

## **Zápis**

**ze shromáždění Společenství vlastníků Famfulíkova 1140 – 49, Praha 8 (dále jen „Společenství“), konaného dne 14. listopadu 2023 v 19.00 hodin ve školní jídelně ZŠ Burešova, Burešova ulice 1130/14**

Shromáždění bylo svoláno výborem Společenství v souladu se stanovami. Přítomni byli vlastníci, jejichž spoluvlastnický podíl (dále jen „vlastníci“) činí celkem 57,5%. Shromáždění bylo tedy schopné usnášení. Vlastníkům byly při prezenci vydány hlasovací lístky, odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům.

Program shromáždění podle pozvánky:

1. Úvod – volba komisí
2. Zpráva o činnosti výboru Společenství
3. Zpráva o hospodaření za roky 2022 a 1-9/2023
4. Finanční plán a plán oprav na rok 2024
5. Zpráva kontrolní komise
6. Rozprava
7. Závěr jednání (zápis je současně usnesením)

### **1. Úvod – volba komisí**

Shromáždění zahájil pověřený člen výboru Společenství Ing. Voldřich v 19.00 hod po ukončení prezence.

K navrženému programu nebyly ze strany přítomných členů Společenství vzneseny žádné připomínky.

Volba komisí:

Mandátová komise: Ing. Westfál, paní Panýrková, paní Vanclová

Zapisovatel: Ing. Srb

Ověřovatel zápisu: pan Kádrle

O navržených kandidátech bylo hlasováno společně.

Výsledek hlasování: přítomno 57,5% vlastníků

pro 57,5% vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků

proti 0

zdrželi se 0

Mandátová komise, zapisovatel a ověřovatel zápisu byli schváleni v navrženém složení bez připomínek.

### **2. Zpráva o činnosti výboru Společenství**

Zprávu přednesl člen výboru Ing. Voldřich.

Výbor předal všem vlastníkůům „Informaci výboru SVJ Famfulíkova č. 19“. Výbor řídil a organizoval běžnou činnost v souladu se stanovami Společenství.

Uvedl jen některé činnosti a hlavně závady na domu, které bylo nutné urychleně odstranit.

Výbor SVJ průběžně řešil provozní problémy tak jak se vyskytovaly, aby zajistil správné

fungování našeho SVJ.

V uplynulém období byly provedeny zejména následující činnosti:

- pokračujeme v havarijních opravách kanalizací a dešťosvodů
- provedena řada instalatérských prací v domě
- na základě požadavku IŽP byla vyměněna síť na střeše okolo kontejneru CETIN, aby se v ní nezachytávali holubi
- provedena elektrovevize celého domu
- vyměněno osvětlení ve vchodu 1143
- provedena revize hromosvodů
- kontrola hasicích přístrojů a hydrantových systémů
- provedeny kontroly detekce úniku plynu a kalibrace detektorů
- kontrola úniku plynu v jednotlivých bytech
- na základě inspekční prohlídky výtahů se jednalo se společností EL-VY z Chrudimi
- zajišťována ekonomická správa ve spolupráci s účetními
- vedení platebního styku SVJ
- zpracování ekonomických přehledů (čtvrtletní, roční)
- komunikace s bankami a úřady
- zpracování podkladů pro banky
- finanční plánování předpisů záloh na služby a plánů oprav
- vymáhání dlužných záloh na služby a nedoplatků z ročního vyúčtování a řešení reklamací
- zajištění pracovních smluv za SVJ včetně dohod o provedení práce
- fakturace nájmu za nebytové prostory.

### 3. Zpráva o hospodaření za roky 2022 a 1-9/2023

Zprávu přednesl předseda výboru Ing. Kubát.

Hospodaření roku 2022 skončilo podruhé v historii SVJ nedoplatkem -1.105.284,-Kč. Kromě položek teplé, studené vody a tepla, kde byly skutečné náklady vyšší než vybrané zálohy, skončily ostatní položky v malém přebytku nad skutečnými náklady. Celkové přeplatky byly 698.730,-Kč a nedoplatky 1.804.014,-Kč. Stav Fondu oprav ke konci roku byl 10.439.460,-Kč. Na běžném a spořicímu účtu jsme měli ke konci roku celkem 9.623.640,-Kč.

Fakturace za teplo v roce 2022 byla celkem 4.280.696,-Kč při odběru 4.329 GJ, což je o 865 GJ méně než v roce 2021. Je to druhá nejnižší spotřeba tepla v historii. Bohužel od konce roku 2021 do konce roku 2022 došlo k nárůstu ceny tepla za 1 GJ z **636,- Kč na současnou cenu 1.122,- Kč.**

Výsledek hospodaření za 9 měsíců roku 2023 je + 982.383,-Kč. Z propočtů předpokládáme, že rok 2023 skončí mírným záporným výsledkem hospodaření, který bude zmírněn o výnosy z pronájmů, jenž jsou ke konci září ve výši 670.459,-Kč. Jak to bude dál nikdo neví, měly být nějaké státní kompenzace teplárnám na navýšené ceny, ale bohužel to vypadá, že tyto kompenzace budou vyškrtnuty v rámci úsporného balíčku vlády, tudíž to odneseme zase jen my.

Ke konci měsíce září 2023 byl zůstatek posledního úvěru u RSTS 1.199.286,- Kč. V srpnu 2024 bychom měli být čistí a bez úvěrů.

**Ing. Kubát** – doplnil zprávu následovně:

K zdražování energií v roce 2022 – zatím jsme nic podobného nezažili, museli jsme to nějak zvládnout, i když to nebylo jednoduché a moc možností nám nezbývalo.

Rok 2023 nebude snad již tak dramatický. Po dohodě se správcem jsme přistoupili k bezprecedentnímu kroku, navrhli jsme vlastníkům s velkými nedoplatky navýšení záloh od pololetí s tím, že návrh na zvýšení záloh mohou odmítnout. Bylo to i na základě četných Vašich žádostí o úpravu záloh po obdržení vyúčtování bytů za rok 2022.

Havárie kanalizací, snažíme se, pokud je to reálné, vyměnit celou stoupačku, ale jsou komplikace hlavně u bytů 2G, kde vede kanalizace ve 3. a 9. patře zazděná v komorách bytů 2+1 či 4+1 v těchto patrech. Také v těchto průběžných patrech měníme stoupačky teplé a studené vody, abychom měli jistotu, že případný únik není odtamtud. Závada se velmi špatně hledá, protože tam není možné nahlédnout bez vybourání.

Zrušili jsme dvě odběrná místa u PRE, která byla bez odběru elektřiny, a nemělo smysl platit tisíce Kč jen za jističe.

Pronájmy obchodů držíme s vypětím všech sil a za cenu kompromisů.

Zajistili jsme novou pojistku na dům odpovídající novým rizikům a změněným podmínkám. Pojistná částka byla navýšena z 300 milionů na současných 600 milionů za cenu navýšení pojistného o cca 17 tisíc Kč.

Po složitých jednáních se Spořitelnou se nám podařilo alespoň část peněz na účtu zhodnocovat o výnosový úrok cca 9 tis. Kč. /měsíčně po zdanění. Vedeme diskusi o možnosti založení účtu ještě jinde, které bude výhodnější pro naše SVJ. Splácíme zodpovědně poslední úvěr u RSTS u něhož je předpoklad doplacení do srpna roku 2024, pak budeme čistí bez úvěrů a půjček.

Současně máme vyřešen problém s inspektorátem životního prostředí ohledně sítě proti holubům na střeše okolo kontejneru CETIN. Kontrola proběhla na udání. Síť byla upravena – zmenšena cca o 2/3 a jen kolem kontejneru CETIN s doplněním o bodce proti sedání holubů. IŽP spokojen po kontrole bez sankcí.

Průběžně probíhají výměny kanalizací v bytech při haváriích, kde se snažíme, pokud je to možné vyměnit celou stoupačku až nahoru. Zatím co jsme plánovali výměnu v některém vchodu, vždy nás předběhla nějaká havárie jinde. V roce 2023 jsme zatím vyměnili kanalizační stoupačku v 53 bytech, celkem je vyměněno v cca 261 bytech. Zbývá tedy ještě 70 bytů tedy ani ne 1/3. Kompletně vyměněné kanalizační stoupačky jsou již ve vchodu 1147, 1145, 1143 a 1140. V 1148, 1141 jsou kompletně 2 stoupačky a třetí zbývá. V současné době se na této stoupačce pracuje.

Byla provedena revize elektrického vedení, hromosvodů a revize plynu. Rovněž byla provedena úprava detektorů plynu v kolektoru na modernější verzi s novějšími detektory. Staré nešlo již kalibrovat, což se musí každé čtvrtletí, aby byly splněny podmínky bezpečnosti provozování plynových zařízení.

Dalším problémem, který aktuálně řešíme je výměna vchodových kabelů HDV. Jsou staré a neunesou narůstající příkony v jednotlivých bytech. Již došlo ke zkratu v 1 vchodu a v 1147 dokonce ke zkratu a zahoření kabelů mezi dvěma patry. Tam je rekonstrukce vypáleného vedení prioritou, která začne v listopadu a zítra bude probíhat výměna celého kabelu z fasády ze skříňky PRE až do 12. patra. Na počátku prosince 5. a 6. proběhne výměna ve vchodu 1149 a následně doufáme, že stihneme ještě vchod 1148. V roce 2024 chceme dotáhnout alespoň 3, ale nejlépe všech zbylých 6 vchodů. Není jednoduché starý kabel nahradit novým, protože starý je někde zalitý v betonu podlahy a nejde vyndat. Pro nový se musí hledat náhradní trasa přes kolektor. Máme hotové sondy ve 3 vchodech kudy bude snad možné kabely vést. Pro příslušné vchody to znamená přerušení dodávek elektřiny dva dny po sobě od cca 8 hodin ráno do cca 16 hodiny odpoledne. Víme, že to není příjemné, ale je to nezbytné. Ve vchodu 1144 vědí, že při havárii byli tři dny bez elektřiny. V 1147 po požáru to bylo ještě déle, ale bylo to vlastně štěstí. Odborná firma má případy, že někde byli bez elektřiny i 14 dní, když vyhořela kompletně kabeláž v celém vchodu.

Další a nečekanou ranou pro nás byla schůzka s firmou EL-VY ohledně odstranění závad z 6- ti leté Inspekční prohlídky výtahů u nás v domě a řešení problémů s výtahy

v 1145 a 1148 i jinde. Přiznám se, že jsme nečekali výsledek jednání takový, jaký byl - byla schválena nová norma pro výtahy. V principu postavila na stejnou úroveň výtahy v novostavbách a ve starých budovách. To má pro nás nepříjemný důsledek v tom, že výtahy budou mít rázem spoustu nebezpečných závad, které se musí odstranit do 3 let. To obnáší náklady ve výši cca 6 -7 mil. Kč. Od velkých oprav výtahů uplynulo již hodně let – sám jsem si neuvědomil, že je to tak dlouho od poslední rekonstrukce.

Pro příklad v roce 2024 to bude u výtahů takto:

1148 – 20 let

1145,1142 – 17 let

1147,1144 – 14 let

1146,1143 – 12 let

1140,1141,1149–11 let

To je bohužel realita. Od té doby se provádí jen servis a žádná významnější oprava se nekonala. Když si vezmeme, kolik výtahy denně najezdí, tak je to vlastně neuvěřitelné, že pořád i když někdy s problémy jezdí.

Nezbývá nám nic jiného než výtahy upravit dle nových norem a rizika odstranit, jinak bychom museli v krajním případě výtahy vypnout a chodit pěšky, což je nepřijatelné.

**Pan Novotný (1148)** – podrobně vysvětlil problematiku obnovy výtahů

Výtahy se pracovně zabývá již 30 let. K tomu, co přednesl Ing. Kubát, doplnil, že vstoupily v platnost zákon č. 250/2021 Sb. O provozu výtahů a na tento zákon navazující nová norma č. 8120902 z roku 2022. Týká se nejen výtahů starších 10 let. Může nastat situace, jak jsme viděli nedávno při nehodě výtahu v nemocnici na Bulovce. V takovémto případě by navíc hrozila pokuta 10 milionů Kč. Lze předpokládat, že za 10 let vstoupí v platnost nová norma, nelze to vyloučit.

**Z pléna** - byl upřesněn rozdíl mezi odbornou a inspekční zkouškou výtahů.

Situace byla přirovnána k provozu motorových vozidel a STK. Začátkem příštího roku (březen, duben) se předpokládá provedení inspekčních zkoušek. Společenství se bude muset zabývat navýšením finanční částky, bude se muset navýšit rozpočet.

Hlasování o schválení výsledku hospodaření a účetní závěrky za rok 2022:

souhlasí - 57,5% vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků

proti 0

zdržel se 0

**Usnesení č. 1: Shromáždění vlastníků schválilo výsledek hospodaření a účetní závěrku za rok 2022.**

**Výsledek hlasování: pro přítomných 57,5% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.**

**Bylo schváleno.**

#### **4. Finanční plán a plán oprav na rok 2024**

S finančním plánem a plánem oprav na rok 2024 seznámil přítomné předseda výboru Ing. Kubát.

Vzhledem k tomu, že jsme letos přistoupili k mimořádné úpravě záloh za služby k 30.červnu 2023 u těch vlastníků, kteří měli vysoké nedoplatky s možností úpravu odmítnout, nebudeme na rok 2024 navrhopvat plošné navýšení plateb záloh za služby. Navýšení záloh od června 2023 bylo rozděleno do položek Teplo, teplá a studená voda, tedy tam, kde byly nedoplatky nejvyšší.

Předpisy záloh na rok 2024 se tedy budou tisknout a distribuovat – pouze případně individuálně.

Číslo účtu SVJ Famfulíkova 1140-49 pro platby je 145541369/0800

Znovu upozorňujeme vlastníky, kteří platí individuálně příkazem v bance, aby ho nastavili tak, že splatnost bude nejpozději 25. den v měsíci. Také chceme upozornit, že je důležité platit měsíční zálohy včas. SVJ musí platit zálohy dodavatelům energií a pokud jsou velké dluhy v zálohách, může se v krajním případě stát, že vše nebude fungovat tak, jak má.

Hlasování o schválení finančního plánu a plánu oprav na rok 2023:

souhlasí – 56,98% vlastníků, tj. 99,48 % přítomných vlastníků

proti 2

zdržel se 0

**Usnesení č. 2: Shromáždění vlastníků schválilo finanční plán a plán oprav na rok 2024.**

**Výsledek hlasování: pro přítomných 56,98% ze všech vlastníků, to je 99,48% přítomných.**

**Bylo schváleno.**

## 5. Zpráva Kontrolní komise

S činností Kontrolní komise za období od našeho posledního shromáždění a jejími výsledky seznámil přítomné Ing. Srb.

Kontrolní komise (ve složení JUDr. Kopřivová a Ing. Srb) projednala podklady, které jsou předmětem dnešního jednání shromáždění vlastníků našeho Společenství.

Činnost v Kontrolní komisi ukončila ze zdravotních důvodů Mgr. Šonková. V této souvislosti vyjadřujeme za její práci poděkování s přáním klidného užívání zaslouženého důchodu.

Kontrolní komise prohlédla nebytové prostory – místnosti v přízemí jednotlivých vchodů. Jsou využívány zejména jako komory, kočárkárny, kolárny, sklady SVJ a dílny. Místnost ve vchodu 1146 je využívána SVJ jako klubovna. V této místnosti je rovněž umístěna centrála kamerového systému. Kontrolní komise v některých společných chodbách před komorami zjistila volně uložený materiál mnohdy hořlavý – dřevěné, dřevotřískové desky, nábytek (postele, židle, skříňky), nepoužívané staré elektrospotřebiče apod. Výboru bylo doporučeno, dbát na to, aby se v těchto společných prostorách neukládaly zejména hořlavé předměty a o tom informovat vhodnou cestou uživatele komor. Uživatelům komor se doporučuje předmětné věci odstranit. Při kontrole místnosti s komorami (a rovněž na chodbě v přízemí) ve vchodu 1140 byl cítit silný zápach. Podle sdělení náhodně přítomné obyvatelky domu je tento zápach v různých se střídající intenzitě cítit již několik měsíců. Závada již prý byla ohlášena. Kontrolní komise neměla k dispozici klíče k místnostem v přízemí, které jsou přístupné zejména z venkovní východní části domu. Podle sdělení pana Pohořely (údržba domu) se stav v těchto prostorách od poslední kontroly nezměnil.

Kontrolní komise prohlédla podzemní prostory kolektoru. Vedení vody, kanalizace, plynu a elektřiny jsou udržována v technicky předepsaném stavu.

Při kontrole střechy domu byla zjištěna drobná znečištění od holubů v prostoru na a pod tělesem vysílače, umístěném na střeše na severní straně domu (zejména trus a pozůstatky mrtvých holubů). Kontrolní komise odstranila jednoho uhynulého holuba z prostoru střechy. Další opatření nebylo potřeba.

Rovněž proběhla kontrola strojoven výtahů, přístupových schodišť na střechu a prostor přízemí vchodů. Nebyly zjištěny závady. V místnostech strojoven výtahů jsou k tomu určených knihách vedeny zápisy o pravidelných kontrolách výtahů pracovníky odborné firmy. Místnosti i přístupová schodiště byly shledány bez závad.

Byla provedena kontrola vedení dokumentace výborem SVJ – složka „Požární kontroly“ související s pravidelnými preventivními požárními kontrolami, dále kontrola vedení dokumentace – složka „Faktury - Teplo, Voda, Elektřina“, týkající se vyúčtování za pravidelné dodávky tepla, vody a elektřiny (ve společných prostorech) a kontrola vedení dokumentace – složka „Faktury přijaté SVJ 2023“, týkající se vyúčtování za pravidelné provedené práce a odborné pravidelné prohlídky.

Kontrolní komise nezjistila ve vedení účetních dokladů závady. Jednotlivé faktury za provedené práce jsou vždy potvrzeny a podepsány předsedou a jedním dalším členem výboru. Současně byla provedena kontrola účetních dokladů – výpisů z účtů, vedených u Raiffeisen stavební spořitelna a Česká spořitelna. Ve vedení účetních dokladů nebyly zjištěny závady.

Dále jako každý rok byla provedena kontrola společných prostor jednotlivých vchodů domu zejména z protipožárních důvodů. Byly evidovány zejména předměty a materiály, které jsou uloženy ve společných prostorách na chodbách a společných lodžích a které jsou hořlavé resp. v případě nutnosti zabraňují přístupu k požárnímu hydrantu apod. Kontrolní komise doporučila v návaznosti na uvedená zjištění odstranění těchto předmětů a materiálů. Zjištěné závady byly uvedeny na nástěnkách v jednotlivých vchodech. Opakující se závady byly zvýrazněny.

Kontrolní komise provedla aktualizaci vlastníků bytových jednotek ke dni 16. června tohoto roku podle stavu v katastru nemovitostí.

Kontrolní komise souhlasí s finančním plánem a plánem oprav na rok 2024.

## 6. Rozprava

**Příspěvek z pléna** – bylo upozorněno na komplikace s nájemníky některých bytů, kteří důsledně nezavírají vchodová dveře, do domu lezou nekontrolovaně cizí neznámí lidé.

**Ing. Kubát** – dalším velkým problémem je s anonymním ukládáním starých praček apod. Tyto nepotřebné věci je nutné odvézt do sběrného dvora nebo je alespoň uložit u velkoobjemových kontejnerů, označených žlutou barvou (před vchody 1146 a 1143). Bylo konstatováno, že je to zoufalý boj a že obecně kultura lidí se zhoršuje.

## 7. Závěr jednání (zápis je současně usnesením)

Ing. Voldřich poděkoval účastníkům shromáždění a ve 20.30 hodin ukončil shromáždění vlastníků.

Zápis je současně usnesením.

**Usnesení č. 1: Shromáždění vlastníků schválilo výsledek hospodaření a účetní závěrku za rok 2022.**

**Výsledek hlasování: pro přítomných 57,5% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.**

**Bylo schváleno.**

**Usnesení č. 2: Shromáždění vlastníků schválilo finanční plán a plán oprav na rok 2024.**

**Výsledek hlasování: pro přítomných 56,98% ze všech vlastníků, to je 99,48% přítomných.**

**Bylo schváleno.**

Zapsal: Ing. Srb

Ověřovatel zápisu: p. Kádrle



