Zápis ze shromáždění **Společenství vlastníků Běhounkova 2307-2311**
se sídlem Běhounkova 2308, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

konané dne 2.11.2023 od 19:00 hodin v kinosálu Základní školy **Mezi Školami 2322/1, 158 00 Praha 5 – Stodůlky**

Program shromáždění:

1. Prezence vlastníků/členů SV, zahájení a kontrola usnášeníschopnosti shromáždění
2. Schválení hospodaření společenství vlastníků za rok 2022 /výroční zpráva o hospodařeni/ - hlasování
3. Rozhodnutí o vypořádání výnosů SV z pronájmu společných prostor
4. Předběžný souhlas s pronájmem nebytového prostoru v přízemí objektu č.p. 2310 v Běhounkově ul. Praha 5 o výměře 53,5 m2.
5. Plán oprav v roce 2024 - hlasování
6. Rozhodnutí o odměnách členů výboru za SV za rok 2023 – hlasování
7. Rozhodnutí o odměnách kontrolní komise SV za rok 2023 - hlasování
8. Různé

Průběh shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, prezence vlastníků/členů SV

Shromáždění zahájil člen výboru SV Běhounkova 2307-2311 Ing. Richard Michálek a konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné.

Celkový počet podílů v SV je 44789 - polovina z toho 21034 podílů, počet podílů přítomných na shromáždění je 59,056 %. Pan Michálek přednesl návrh na předsedající, zapisovatelku a ověřovatele zápisu.

Návrh rozhodnutí:	předsedající:	Mgr. Ladislav Kočka
	zapisovatelka:	Ing. Václava Táncošová
	ověřovatel zápisu:	Petr Surový

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů:	59,056 % podílů
Pro:	100 %podílů
Zdržel se:	0 podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

Sčítáním hlasů byly pověřeni Ing. Michálek a p. Jindra.

Poučení k hlasování. Co vlastník (1 byt), to jeden hlas, ale různě velký podle velikosti podílu. Za každého vlastníka hlasuje jedna osoba, a to na základě zmocnění ostatních spoluvlastníků, jde-li o spoluvlastnictví včetně společného jmění manželů a vlastnictví manželů cizího práva. Přítomní

spoluvlastníci, kteří nemají plnou moc, nemohou hlasovat, resp. jejich hlasy jsou neplatné. Při přítomnosti všech spoluvlastníků hlasuje jeden za všechny tak, jak se na místě dohodnou a podepíší v prezenční listině.

2. Schválení hospodaření SV za rok 2022 (výroční zpráva o hospodaření)

Přítomní byli seznámení p. Táncošovou s výroční zprávou SV za rok 2022. Výroční zpráva včetně účetní závěrky byla vyvěšena na stránkách dne 17.10.2022. Zůstatek za rok 2022 na účtu SV byl 12.797.002,76,- Kč. K dnešnímu dni zůstatek činí cca. 14 547 014,- Kč. Kontrolní komise SV neshledala, že finanční prostředky SV jsou vynakládány neúčelně a nehospodárně.

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje předloženou výroční zprávu o hospodaření za rok 2021 v plném rozsahu, schvaluje řádnou účetní uzávěrku za rok 2022 s vyrovnaným výsledkem hospodaření, kdy výnosy se rovnají nákladům.

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů:	59,056 % podílů
Pro:	62,118 % podílů
Zdržel se:	37,88 2% podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

3. Rozhodnutí o vypořádání výnosů SV z pronájmu společných prostor

Příjmy z pronájmů společných prostor (výnosy) za rok 2022 ve výši 239 579,- Kč budou převedeny do dlouhodobé zálohy, tj. do fondu oprav SV.

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje převedení výnosů SV z pronájmu společných prostor za rok 2022 v plném rozsahu do fondu oprav.

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů:	59,056 % podílů´
Pro:	62,118 % podílů
Zdržel se:	37,882 % podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

4. Předběžný souhlas udělený výboru SV s pronájmem nebytového prostor u v přízemí objektu č.p. 2310 v Běhounkově ul. Praha 5 o výměře 53,5 m2.

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění uděluje výboru SV Běhounkova 2307-2311 právo uzavřít nájemní smlouvu s novým nájemcem **nebytového prostoru v přízemí objektu č.p. 2310 v Běhounkově ul. Praha 5 o výměře 53,5 m2.**

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů:	59,056 % podílů
Pro:	99,037 % podílů
Zdržel se:	podílů
Proti:	0,963 % podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

5.Plán oprav na rok 2024

Práce prováděné v roce 2023

V letošním roce probíhaly především úklidové, opravné a údržbové práce. Dále pravidelné servisní a revizní činnosti (výtahy, výměníková stanice). Před začátkem topné sezony, ale i v jejím průběhu byly servisovány armatury a ventily na topném systému, včetně opravy radiátorů ve společných prostorách. Dále došlo k opravě dilatačních a konstrukčních spár na plášti budov, ve vchodu 2309 pak k opravě kanalizačního svodu a domovních zvonků. Mimo běžné úklidové práce uvnitř budov a práce na společné zeleni došlo k tlakovému čištění obou průchodů a zkušebnímu osazení nových chodbových svítidel s jiným typem senzoru, který by měl omezit bezdůvodné svícení ve společných prostorách.

Nejvýraznější stavební činností byla stavební adaptace v prostorách bývalého archivu, která probíhala v létě téměř 3 měsíce. Náklady na rekonstrukci prostor však nebyly hrazeny z fondu oprav, ale byly součástí investice firmy MAM Prostor, která zde od letošní září provozuje školku (dětskou skupinu). Provedená adaptace by v případě ukončení nájmu školky přešlo bezplatně do majetku SVJ a zhodnotilo by se (např. ve výši nájmu) u následného nájemce.

Plán oprav (rok 2024)

Na rozdíl od předchozích let, kdy probíhaly především běžné údržbové, servisní nebo opravné práce, včetně odstranění havarijních stavů, v příštím roce předpokládáme provedení rozsáhlých stavebních prací na zateplení pláště všech budov.

Důvodem jsou stále častější poruchy na částech fasád, na konstrukčních spárách, přechodech mezi střechou a fasádou apod, a to zejména na severní fasádě. Dochází k nerovnoměrnému ohřívání, resp. ochlazování částí fasády, kdy mohou vznikat tepelné mosty s nepříznivým dopadem na mikroklima v bytech. Zateplení pláště by mělo mimo zlepšení výše uvedených problémů přispět k prodloužení životnosti fasády a zároveň zvýšit tepelnou pohodu v bytech a uspořit náklady, zejména na vytápění. Zároveň se budeme ucházet o poskytnutí dotací z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

„Plán oprav" na příští rok je tak kombinací běžné údržby a drobných oprav a investičně náročného zateplení pláště budov

Navrhovaný rozsah prací (rok 2024)

- Vypracování projektové dokumentace na zateplení pláště budov, včetně potřebných posudků, energetických průkazů, žádostí o dotace, výběrového řízení na zhotovitele zateplení atd. **odhad cca 300 000 Kč**
- Zateplení pláště (fasád) všech budov, bude upřesněno po výběru zhotovitele **odhad cca 10 000 000 Kč**
- Revize a servis (výtahy, hydranty, společná anténa, hromosvody, měřidla, výměníky apod. odhad **do 150 000 Kč**
- Oprava osvětlení společných prostor (zvýšení spolehlivosti spouštěcích čidel) odhad **do 80 000 Kč**
- Úklid společných prostor, údržba zeleně, včetně prořezu stromů, deratizace, tlakové čištění průchodů, včetně dvorků u zadních vchodů, podél jižní fasády odhad **do 250 000 Kč**
- Drobné stavební úpravy (výmalby, natěračské práce apod.) odhad **do 80 000 Kč**
- Zabezpečení sklepů (elektronické zámky) odhad **do 80 000 Kč**

Výhledový nástin úprav

V dlouhodobějším horizontu by došlo k větším opravám, resp. investicím do zhodnocení společného majetku. Možným námětem zůstávají i přístavby lodžií u jižní fasády, bude záležet na zhodnocení etapizace zateplení (severní a jižní fasáda). Dalšími sledovanými úpravami jsou oprava střechy spojená s instalací solárních panelů, případně doplněná realizací tepelných čerpadel. Na výše uvedené záměry je možno v případě schválení využít vybrané dotační programy z fondů MMR nebo MHMP (stejně jako u zateplení fasád).

Diskuze k plánu oprav

V diskuzi Ing. Michálek a Mgr. Kočka seznámili SV s plánem na zateplení domu a shromáždění bylo požádáno o schválení plánu oprav a zejména částky na projekt zateplení cca 300 tis. Dále byli členové SV upozornění na časovou osu prací a případné limity ohledně posudků. Dále bylo uvedeno, že případné zateplení bude financováno částečně úvěrem. Zajištění tohoto úvěru nebude mít vliv na vlastnictví podílů – SV by za úvěr ručilo fondem oprav.

Bylo předneseno několik návrhů z řad členů SV ohledně dalších možností energetických úspor, které by mohly být zahrnuty do projektu. Jednalo se zejména o instalaci fotovoltaiky a tepelných čerpadel.

Mgr. Kočka informoval SV že na webových stránkách SV bude vytvořena sekce kde budou průběžně zveřejňovány aktualizované informace ohledně zateplení a postup přípravných prací. Zároveň zde bude možnost se i předběžně vyjádřit ohledně rozsahu prací a individuálních preferencí.

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje navržený rozsah běžných oprav, údržby na rok 2023 a bere na vědomí výhledový rozsah oprav

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů:	59,056 % podílů
Pro:	100 % podílů
Zdržel se:	0 podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

6. Odměny členů představenstva SV

Stejně jako předchozí roky bude rozhodováno o výši odměn členů výboru SV. Navrhuje se zachovat výši odměn z předchozího roku, která bude s ohledem kratší působení ve funkci adekvátně kráceno. Předseda výboru SV navrhuje odměny za rok 2022 v této výši:

Předseda:	Ladislav Kočka	25 000 Kč
Místopředseda:	Jiří Jindra	25 000 Kč
Místopředseda:	Petr Zobal	25 000 Kč
Člen:	Václava Táncošová	25 000 Kč
Člen:	Richard Michálek	25 000 Kč

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje odměny členům výboru SV všem jednotně v navržené výši 25 000 Kč.

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů: 59,056 % podílů

Pro:	100 % podílů
Zdržel se:	0 podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

7. Odměny členů kontrolní komise SV

Stejně jako předchozí roky bude rozhodováno o výši odměn členů kontrolní komise SV, kteří provádějí nezbytnou kontrolní činnost. Předseda výboru SV navrhuje kontrolní komisi SV odměny za rok 2022 v této výši:

Předseda:	Mgr. Petr Surový	2 000 Kč
Člen:	Eliška Plachetová	1 000 Kč
Člen:	Pavel Hanton	1 000 Kč

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje odměny za rok 2022 členům kontrolní komise SV v navržené výši.

Výsledek hlasování:

Počet přítomných podílů: 59,056 % podílů

Pro:	100 % podílů
Zdržel se:	0 podílů
Proti:	0 podílů

Rozhodnuti bylo přijato.

8. Různé

Dotaz Mgr. Rybenské za BD na opravu dvorků zejména schodišť a plotů, které jsou ve vlastnictví MHMP. Dále dotaz na zahradnické práce a úpravu okolí domu a individuální problémy se zatékáním spárami a plísní v některých bytech. Těmito dotazy se bude zabývat výbor na nejbližší schůzi a bude informovat dotčené členy SV.

Shromáždění ukončil a se členy SV se rozloučil Ladislav Kočka dne 2.11.2023 ve 20:25 hodin.

Zapsala: Václava Táncošová

Ověřil: Petr Surový

Přílohy:

- pozvánka
- prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí