

**Zápis ze shromáždění SVJ Zahradníčkova 1220,
konaného dne 10. června 2015 v Kulturním domě Poštovka,
Zahradníčkova 1118 /2, Praha 5**

Za výbor SVJ přítomni: předseda doc. MUDr. Jan Veverka, CSc., člen Ing. arch. Zdenka Havelková, člen Monika Muzić

Za Dozorčí radu (dále jen DR) přítomni: předsedkyně JUDr. Radka Víková, člen Ing. Miloš Páv, člen pí Ludmila Djemelová

1. Shromáždění bylo zahájeno v 18,05 hod poté, co bylo dosaženo přítomnosti 56,78 % hlasů. Jednání řídila předsedkyně DR Radka Víková. Aklamací byli odsouhlaseni zapisovatelka (Muzić) a ověřovatelka (Havelková) záznamu ze shromáždění.

2. Navržený program jednání byl aklamací schválen.

3. Zpráva o činnosti výboru přednesena Veverkou. Odkázal na písemnou zprávu rozeslanou vlastníkům a objasnil ji ústně. Zmínil zejména změnu bankovního spojení pro zasílání zálohových plateb (nyní Equa bank, a.s., Praha), důvody opakovaného jednání s PČR Praha 5 a zpracování Průkazy energetické náročnosti našich budov.

Průkazy budov vyvěšeny ve skříňkách u hlavních vchodů. Tam bude také uvedena adresa webových stránek, kde budou zveřejňovány aktuální informace SVJ (<http://svjzahradnickova1220.webnode.cz>).

Zprávu o činnosti DR přednesla Víková. Odkázala na písemnou zprávu o činnosti DR, kde jsou uvedeny některé podněty a připomínky k chodu domu. DR nemá připomínky k činnosti výboru SVJ. Upozornila na §1185 NOZ týkající se formy a způsobu zmocnění společného zástupce v případě manželů jako vlastníků bytové jednotky ve společném jmění manželů.

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o činnosti výboru a DR.

4. Zprávu o hospodaření SVJ a vyúčtování záloh za rok 2014 přednesl Veverka. Náklady na služby se v r. 2014 snížily o 9,37 %, náklady vyplacené z FO o 30,19 %. Z toho vyplývá, že zálohy na služby se nebudou plošně zvyšovat. Každý, kdo z vyúčtování zjistí, že jeho stanovená záloha nadměrně převyšuje výši nákladů, může správce individuálně požádat o její snížení. Skalický vystupuje s návrhem na snížení záloh do FO o 30 %. Výbor navrhuje odsunout návrh k bodu 8 – zpráva o energetické náročnosti našich budov, možnost využít dotace NZÚ k zateplení objektů.

Shromáždění SVJ schvaluje zprávu o činnosti výboru a DR v hlasování č. 1 a to 100 % hlasů.

5. Informace o opravách provedených v roce 2014, přednesl Veverka. Vynaložená finanční částka se shoduje se seznamem nákladových faktur v položce Fond oprav.

Shromáždění SVJ bere zprávu na vědomí.

6. Plán oprav na rok 2015. Plán přednesl Veverka. K navrhovaným opravám výměny všech tří garážových vrat a výměny zásobníku teplé vody navrhuje výbor z podnětu DR instalaci bezklíčového otevírání hlavních vstupních dveří A, B, C pomocí čipových karet za cca 60 000,- Kč s DPH a výměnu osvětlení za automatické osvětlovací zařízení reagujícího na pohyb ve vstupních chodbách domů A, B, C. za cca 24 800,- Kč s DPH.

V hlasování č. 2 byl plán oprav schválen 97,76 % potřebných hlasů.

7. Volba členů výboru. Zprávu o končícím dvouletém mandátu Veverky a Havelkové přednesla Muzić. Oba dva stávající členové mají zájem v práci pokračovat, tedy kandidují. Zájem navíc projevil slečna Merdita jako třetí kandidát.

V hlasování č. 3 získal Veverka 98 % z 58 % všech přítomných, Havelková získala 73,9 % ze 43 % všech přítomných a Merdita 22,23 % ze 13 % všech přítomných.

Protože Havelková nedosáhla potřebné výše přítomných hlasů, přistoupilo se k dalšímu **hlasování č. 4**, kde Havelková získala 96,5 % hlasů.

Veverka s Havelkovou byli schváleni do výboru.

8. Zpráva o energetické náročnosti našich budov a posouzení možnosti využití Nová Zelená úsporám.

Zprávu podal Veverka. Podle stávajícího Průkazu energetické náročnosti budov je zřejmé, že největší měrnou ztrátu prostupem tepla nevykazují vnější stěny (1 121,5 [W/K]), ale okna domů (1 396,3 [W/K]), Bylo by proto logické vyměnit např. skla oken za izolační (dvoj)skla (Ug 0,6 W – 0,7 W) domů. Výbor navrhuje zažádat o dotaci v rámci programu NZÚ, což znamená seznámit se podrobně s podmínkami, které jsou k podání žádosti zapotřebí, získat informace o finanční náročnosti (výše dotace činí 20 % z výdajů), vypracovat odborný posudek atd. V případě, že by žádost byla přijata, čerpaly by se finanční prostředky z FO. V opačném případě by bylo možné podat návrh na snížení záloh do FO, jak navrhoval Skalický.

Hlasování č. 4, pro bylo 77,57 % přítomných. **Schváleny vynaložené náklady na změření parametrů a získání potřebných dokumentů** k žádosti o dotaci do výše 100 000,- Kč.

9. Informace o nedoplatcích a jejich vymáhání. Zprávu přednesl Veverka. Počet nedoplatků se ve sledovaném období nezvýšil. Zůstávají stále dvě pohledávky nevyřízené (dlužník v zahraničí, nedořešené dědictví a procesní nástupnictví). Exekuční kancelář byl zaplacen dlužná částka 16 763,00 Kč, vč. úroků.

Shromáždění bere na vědomí informaci.

10. Diskuse

1. Havelková přednáší vlastníkem požadavek vlastníka Mulače. Mulač navrhuje odstranit rolety v 1. NP a nechat zhotovit nová, která nezpůsobují hluk, **na náklady SVJ**. K tomuto návrhu se připojuje pí Laregui. Shromáždění s tímto návrhem razantně nesouhlasí, všechny garáže, včetně rolet, jsou v soukromém vlastnictví. Navíc majitelé bytových jednotek, kteří nevlastní garážová stání, nebo jsou situováni v 1.PP nesouhlasí s tím, že by se z jejich podílu do fondu oprav mělo čerpat na soukromé vlastnictví majitelů garážových stání v 1.NP. Nicméně dotčení vlastníci mohou podle NOZ podat žalobu na konkrétní vlastníky na plnění (odstranění), nebo na zákaz užívání (viz Protokol o měření hluku z. r. 2014).

2. Pí Smiedová si stěžuje na nedostatečné topení v zimním období v nočních hodinách. Připojuje se pí Pfiřernová.

Veverka konstatuje, že výbor SVJ a správce objektů se v tomto ohledu řídí Vyhl. 194/2007 Sb., § 2, odst. 2 – 9 a § 3, odst 1, 2, která určuje v otopném období režim denního a nočního vytápění bytových prostorů. Pokud by se v časovém období od 23,00 hod do 5,00 hod (Vyhláška určuje čas 22,00 – 6,00 hod) topení nepřepnulo do sníženého režimu, stouplou náklady na topení všem vlastníkům. Z hlediska vytápění společných prostor i jednotlivých bytů je tedy tento problém potřeba řešit individuálně, a to kontrolou jednotlivých větví topných okruhů, neboť někteří vlastníci jednotek na stejném podlaží problém studených radiátorů v noci nepociťují. Výbor SVJ projedná tyto připomínky s odborníky na topení a o výsledcích jednání seznámí dotčené vlastníky.

Konec jednání: ve 20,30 hodin

Zápis vyhotovila: Muzić

Zápis ověřila: Havelková