



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

14. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek konané dne 30. 11. 2023

Místo: Střední průmyslová škola Novoborská – jídelna SPŠ, Novoborská 2, 190 21 Praha 9

Datum: 30. 11. 2023

Čas, průběh schůze:

- 17:30 hod – Zahájení prezence účastníků.
- 18:41 hod – Oficiální zahájení schůze.
- 20:25 hod – Konec shromáždění

Shromáždění je usnášeníschopné. Počet zúčastněných je **80,1 %** všech členů Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 - Prosek (dále jen SVJ).

1) Zahájení schůze

Předseda výboru Michal Zemčák přivítal všechny přítomné vlastníky, poděkoval za účast s konstatováním, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 80,1 % spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a schůze je tak usnášeníschopná. Následně představil přítomné členy výboru:

- Jaromíra Toufara /místopředseda výboru/
- Milana Svobodu /člen výboru/

kontrolní komise (dále jen KRK):

- Martina Brumovského /předseda KRK/

a dále:

- Adélu Žurkovou pro informace k FVE a komunitnímu sdílení el. Energie

Pozn. Později dorazila Kateřina Rózsová Horálková /člen KRK/

2) Návrh zástupce nebytové jednotky dle čl. XII odst. 5. stanov: Jaromír Toufar.

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

3) Návrh odpovědnosti osob na shromáždění:

- sčítací komisař: Michal Zemčák,
- zapisovatel: Jaromír Toufar,
- ověřovatel zápisu: Martin Brumovský,

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

4) Ekonomika/finance – Roční závěrka a vyúčtování služeb

Předseda výboru Michal Zemčák prezentoval výsledek hospodaření v roce 2022.

Roční uzávěrka za rok 2022 (viz příloha), Zpráva o činnosti výboru a Zpráva kontrolní komise, byly součástí pozvánky, jsou k dispozici na shromáždění a na webu společenství vlastníků: www.kytlicka.eu

Předseda výboru Michal Zemčák informoval přítomné o aktuální situaci s ohledem na inflaci, včetně informace o změnách záloh z důvodu zvýšení vstupních nákladů. Následovala diskuse o ekonomice, stavu financí a o zálohách.

Schválení roční účetní uzávěrky za rok 2022 vč. úpravy rozpočtu pro rok 2023 a nový rozpočet na rok 2024 – v platnosti od 06/2023.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

Dorazili další členové a jeden člen SVJ odešel – počet zúčastněných **80,6 %** ze všech členů SVJ

5) Energie

Předseda výboru Michal Zemčák vysvětlil, jakým způsobem se výbor snaží snížit náklady na provoz domu a informoval, že se dále věnujeme různým možnostem, od jednání s dodavatelem tepla Pražskou teplárenskou, přes vlastní kotel, tepelné čerpadlo, solární kolektory, FVE a různé kombinace, přičemž aktuálně je pro náš bytový dům nejzajímavější vlastní zdroj elektrické energie – fotovoltaická elektrárna (FVE), ke které výbor po několika konzultacích s různými dodavateli nechal udělat studii a zpracoval návrhy dvou možností:

1. Varianta FVE – s jednotným odběrným místem pro celý BD.

Jedná se o sloučení odběrných míst do jednoho odběrného místa, rozúčtování by probíhalo podobně jako voda a teplo.

Maximální cena do 13 mil Kč z toho je možnost získat dotaci až 5,52 mil Kč. Náklady tak budou jen 7.480.000 Kč. Předpokládaná návratnost investice cca 4,2 roku. Odhadovaná úspora za 25 let odhad cca 45 mil Kč.

2. Varianta FVE – s jednotným odběrným místem pro společné prostory a komunitním sdílením pro BJ.

Maximální cena do 10,5 mil. Kč z toho je možnost získat dotaci až 4,755 mil Kč. Tzn. náklady tak budou jen 5.745.000 Kč. Předpokládaná návratnost investice cca 6,2 roku. Úspora za 25 let odhad cca 22 mil Kč.

V obou variantách FVE výbor navrhuje velikost instalace 120-150 kWp s bateriovým uložištěm cca 90 kWh s využitím pro snížení spotřeby el. energie společných prostor, snížení nákladů na ohřev vody, ale i pro vlastní spotřebu bytových jednotek. Detailní popis je k dispozici ve Zprávě výboru, která je součástí pozvánky na Shromáždění.

Předseda výboru Michal Zemčák vysvětlil rozdíly mezi navrhovanými variantami, jak je popsáno ve zprávě výboru, následně proběhla diskuse a byly zodpovězeny různé technické finanční a obecné otázky, včetně toho, co bude samotné instalaci předcházet a co bude řešeno při provozu:

- kontrola statiky domu,
- zajištění plných mocí od vlastníků k převodu odběrného místa na SVJ
- kontrola stavu a případné opravy střechy, tak aby v budoucnu nemuselo dojít k demontáži FVE kvůli opravám,
- výběrové řízení na dodavatele s ohledem na cenu, technické řešení, rizika a spolehlivost dodavatele
- požární bezpečnosti, hromosvod – bude řešen projekt PBŘ, který následně schvalují hasiči
- žádost o dotaci
- zajištění licence výroby elektřiny
- projektová dokumentace – elektroinstalace, včetně případné výměny elektroměrů
- stavební povolení
- instalace panelů – pohyb osob na střeše, instalace a umístění technologie
- přehřívání střechy pod panely – nepotvrzeno, naopak podle dostupných článků o měření střech termokamerou solární panely snižují teplotu budovy.
- pravidelné kontroly – budou probíhat jednou ročně
- způsob rozúčtování elektřiny – diskutován byl příklad na průměrném bytě, přičemž rozúčtování bude dle skutečné spotřeby v souladu se zákonem

pokud by byl zjištěn nevyhovující stav, bude výbor hledat řešení, případně od záměru upustíme, nebo navrhneme společenství vlastníků na další schůzi jiná řešení.

Výbor začátkem roku zprovozní i sekci fotovoltaika na web. stránkách, kde budou průběžně doplňovány informace k tématu. Včetně otázek a odpovědí na dotazy vlastníků.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

Hlasování o FVE ve Variantě 1 – s jednotným odběrným místem pro celý BD.

HLASOVÁNÍ SCHVÁLENO – pro 94,6 %, proti 3,9 %, zdrželi se 1,4 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

Schválení FVE bylo 76,2% ze všech členů SVJ.

O variantě 2 se z důvodu schválení Varianty 1 nehlasovalo.

6) Nabíjení elektromobilů ve společné garáži

Mimo FVE proběhla diskuse na téma Nabíjení elektromobilů ve společné garáži, kde předseda výboru vyjasnil, že výbor čeká na dokončení vyhlášky a podmínek pro instalaci nabíječek elektromobilů od HZS, přičemž z prvních informací vyplývá, že pravděpodobně nebudeme schopni podmínky splnit.

7) Čipový systém (EKV)

Člen výboru Milan Svoboda informoval o aktuálním stavu čipového systému a o dokončení opravy, vysvětlil průběh opravy a proč po dobu oprav nefungovalo zamykání kontejnerových stání, kdy část zařízení pro kontejnerová stání byla použita pro zabezpečení domu. Dále seznámil přítomné s tím, jak čipový systém funguje v případě požáru a představil návrh doplnění zelených tlačítek se sklíčkem, pro případ poruchy.

8) Výtahy

Proběhla diskuse k přivolání servisu (Nejede výtah sekce A) - výbor doporučuje používat tlačítko a objednat servis přímo vlastníkem, který poruchu zjistil. Při objednání správcem, nebo výborem dochází k prodlevě kvůli nutnosti osobní kontroly stavu.

V pracovní dobu je oprava řešena standartně, mimo pracovní dobu bude OTIS požadovat potvrzení výjezdu výborem. Pohotovostní vyproštění osob je samozřejmostí nonstop.

9) Výměna kalorimetrů

Předseda výboru informoval, že za zákona dojde k výměně kalorimetrů začátkem roku 2024 (únor - březen), bude řešeno výběrovým řízením.

Chytrá síť pro dálkově odečitatelné kalorimetry a vodoměry byla výborem z důvod neúměrně vysokých nákladů odložena.

10) Opatření proti hlodavcům a úprava zeleně

Místopředseda výboru Jaromír Toufar informoval o zvýšeném výskytu potkanů kolem domu a o kontrole prostor garáží deratizátorem, který uvnitř domu žádné stopy po hlodavcích nezjistil. Mimo dům řeší situaci město – na žádost výboru a kontrolní komise proběhlo opakovaně rozmístění nástrah kolem domu.

V souvislosti se zvýšeným výskytem hlodavců výbor zváží případnou úpravu zeleně kolem domu, za účelem snazšího rozmístění nástrah.

Výbor zároveň upozorňuje, že je nutné vkládat zbytky potravin do kontejnerů, nikoli je rozmísťovat kolem domu, jak se občas děje.

11) Osvětlení prostor garáže a bytového domu

Senzory světla v garážích jsou standartně nastaveny na 2 minuty, v případě nedostatečné doby, nebo zjištění velké prodlevy je nutné upozornit správce s popisem místa a směru cesty, aby technik správce dokázal závadu najít a vyřešit. Výbor požádal vlastníky, aby do nastavení čidel nezasahovali.

Aktuálně hlášen krátký interval při chůzi od vjezdových vrat ke schodišti sekce „C“.

Oficiální ukončení schůze 20:25.

V Praze dne 06. 12. 2023

Zápis provedl:
Jaromír Toufar

Ověřovatel zápisu:
Martin Brumovský

Předsedající:
Michal Zemčák