Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Hennerova 225/11

konaného dne **19.10.2022** od 18:15 hodin v sušárně domu Hennerova 225/11, 150 00 Praha 5

1. Prezence, volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora

Celkem přítomno: 130.619 hlasů z celkového počtu 213.093, t.j. 61,30 % vlastníků jednotek (včetně plných mocí). Shromáždění je usnášeníschopné.

Hosté: JUDr. Alena Růžková, SBD Pokrok; p. Hrabák (jednatel fy PROSUN ES s.r.o.)

Návrh usnesení č. 1: *„Souhlasím, aby předsedajícím schůze byla JUDr. Alena Růžková ".*

Výsledek hlasování: 0 podílů proti, 0 podílů zdržel se a 130.619 podílů pro.

Počtem 130.619 podílů (100 % z přítomných) byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh usnesení č. 2: *„Souhlasím, aby skrutátorem byla Silvie Křepelová."*

Výsledek hlasování: 0 podílů proti, 0 podílů zdržel se a 130.619 podílů pro.

Počtem 130.619 podílů (100 % z přítomných) byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh usnesení č. 3: *„Souhlasím, aby zapisovatelem byla Markéta Macková."*

Výsledek hlasování: 0 podílů proti, 0 podílů zdržel se a 130.619 podílů pro.

Počtem 130.619 podílů (100 % z přítomných) byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh usnesení č. 4: *„Souhlasím, aby ověřovatelem zápisu byla Renata Vysušilová."*

Výsledek hlasování: 0 podílů proti, 0 podílů zdržel se a 130.619 podílů pro.

Počtem 130.619 podílů (100 % z přítomných) byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh programu byl rozeslán všem vlastníkům spolu s pozvánkou, nikdo z přítomných nenavrhl žádnou změnu oproti navrženému programu.

2. Informace o umístění fotovoltaiky na střeše domu podle projektu firmy PROSUN ES s.r.o.

Účastníky informoval o projektu jednatel společnosti p. Jan Hrabák, jednatel firmy PROSUN.

Na shromáždění SVJ dne 16.6.2022 odsouhlasili vlastníci instalaci fotovoltaiky (FVE) na střechu domu s realizací v roce 2023. Odhadovaná cena projektu byla 850 tis. Kč (bez DPH), dotace NZÚ ve výši 150 tis. Kč. Vzhledem k aktuálnímu vývoji cen energií a plynu představil p. Hrabák druhou variantu projektu, a to instalaci FVE a tepelného čerpadla současně (TČ).

3. Technicko-ekonomická rozvaha projektu

Po předchozím technickém přezkoumání střešní krytiny domu je možné uskutečnit následující:

1) umístit panely FVE na střechu, orientace FVE východ – západ (doporučeno dle špičky odběru v ranních a večerních hodinách);
2) upevnit TČ na zeď výtahové strojovny.

Instalací TČ současně s FVE bude zajištěno zvýšení efektivity výkonu FVE, a to 1:3.

Bylo zamýšleno navýšit počet umístěné FVE přesunutím sirény, která je umístěna na střeše domu a na kterou je vázáno věcné břemeno (ve vlastnictví ZHS). Dle návrhu p. Máši přesun sirény není vhodný, bude vyžadovat další náklady jak na přesun, tak i následně na opravu střešní krytiny.

FVE a TČ by tak byly instalovány bez přesunu sirény (varianta č. 2):

PROJEKT: instalace FVE + TČ – realizace jaro / léto 2023 od firmy PROSUN ES s.r.o.

Cena celkové realizace projektu: 1 350 tis. Kč (bez DPH), dotace 430 tis. Kč.

Projekt bude financován z vlastních prostředků SVJ bez nutnosti úvěru s tím, že první platba bude uskutečněna s instalací FVE + TČ a druhá technická část projektu bude uhrazena cca do 6 měsíců, kdy bude SVJ zaslána dotace na projekt.

Před hlasováním o fotovoltaice byl evidován příchod a odchod vlastníků, tudíž se změnila přítomnost zúčastněných, a to následovně:

Celkem přítomno: 137.884 hlasů z celkového počtu 213.093, t.j. 64,71 % vlastníků jednotek (včetně plných mocí). Shromáždění je usnášeníschopné.

4. Schválení navrhovaného projektu na umístění fotovoltaiky na střeše

Na základě výše uvedených parametrů dal výbor hlasovat o umístění FVE a TČ na střeše domu. (Ke schválení je nutná nadpoloviční většina všech vlastníků.)

Návrh usnesení č. 5: *„Souhlasím s tím, že fy PROSUN bude realizovat instalaci FVE a TČ dle varianty č. 2."*

Výsledek hlasování: 75.209 podílů nepřítomno, 28.985 podílů zdržel se a 108.889 podílů pro.

Počtem 51,10 % podílů byl tento návrh usnesení přijat, 13,60 % podílů se zdrželo a 35,29 % podílů bylo nepřítomno (součet 99,99 % je způsoben zaokrouhlením na 2 desetinná místa).

5. Informace o úpravě úrokové sazby od Raiffeisen BANK

K 30.9.2022 byla ukončena fixace úrokové sazby úvěru u Raiffeisen Bank. Tento úvěr bude splatný v roce 2025. Nová výše úrokové sazby činí 6,69 % a je platná od 1.10.2022.

6. Zpráva od firmy Actherm s.r.o. o možnostech ovlivnění snížení spotřeby plynu

Aktuální cena za odběr plynu činí 334 Kč / GJ. K 31.12.2022 končí fixace ceny a od roku 2023 je stanovena nová cena 1 060 Kč / GJ. Vzhledem k tomu, že došlo k navýšení ceny o více jak trojnásobek současné ceny, navrhuje SBD Pokrok úpravu předpisu záloh pro rok 2023.

O navýšení záloh na rok 2023 proběhne hlasování formou per rollam do konce roku 2022.

7. Zpráva o provozu, poruchách a opravách výtahu od fy KONE

V souvislosti s nadměrným užíváním výtahu dochází k opotřebení komponentů, konkrétně kabelů, které bude nutné v roce 2023 vyměnit. Předběžně odhadovaná cena opravy je 100 tis. Kč.

Současně byli účastníci shromáždění poučeni, že především v přízemí a v 5. patře musí vždy počkat, až se u výtahu otevřou vnitřní dveře a teprve poté venkovní dveře výtahu otevřít. Pokud tak udělají dříve, dveře výtahu se zablokují a je nutný servis fy KONE, přičemž tento výjezd je vždy účtován na náklady SVJ.

8. Různé, diskuse

× Žádost o seřízení světel: v celém domě by se měla seřídit čidla světel ve veřejných prostorách domu, zejména nad schodištěm. Senzory některých světel jsou zřejmě nefunkční, světla nezhasínají a trvale svítí.

× Pan Sýkora vystoupil s požadavkem na úhradu nákladů za opravu elektroinstalace ve svém bytě (č. 33), kterou prováděl v roce 2014. Navázal tak na email zaslaný SVJ v červenci tohoto roku se žádostí o úhradu nákladů. Následně byl p. Sýkora vyzván, aby dodal potřebné dokumenty k posouzení s tím, že SVJ požádalo o konzultaci v této záležitosti JUDr. Růžkovou z SBD Pokrok. Ta následně SVJ sdělila, že p. Sýkora měl zažádat o proplacení nákladů do 3 let od provedení opravy, protože po uplynutí této doby běží promlčecí lhůta. Tedy právo zažádat o proplacení nákladů je již promlčeno.

Dodatek k zápisu:

V souvislosti s proběhlým hlasováním o fotovoltaice, které bylo značně ovlivněno nepřítomností vlastníků, by bylo vhodné informovat zejména manželé, kteří mají bytovou jednotku ve společném jmění, aby druhý z manželů, pokud není přítomen na shromáždění, udělil plnou moc prvnímu manželovi k zastupování při hlasování o bytové jednotce. Toto zastoupení poté zplnomocněný manžel musí stvrdit nejen doložením plné moci, ale také svým podpisem za sebe sama a následně i za zastupující osobu v prezenční listině při příchodu na shromáždění. Při hlasování se zohledňuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu za celou jednotku – společně mají manželé jeden hlas a váha hlasu je nedělitelná.

Zapisovatel:

.....

Markéta Macková

Ověřovatel zápisu:

.....

Renata Vysušilová