

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 27. 5. 2024

Datum a místo konání: 27. 5. 2024 od 18.30 hod., Galerie 14 (nám. Plk. Vlčka 686, Praha 9 – Černý Most)

Předsedající: pan Jan Sobotka
Zapsal: pan Ivan Korčák
Ověřovatel: pan František Stříhavka a pan Daniel Pasini
Účastníci: viz prezenční listina (Příloha č. 1)

PROGRAM:

1. Zahájení, volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
2. Schválení účetní závěrky za rok 2023
3. Volba výboru Společenství na funkční období 2024-2028
4. Plán modernizací a oprav
5. Informace o možnosti využívání portálových služeb společnosti „Ista“
6. Různé
7. Závěr

1. Úvod, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Shromáždění vlastníků jednotek (dále také „Shromáždění“) zahájil na základě pověření výboru Ing. Sobotka v 18.30 hod. konstatováním, že je přítomno 63,22% členských hlasů, takže je usnášeníschopné .

Aklamací byl zvolen zapisovatelem pan Ivan Korčák, ověřovateli zápisu pan František Stříhavka a pan Daniel Pasini

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh byl schválen

2. Schválení účetní závěrky za rok 2023

Hlavní informace podal pan Sobotka.

Investičně-modernizační úvěr splácíme podle harmonogramu. K 31.12.2023 činil zůstatek úvěru cca 12,362 mil. Kč (částka odpovídá výši dlouhodobé pohledávce za členy SVJ). Splácení probíhá tempem 1,45 mil. Kč/rok a úvěr bude splacen k 31.3.2031

Konečný zůstatek fondu oprav k 31.12.2023 činil cca 1,551 mil. Kč.

U krátkodobých pohledávek bylo evidováno 4,085 mil. Kč (zaplacené zálohy vůči dodavatelům služeb a energií) a naproti tomu u krátkodobé závazky byly ve výši 4,137 mil. Kč (zálohy vybrané od členů společenství) s tím , že rozdíl byl vypořádán v rámci vyúčtování služeb za rok 2023 .

Společenství za rok 2023 hospodařilo se ziskem 16 453,29 Kč (kladný úrok z prostředků společenství uložených na spořicí bankovním účtu) s tím, že výbor navrhuje v rámci rozhodnutí o rozdělení zisku jeho převod do fondu oprav / dlouhodobá záloha na opravy a modernizace /.

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 27. 5. 2024

Informace o hospodaření jsou také uveřejněny na informačním webu Společenství (www.svjkuttel.cz).

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 1 o schválení účetní závěrky za rok 2023 shromážděním a rozhodnutí o převedení zisku ve výši 16.453,29 Kč na účet dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci majetku.**

Hlasování: **pro:** 100,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Výsledek: **Návrh byl schválen**

3. Volba výboru Společenství na funkční období 2024-2028

Dosavadnímu výboru SVJ končí letos dosavadní funkční období. Ing. Sobotka deklaroval jménem současného výboru ochotu pokračovat v činnosti ještě jedno pětileté období.

.Protože v mezidobí ani na samotném shromáždění neprojevil nikdo další o práci ve výboru Společenství zájem, bylo přistoupeno k **hlasování č. 2 o členech výboru Společenství na funkční období 2024 - 2028.** Kandidáty na funkci předsedy je pan Jan Sobotka, na funkci místopředsedy pan Petr Hovorka a na funkci člena výboru pan Ivan Korčák

Hlasování: **pro:** 94,57 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 5,43 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Výsledek: **Návrh byl schválen**

Dále byl projednán návrh na úpravu výše odměn pro výbor Společenství. Částka odměny byla původně v roce 2019 stanovena (ve stejné výši pro každého člena) ve výši 3 300 Kč/měs. Nově navržená částka činí 3 975 Kč/měs., tj. navýšení cca 20%.

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 3 o tom, že shromáždění souhlasí se zvýšením odměn členům výboru Společenství na částku 3 975 Kč/měs. (pro každého člena) s účinností o 1.6.2024.**

Hlasování: **pro:** 94,57 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 5,43 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Výsledek: **Návrh byl schválen**

4. Plán modernizací a oprav

Pan Sobotka informoval, že na konci roku bylo ve fondu oprav řádově 1,5 mil. Kč. Během roku 2023 bylo vyčerpáno 267 711 Kč.

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 27. 5. 2024

Struktura čerpání fondu byla následující:

- 247 tis. Kč osazení podružných měřičů elektřiny v garážích
- 20 tis. Kč drobné opravy (především vchodových dveří)

Ohledně přípravy **realizace fotovoltaické elektrárny na střeše domu** se příliš nepokročilo. Jednání s Pražským společenstvím obnovitelné energie (PSOE) se protahují, protože společnost je zřízena pod Magistrátem hl. m. Prahy a došlo ke změně firmy, která zpracovává technické podklady nabídek. Výběr této firmy stále neproběhl a na naše urgency nám bylo řečeno, že „máme vydržet“.

Bylo jednáno i s dalšími subjekty, jejich nabídky ale nedávají ekonomický smysl nebo jsou investičně příliš náročné a návratnost se problematizuje.

Tento záměr bude výbor i nadále sledován a kontaktovat i další možné zájemce o realizaci tohoto projektu.

Dalším záměrem je **oprava fasády domu na severní straně spojená s výměnou oken ve sklepních kójiích na patrech.**

Podkladový materiál byl součástí podkladů uveřejněných na sjjkuttel.cz a rozeslaným vlastníkům emailem.

O vlastní realizaci hovořil pan Hovorka. Severní fasáda trpí malým osvětlením slunce a vlhkostí a proto tam dochází k nárůstu řas a zašpinění. Pro by mělo dojít vyčištění a omytí fasády a jejímu zpevnění. K případné realizaci by došlo příští rok.

Pan Sobotka doplnil, že ke konci loňského roku bylo na fondu oprav společenství cca 1,5 mil. Kč, fond je doplňován na úrovni 3,3 mil. Kč/rok (z toho 1,75 mil. Kč/rok připadá na splátku investičního úvěru), přičemž letos není uvažováno s žádnými finančně náročnými opravami.

Na základě těchto úvah by předemtná akce byla financovatelná z fondu oprav ve druhém pololetí příštího roku bez potřeby navýšit příspěvky do fondu oprav.

Na konci příštího **končí platnost certifikátů na měřičích teplé a studené vody.** Bude potřeba jejich výměna s odhadovaným výdajem cca 250 – 300 tis. Kč.

Dále proběhla diskuze o možnosti osadit při opravě fasády domu na severní straně také žaluzie, příp. pouze provést přípravu žaluzií na fasádu s možností následného individuálního osazení vlastních žaluzií. Je počítáno s tím, že v rámci přípravy projektu proběhne i měření možných tepelných mostů.

Při opravě fasády domu a případném zvýšení izolace se ale zřejmě nepodaří získat dotaci.

Výbor do příštího shromáždění poptá finanční náročnost opravy fasády domu vč. žaluzií.

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 4 o tom, že shromáždění bere na vědomí přípravu projektu opravy fasády domu na severní straně a ukládá výboru v intencích diskuze realizovat výběrové řízení tak, aby na příštím shromáždění bylo možné projednat a případně schválit konkrétní návrh jeho realizace.**

Hlasování:	pro:	100,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	zdrželi se:	0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	proti:	0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh byl schválen

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 27. 5. 2024

Zároveň výbor do příštího shromáždění prověří možnost, popř. v případě akutní potřeby zajistí opravu izolací v garážích vchodů 921 – 923, kde dochází k zatékání.

Dále bylo v diskuzi zmíněno, že v zimním období dochází k **padání poměrně velkých kusů sněhu/ledu ze stříšek lodžii v nejvyšších patrech**. Na stříškách je lišta, která by měla zabraňovat pádům kusů sněhu/ledu, ale v praxi není příliš funkční.

Výbor prověří, zda existuje finančně přiměřená alternativa řešení a buď v rámci kompetence výboru zajistí realizaci nebo v případě finančně náročnějšího řešení připraví k projednání na příštím shromáždění.

5. Informace o možnosti využívání portálových služeb společnosti „Ista“

Letošní rok vstoupila v platnost novela zákona 67/2013, která řeší záležitosti spojené se spotřebou a měřením energií a mimo jiné ukládá společenstvím zpřístupnit všem členům společenství systém, který je bude nejméně jednou měsíčně informovat o jejich spotřebě energií (voda, elektřina).

Správce SBD Praha vyvíjí program „Bytové konto“, který však není pro tento účel zcela použitelný. Společnost Ista (která již zabezpečuje měření spotřeb energií) nabídla Společenství vlastní aplikaci. Tato aplikace byla testována několika členy Společenství a byla potvrzena její funkčnost. V nejbližší době dostanou vlastníci dopisem informace o možnosti využití této aplikace, popis funkcí a vstupní heslo, aby mohli svoji spotřebu průběžně sledovat. Poplatek činí 9,10 Kč/měs./ byt.

Shromáždění vzalo informaci bez připomínek na vědomí.

6. Různé

Vyúčtování záloh za služby za rok 2023

Vyúčtování záloh za služby za rok 2023 od správce domu bylo členům Společenství zasláno ve druhém květnovém týdnu.

Případné reklamace na vyúčtování je možné podávat správci SB Praha do 30 dnů od jeho obdržení. Termín pro úhradu nedoplatků je do 30. června tohoto roku. Přepjatky budou vráceny nejpozději do 31. srpna 2024 s tím, že v případě včasné úhrady nedoplatků budou i přepjatky uhrazeny dříve, tj. pravděpodobně již v první polovině července t.r.

Platební disciplína v rámci společenství je velmi dobrá. Pouze v jednom případě je evidována vyšší dlužná částka (cca 30 tis. Kč) se stanoveným termínem úhrady do 30.6.2024. V případě, že nedojde v tomto termínu k úhradě, přistoupí výbor jménem Společenství k soudnímu vymáhání tohoto dluhu.

Zálohy na služby zůstávají na stejné úrovni, není však vyloučeno, že v rámci své pravomoci přistoupí výbor od 1.1.2025 k jejich úpravě.

Developerský projekt v sousedství

Společnost Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o. (Globus) připravuje výstavbu bytového domu a hotelu na pozemku mezi bývalou ubytovnou ČKD a ulicí Bryksova (pozemek je nyní využíván jako park).

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 27. 5. 2024

Se zástupci developera vedl výbor opakovaná jednání, na kterých zazněla informace o parametrech záměru . Bylo nám sděleno, že na daném pozemku připravují výstavbu bytového domu (cca 100 bytů, 10 pater) a hotelu (68 pokojů, 18 pater !!!!).

Uváděli také, že mají platné územní rozhodnutí k této výstavbě již z roku 1994. V současné době prý připravují stavební dokumentaci a základě poptávky na trhu plánují výstavbu v období následujících dvou, tří let.

Vývoj projektu bude výbor nadále sledovat a pokusí se získat jak územní rozhodnutí , tak vizualizaci projektu.

Oprava silnice Kuttelwascherova

Správce komunikace STK přislíbil opravu této komunikace v rámci širších oprav ulic Černého Mostu v letech 2023 -2024. Zatím však nemáme informace o konkrétním termínu realizace.

Úklid společných prostor

V každém vchodu domu probíhá úklid společných prostor individuálně. Na webu Společenství budou umístěny nabídky několika úklidových agentur pro případné kontakty na ně s tím, že pokud by se vchod rozhodl některé z nabídek využít, bude smluvně „zastřešeno“ výborem Společenství s průmětem do předpisu záloh členů v příslušném vchodu. Na příští shromáždění vlastníků připraví výbor nabídku úklidu společných prostor pro celý objekt.

Reklamace garážových vrat

Množí se reklamace závad garážových vrat. Prosíme o případné nahlášení jakýchkoliv problémů s garážovými vraty, aby bylo možné provést jejich reklamaci najednou.

Doplnění kontaktů na členy Společenství

Výbor žádá ty členy Společenství , kteří tak dosud neučinili o nahlášení svých emailů a telefonů . Značně se tím ulehčí a urychlí vzájemná komunikace alepší fungování celého Společenství vlastníků

Závěr

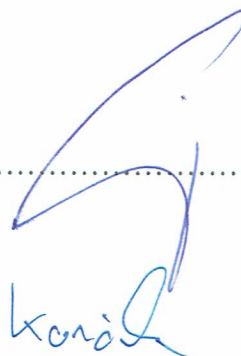
Vzhledem k tomu, že program jednání Shromáždění byl vyčerpán a nebyly již vzneseny žádné návrhy ani připomínky, předsedající všem poděloval za aktivní účast a jednání Shromáždění ve 20.45 hod. ukončil.

**Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929
ze dne 27. 5. 2024**

Podpisy:

předsedající schůze:

Jan Sobotka

.....

.....

zapisovatel:

Ivan Korčák

.....

.....

ověřovatel zápisu:

František Stříhavka

.....

.....

Daniel Pasini

.....

.....

Přílohy:

č. 1 Prezenční listina

č. 2 Pozvánka na zasedání shromáždění vlastníků

č. 3 Výsledky hlasování