnosti inženýrské sítě na pozemku SZDC se po 2,5 měsících podařilo uzavřít. V současnosti projednáváme s PRE nové stanovisko.

TSK nepovolilo výkopové práce mimo termín a tak bude možné výkopové práce v komunikaci Brodecká a ul. U Prioru zahájit až v březnu 2019. Protlak pod tratí bude možné provést do konce roku, ale záleží na počasí.

Další povolení a zábory budou vyřizovány, až bude znám přesný termín výkopových prací.

2. Rekonstrukce kotelny

V únoru výbor řešil nejlepší technické řešení dle původní studie. V kotelně proběhla schůzka s projektanty a zástupci SVJ a závěrem bude vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci kotelny.

V dubnu výbor diskutoval technické řešení, které jsme obdrželi. Oproti původnímu návrhu bylo do projektu navrženo vybudování kogenerační jednotky.

Schůzka se zástupci společnosti ČEZ; kteří mají s vybudováním kogenerační jednotky zkušenosti proběhla v květnu. Protože se původně počítalo s vybudováním plynovodu přes prázdniny, rekonstrukce kotelny zatím byla dočasně pozastavena do doby vyřízení všech byrokratických povolení ke stavbě plynovodu.

3. Pozemky dotčené stavbou plynovodu

Všichni vlastníci, kteří nemají pozemky, byli obesláni a s některými proběhlo i osobní jednání. V roce 2018 se podařilo vyřešit jeden případ.

Dotaz: pan Zikmund - kam bude otočená plánovaná zastávka vlaku, odpověď: bude obousměrná

p.Hladký - musí být zastávka? Odpověď – dle projektu - ano

p.Drobná - řešil se tubus? P.Koten odpovídá ...Územní řízení v našem úseku zatím nebylo, až bude, budou jednotliví vlastníci vyzváni k vyjádření...p.Drobná navrhuje petici za tubus, sama ji ovšem nebude organizovat, ale podepíše ji..

Co je kogenerační jednotka-vysvětlil p.Koten

Dotaz ke kotelně - mohli bychom čerpat dotace Zelená úsporám? Odpovídá p.Koten - zjistíme možnosti a podmínky

Dotaz kdo zajišťuje inženýring? Odpověď – firma, která bude stavět plynovod. S PRE zajišťuje pí Frieszová.

Dotaz p.Petříček jestli dojde k navyšování záloh? Odpověď - bude předmětem diskuze na výboru, záleží na cenách za služby od nového roku.

Ad bod 9) Schválení změny vedení trasy plynovodu a vedení přes pozemek par.č. 1766 v k.ú. Liboc, Praha 6:

Hlasování dle podílů: schváleno 99,1% - proti: pí. Drobná

Zapsala: I. Burešová

Kontrola: B. Frieszová

27.12.2018