

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Cafourkova 520-526 konaného dne 12. 6. 2024 od 18:00 hod. v KD Krakov

Bytové družstvo Cafourkova, předseda Společenství vlastníků Cafourkova 520-526 (dále též pouze „Společenství“), svolalo, v souladu s ustanovením článku VII odst. 9 platných stanov Společenství, na 12. 6. 2024 od 18:00 hod. jednání shromáždění vlastníků Společenství (dále jen „Shromáždění“). Pozvánka na Shromáždění s programem jednání je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři Bytového družstva Cafourkova (dále jen „BD Cafourkova“).

Shromáždění bylo zahájeno v 18:20 hod., a to souběžně s probíhající náhradní členskou schůzí BD Cafourkova.

1. Zahájení, schválení programu

Předsedající Shromáždění – p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova (dále též pouze „předsedající“), přivítal všechny přítomné vlastníky a hosty a konstatoval, že **Shromáždění je usnášeníschopné, jelikož jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 60,68 % hlasů.**

Poté navrhl zvolit zapisovatelem Shromáždění pana Zdeňka Berana, člena představenstva BD Cafourkova, a ověřovatelkami zápisu pí. Šebestovou a pí Sivákovou, členky kontrolní komise BD Cafourkova.

⇒ **Schváleno jednomyslně.**

Dále se dotázal přítomných, zda má některý z přítomných vlastníků návrh na změnu či doplnění programu Shromáždění – nikdo nenavrhl změnu či doplnění programu.

⇒ **Program Shromáždění byl jednomyslně schválen.**

Dále přivítal přítomné hosty:

- členy BD Cafourkova, kteří nemají převedenu bytovou jednotku do osobního vlastnictví;
- ředitelku SBDSM Ing. Danu Podhrázkou.

⇒ **S účastí byl vysloven jednomyslný souhlas.**

2. A) Zpráva o činnosti Společenství za uplynulé období

Zprávu o činnosti Společenství přednesl p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova. Shromáždění vzalo tuto zprávu na vědomí.

Tato zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

B) Zpráva o činnosti kontrolní komise BD Cafourkova (revizora Společenství) za období od předchozího shromáždění

Zprávu o činnosti revizora Společenství přednesl p. Jiří Peroutka, předseda kontrolní komise BD Cafourkova.

Shromáždění vzalo tuto zprávu na vědomí.

Tato zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

3. Informace o provedených opravách od posledního shromáždění, probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu a informace ke stávajícímu stavu plánovaných investic

O provedených opravách od posledního shromáždění, probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu, včetně informací ke stávajícímu stavu plánovaných investic informoval vlastníky p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova.

Dále byly přednesené možnosti rekonstrukce lodžii včetně zateplení s posouzením získání dotace v programu NZÚ. Zmínka také byla o možnosti vybudování plynové kotelny, ke které již máme zhotovenou plynovodní přípojku.

Shromáždění vzalo uvedené informace na vědomí.

4. Zpráva o hospodaření Společenství a projednání a schválení řádné účetní závěrky Společenství za rok 2023 a návrh rozpočtu Společenství na rok 2024

Zprávu o hospodaření Společenství za rok 2023 a návrh rozpočtu Společenství na rok 2024 přednesla Ing. Dana Podhrázká, ředitelka SBDSM. Hospodaření za rok 2023 bylo ukončeno vyrovnaným hospodářským výsledkem.

Zpráva, řádná účetní závěrka i rozpočet Společenství jsou nedílnou součástí tohoto zápisu a jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření Společenství za rok 2023 na vědomí.

Proběhlo hlasování přítomných vlastníků o schválení řádné účetní uzávěrky Společenství za rok 2023 a rozpočtu Společenství na rok 2024.

⇒ **Řádná účetní závěrka Společenství za rok 2023 i rozpočet Společenství na rok 2024 byly jednomyslně schváleny.**

5. Návrh rámcového plánu oprav a investic na další období

Předseda představenstva BD Cafourkova Zdeněk Kovářík zrekapituloval, co všechno se v poslední době zrealizovalo, tj. výměna měřidel na studenou a teplou vodu s dálkovým odečtem, rozšíření kamerového systému do kočárek a před vstupní schodiště.

V následujícím období byly započaty práce na rekonstrukci schodišť včetně vybudování dvou ramp zajišťujících bezbariérový přístup do domu, u kterých došlo k navýšení ceny díla a je zapotřebí schválení navýšení této částky.

Dále je zapotřebí rozhodnout o variantě provedení rekonstrukce lodžii (mandát na vytvoření variant revitalizace domu), které byly schváleny již v roce 2019. Od té doby se ceny veškerých prací a materiálu zvýšily a je zapotřebí projednat a schválit navýšení cen jednotlivých prací.

V následujících bodech byl představen návrh změn plánu oprav a investic na období 2023–2025.

A. Oprava vstupů a schodišť včetně vybudování dvou bezbariérových ramp

Původní cena byla 2,5 mil Kč. Nově navrhovaná cena se zvýšila na: 5 mil Kč.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Navýšení ceny	60,68 %	0 %	0 %	schváleno

B. Rekonstrukce lodžii a případná revitalizace budovy.

Z dříve navržených variant A, B a C nakonec zvítězila varianta A. K danému tématu vlastníci diskutovali, že je nezbytné nejen opravit stávající lodžie, ale současně i provést zateplení domu a že by se tyto akce měly uskutečnit současně, a ne na etapy. K danému uvedl předsedající, že tato varianta nebyla anketním šetřením vybrána (jednalo se o variantu B).

Na posledním shromáždění dali vlastníci BD Cafourkova představenstvu BD Cafourkova souhlas se zpracováním nejvhodnější varianty rekonstrukce lodžii včetně zasklení i s revitalizací objektu s využitím dotačního programu Nová zelená úsporám (NZÚ).

- I. Rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení a zasklení, čerpáno z vlastních finančních zdrojů (odhadovaná cena 35 mil. Kč).

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Lodžie se zateplením	55,94 %	4,74 %	0 %	schváleno

- II. Rekonstrukce lodžii včetně zateplení objektu, nutné zatížení objektu dalším úvěrem (odhadovaná cena 70 mil. Kč + dotace 10 mil. Kč, úvěr cca 40 mil. Kč).

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Lodžie včetně zateplení objektu	3,84 %	56,84 %	0 %	zamítnuto

Na základě výsledku hlasování byla Společenstvím schválena varianta rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení (I.)

6. Projednání a schválení aktualizace Domovního řádu bytového domu Cafourkova 520-526

Člen představenstva BD Cafourkova Zdeněk Beran, přednesl návrhy změn domovního řádu, který se týkal převážně upřesnění znění, dále pak rozšíření o nové články (bezpečnost domu a sankce za nedodržování domovního řádu) a nakonec rozvolnění možnosti provádění hlučných prací o sobotách ve zkráceném času oproti pracovním dnům.

Obzvláště k možnosti provádění hlučných prací o sobotách měli někteří vlastníci připomínky. Po krátké diskuzi byla tato změna vysvětlena a nebude obyvateli domu zneužívána (jak zaznělo v diskuzi) a tento čas budou převážně využívat ti, kteří nemohou hlučné práce provádět v pracovních dnech, ať už z pracovních či jiných důvodů.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Aktualizace domovního řádu	59,40 %	0,32 %	0,96 %	schváleno

Tímto byl domovní řád schválen s platností od 12. 6. 2024.

7. Projednání a schválení úpravy základní složky pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění

Člen představenstva BD Cafourkova Zdeněk Beran, seznámil v krátkosti vlastníky s novelizací vyhlášky č. 269/2015 Sb. o možné změně základní složky (ZS) vytápění z 60 % na 50 %, tak jak nám vyhláška umožňuje. Doposud byla ZS ve výši 40 %, ponovu je tato složka stanovena na základě PENBu (Průkaz energetické náročnosti budovy). Do této, téměř nejvyšší, klasifikační třídy jsme těsně spadli na základě výpočtu prostupu tepla budovy, což k povaze provedeného zateplení domu není adekvátní hodnota této ZS. Proto navrhuje snížení o max. deset procentních bodů, jak povoluje vyhláška. Na závěr bylo zdůrazněno, že tato změna může přijít v platnost až od nového zúčtovacího období, tj. od roku 2025. Pro rok 2024 bude vyúčtování tepla vypočteno ještě s původní hodnotou ZS.

Před samotným hlasováním proběhla krátká diskuse a vysvětlení jaké to pro nás přináší výhody či nevýhody.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Úprava základní složky vytápění	58,12 %	0,64 %	1,92 %	schváleno

Tímto byla upravena základní složka pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění v poměru 50/50 (ZS/SS) s platností od 1. 1. 2025.

8. Různé

Před zahájením Shromáždění nebyly představenstvu BD Cafourkova doručeny žádné písemné dotazy týkající se chodu domu. Ani na samotném Shromáždění nebyly vzneseny žádné připomínky či dotazy.

Na samotný závěr, po ukončení Shromáždění, přišel zástupce firmy Lumon p. Řídký, který krátkou prezentací o firmě a následně jejím portfoliem představil možnou realizaci zasklení lodžii s různými doplňky a výhody oproti konkurenci. Pro lepší představu s sebou přinesl i funkční vzorek. Po ukončení prezentace bylo zodpovězeno několik dotazů. Poté se v předsálí uskutečnila praktická ukázka na vzorku zasklení, o kterou mělo několik vlastníků zájem a mohli se na cokoliv zeptat.

Shromáždění bylo ukončeno ve 21:10 hod.

Usnesení shromáždění Společenství vlastníků Cafourkova 520-526, konaného dne 12. 6. 2024

Shromáždění Společenství vlastníků Cafourkova 520-526:

Bere na vědomí:

- Zprávu o činnosti Společenství za uplynulé období; včetně zprávy o činnosti kontrolní komise BD Cafourkova (revizora Společenství);
- Informaci o provedených a probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu;
- Zprávu o hospodaření Společenství za rok 2023.

Schvaluje:

- Řádnou účetní závěrku Společenství za rok 2023 a rozpočet Společenství na rok 2024;
- Doplnění a změny rámcového plánu investic a oprav na období 2023-2025, a to:
 - a) Navýšení finančních nákladů na 5 000 000 Kč (slovy: pět miliónů korun českých) na opravu vstupních schodišť s vybudováním dvou nájezdových ramp umožňujících bezbariérový přístup;
 - b) Rekonstrukci lodžii včetně jejich zateplení a zasklení v objemu 35 000 000 Kč (slovy: třicet pět miliónů korun českých);
- Aktualizaci domovního řádu z roku 2016;
- Úpravu základní složky pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění v poměru 50/50 (ZS/SS) s platností od 1. 1. 2025.

Pověřuje:

- Předsedu Společenství realizací zpracování nabídek na rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení a zasklení.

V Praze dne 12. 6. 2024

Zhotovitel zápisu

Zdeněk Beran

Ověřovatelky zápisu

Siváková Marie

Šebestová Jana

Předsedající

Kovářík Zdeněk