

Zápis z 12. jednání shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681

Datum a čas konání: 12. 6. 2024 od 17.30 do 19.05 h

Místo konání: budova "D" Fakulty stavební ČVUT, Kolejní ul., Praha 6

Účastníci: členové Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681 (dále jen "SVJ") dle přiložené prezenční listiny

Přizvaní hosté – zástupkyně správce, firmy DUDA SVD a. s.:

- Romana Pobudová, technik (tel. 602 455 221, e-mail: pobudova@dudasvd.cz),
- Ivana Záleská, účetní (tel. 234 760 076, e-mail: zaleska@dudasvd.cz).

PRŮBĚH JEDNÁNÍ

1. Zahájení, stanovení zapisovatele a volba ověřovatele, schválení programu

Zasedání shromáždění zahájil v 17.30 h předseda výboru SVJ J. Smyček přivítáním členů SVJ a přizvaných hostů.

Kontrolou prezenční listiny (viz příloha) bylo zjištěno, že shromáždění je schopné usnášení: osobně přítomno nebo na základě písemné plné moci bylo zastoupeno 20 z 31 členů, kteří disponují většinou 75,8 % hlasů.

J. Smyček se dále ujal činnosti zapisovatele. Výbor SVJ dalším řízením tohoto shromáždění (předsedou zasedání) pověřil M. Chalupu, člena výboru SVJ.

K návrhu programu shromáždění, obsaženému v pozvánce na shromáždění (viz příloha), a k určení L. Nenckové, místopředsdkyně výboru SVJ, ověřovatelkou nevznikl žádný člen námítky či připomínky.

2. Informace výboru a správce

Správce zhodnotil r. 2023 v domě jako standardní. Technická stránka domu je dobrá. Rozsáhlé investiční akce neprobíhaly. Péče o dům zahrnovala běžnou údržbu a opravy. V domě byly provedeny povinné revize; zkontrolovaná společná zařízení domu jsou nyní funkční.

Platební morálka členů SVJ je dobrá, dluhy se pohybují ve velmi malých částkách. Hospodaření v rámci dlouhodobé zálohy SVJ na investice, stavební úpravy, povinné revize a prohlídky, údržbu a opravy (dále jen „DZOI“) je vyrovnané. Zůstatek DZOI k 31. 12. 2023 činil 2,090 mil. Kč, z toho 1,650 mil. Kč bylo v souladu s unesením SVJ uloženo na termínovaných vkladech.

Výše příspěvku členů SVJ do DZOI zůstává od založení SVJ stále stejná (10 Kč/m²/měs.). Nízkou sazbu kompenzuje příjem z úroků termínovaných vkladů SVJ (za r. 2023 výnos 50,2 tis. Kč) a příjem z pronájmu prostor a zařízení ve společných částech domu firmě CETIN (za r. 2023 platby 52,5 tis. Kč). Předpis nájemného pro CETIN výbor SVJ valorizuje o roční míru inflace (s účinností od 1. 7. 2024 o 10,7 %).

Od 7/2023 byly plošně zvýšeny předpisy měsíčních záloh na služby, primárně z důvodu podstatného navýšení záloh požadovaných dodavatelem plynu a elektřiny. SVJ ihned po obdržení vyúčtování nákladů za služby za r. 2023 přistoupilo k vrácení přeplatků jednotlivým členům, a to mnohem rychleji, než ukládají stanovy (lhůta 3 měsíce, vypořádáno do 1 měsíce).

SVJ má smluvně fixovány dodávky:

- plynu pro domovní kotelnu na období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025 za cenu 1.475 Kč/MWh (bez DPH);
 - elektřiny pro společné prostory na období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2024 za cenu 3.212 Kč/MWh (bez DPH).
- (Fixovat nelze cenu dodávané studené vody, byť průběžně roste. Úspory na této položce nelze očekávat.)

Vzhledem ke snížení záloh požadovaných dodavatelem plynu pro r. 2024 navrhl výbor SVJ formou změny usnesení snížení měsíčních záloh na dodávky tepla jednotlivým vlastníkům (viz bod 3).

Firma Koncept FAST s.r.o. bude v nejbližší době ve společných částech domu instalovat sběrnice pro dálkový odečet spotřeby studené vody v jednotkách. Zprovoznění systému dovolí jednotlivým členům SVJ zjišťovat údaje o naměřené spotřebě vody v měsíčním intervalu. Jde o další opatření, které může předejít pozdnímu odhalení úniku vody do odpadu z poškozeného přetlakového ventilu, sloužícího k vyrovnání tlaku ohřívání vody v bojleru.

Řešením pro zamezení úniku vody je i výměna původního bojleru v jednotce za nový. Bojlery jsou majetkem jednotlivých vlastníků, v případě výměny tedy mohou vlastníci vybírat dle vlastní úvahy. Do jednotek jsou přivedeny i třífázové rozvody (380 V).

Nezaplacené nadpočetné čipy, které byly vydány na podzim 2023, eviduje správce u vlastníků: J. & M. Kodymovi, K. Panarina a M. Poláková. Tito členové se vyzývají k doplacení ceny čipů (200 Kč/ks) na účet SVJ.

3. Rozprava a hlasování o přijetí usnesení

Členové SVJ v rozpravě přijali na základě hlasování usnesení č. 34. Usnesením byla schválena účetní závěrka SVJ k 31. 12. 2023 a zpráva o hospodaření SVJ v r. 2023 spolu s konsolidovaným soupisem měsíčně hrazeného příspěvku na správu a záloh na služby za období od vzniku SVJ doposud.

Plné znění usnesení a výsledek hlasování jsou v příloze zápisu.

4. Různé

Někteří členové SVJ (vchod A i B) registrují problémy s komunikátory pro vstup do domu. Některým nezvoní zvonek, jiným zvoní, ale nefunguje otevírání dveří domovním telefonem. Členům SVJ se ukládá, aby do konce července 2024 e-mailem na vybor@parlerova8.cz ohlásili problémy se zvonkovým tablem a/nebo s otevíráním dveří domovním telefonem; výbor následně obstará opravu.

Dle stanov je zakázáno umísťovat na fasádu jakákoli zařízení a předměty. Účastníci shromáždění vyzývají naléhavě toho, kdo namontoval na fasádu vedle vstupních dveří vchodu B dva boxy na klíče, aby obě schránky neprodleně odstranil a případné otvory do obkladů nechal odborně odstranit (zatmelení v odstínu keramiky).

Výbor SVJ v návaznosti na jednání 11. shromáždění konané v září 2023 zjišťoval zájem členů o opatření oken směřujících do vnitrobloku závěsnými (kovovými) balkony. Odhadovaná cena, hrazená vlastníky dotčených jednotek, by činila cca 200 tis. Kč/balkon (též vzhledem k nutnosti měnit okna a jejich dispozici a přemístit radiátory pod stávajícím oknem). Značná by byla i úřední zátěž projektu. Po projednání na tomto shromáždění byl potvrzen nedostatečný zájem členů SVJ o balkony. Účastníci shromáždění se shodli, že další projednávání záležitosti je bezpředmětné.

Téma osazení střechy domu fotovoltaickými panely, kterým se zabývala i předchozí shromáždění, zůstává otevřené. Stávající dostupné panely, u kterých lze žádat o dotace, jsou vzhledem ke konstrukci střechy našeho domu příliš těžké. SVJ vyčká dalšího technologického pokroku a zřehlednění legislativy v této oblasti.

Usnesení SVJ ze dne 24. 10. 2016 č. 15 schválilo kamerový systém do exponovaných společných částí domu za účelem zvýšení bezpečnosti a prevence kriminality v domě. Závěrem diskuse na tomto shromáždění je, že pro naplnění usnesení z r. 2016 a instalaci systému dosud nenastala doba. Aktuální může být jen nasazení jedné kamery do průchodu vchodu A, kde by snímala popelnice a její záznam by měl napomoci tomu, aby v popelnicích nekončil recyklovatelný odpad, který patří do sběrných nádob na prostranství před domem.

Shromáždění se shodlo, že namísto kamerového systému je k prevenci kriminality v domě vhodné posilovat mechanické zabezpečení společných částí. Shromáždění v té souvislosti doporučilo opravu/repasi/výměnu šedých vstupních dveří do domu na rampě ve dvoře tak, aby dveře bylo možné bezpečně zavírat (tzv. „koule“ z venkovní strany).

Shromáždění apeluje na všechny vlastníky, aby spolu s uživateli jejich jednotek:

- dbali pravidel třídění a ukládání komunálního odpadu. Do popelnic v domě (vchod A) patří jen směsný odpad, dále je zde umístěna popelnice na bioodpad. Všechny odpady k recyklování (papír, karton, sklo, kovové odpady, plasty) patří bez výjimky do sběrných nádob na prostranství před domem;
- dodržovali noční klid v domě v době od 22.00 h do 6.00 h;
- při odchodu z domu nezapomínali kontrolovat úplné zavření vchodových dveří/vrat.

Vlastníci mohou pro přehlednost předávat platná pravidla pro užívání společných částí domu uživatelům svých jednotek písemně: jsou uvedena v článku 9 stanov SVJ. Stanovy jsou dostupné online na webu SVJ <https://parlerova8.cz/>.

Výbor informoval shromáždění o vysokém počtu firem zapsaných v Obchodním rejstříku se sídlem na adrese domu. Ohledně jedné z firem již výbor kontaktovala Policie ČR. Zřizování podobných, často „spících“ firem, které mají zapsány různorodé činnosti, pro potenciální kupce „firem na klíč“ může být podnikatelským projektem jednoho z vlastníků v domě. Aktivitě nelze bránit, shromáždění však nechce, aby se adresa Parléřova 681/8 stala synonymem pro pochybnou adresu neprůhledných a policií prošetřovaných společností.

Představen byl zájem zástupkyně vlastníka jednotky č. 37 o odkup slepé chodbičky (cca 5 m²), která nyní tvoří společnou část domu a která leží podél vnější zdi jednotky č. 37. Výbor sdělil, že spojením chodbičky s jednotkou č. 37 by se změnila (zmenšila) výměra společných částí v domě a tím pádem i velikost podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. O takové změně by muselo rozhodovat shromáždění, přičemž podmínkou schválení by byl souhlas všech vlastníků jednotek bez výjimky. Na tomto shromáždění nejméně jeden vlastník předem indikoval, že s prodejem chodbičky nebude souhlasit. Za takové situace je další jednání o odprodeji chodbičky vlastníkově jednotky č. 37 bezpředmětné.

Shromáždění diskutovalo o podnětu ke zřízení dobíjecí stanice pro elektromobily ve dvoře domu. Projekt by se nefinancoval z DZOI ani z jiných prostředků SVJ, ale výhradně osobami s právem výlučného užívání parkovacích stání ve dvoře. Je přijatelná varianta montáže kabelovodů a přípravy dobíjecích bodů s tím, že jednotliví uživatelé parkovacích stání by pak wallboxy instalovali sami dle potřeby. Shromáždění bere na vědomí, že v této věci by SVJ před realizací záměru přijímalo usnesení.

Zasedání shromáždění bylo skončeno v 19.05 h.

PŘÍLOHY

- pozvánka
- prezenční listina s podpisy a plnými mocemi k zastupování
- plné znění přijatého usnesení
- protokol o hlasování

Zapsal: J. Smyček v. r.

Schválil: M. Chalupa v. r.

Ověřil: L. Nencková v. r.