USNESENÍ A ZÁPIS ZE SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU NA KOCÍNCE 1/207, PRAHA 6

konané dne 26.5.2022 v 18:00 hod. v kanceláři firmy Animalco, Na Kocínce 1/207, Praha 6.

Schůzi zahájila paní Petra Angerová, pracovník firmy Dr. Bernhard Steiner správa nemovitostí s.r.o. Přivítala přítomné vlastníky i kolegu ze správy nemovitostí, pana Jana Valentu, zapisovatele schůze.
Poté oznámila přítomným, že schůze shromáždění společenství je usnášeníschopná, neboť dle prezenční listiny (*Příloha č.1*) disponují přítomní vlastníci jednotek většinou všech hlasů.

Součet všech hlasů přítomných vlastníků jednotek při zahájení schůze činil 75,441%.

Program schůze:

1) Schválení zprávy o hospodaření a vyúčtování služeb za rok 2021
2) Schválení montáže solárních panelů k využití na ohřev teplé vody
3) Schválení úpravy pojistné smlouvy
4) Různé
- informace ohledně střechy
- umístění satelitů, klimatizací na střechu a visící kabely
- informace ohledně rozvaděče
5) Usnesení a závěr

Pan Dušek požádal o změnu programu. Konkrétně požádal změnit bod „2) Schválení montáže solárních panelů k využití na ohřev teplé vody“ na „Diskuse o montáži solárních panelů k využití na ohřev teplé vody.“ Jako důvod uvedl zaslání nabídek v nedostatečném předstihu před shromáždění.
Shromáždění o změně hlasovalo. Pro zanechání původního znění bodu 2) bylo 50,7 % přítomných vlastníků. Bod programu zůstal stejný a program byl nakonec schválen 50,7 % přítomných vlastníků.

Na shromáždění přišel pan Czvengrosch, počet přítomných vlastníků se zvýšil na 82,147%.

Bod 1) Schválení zprávy o hospodaření a vyúčtování služeb za rok 2021

Správce zaslal Zprávu o hospodaření společně s pozvánkou, aby vlastníci měli dostatečný čas zprávu prostudovat a vznést dotazy.
Paní Angerová na schůzi přečetla stručný výtah ze Zprávy o hospodaření a rok 2021 porovnala s rokem 2020. Přečetla také nejvyšší nákladové položky, stavy účtů a stav Fondu oprav.

Bylo upozorněno na položku č.5 - osvětlení domu, kde je částka, která nekoresponduje s předchozím rokem.
Vysvětlení bodu 5, osvětlení domu a proč je položka v loňském roce nízká (nejedná se o chybu):

V r. 2020 byl celkový náklad na el. 392.559,53 Kč, z toho šlo na ohřev TV 202.940,- Kč, na výtah 43.206,83 Kč a na režii 126.412,66 Kč
V r. 2021 byl celkový náklad na el. 301.460,78 Kč, z toho šlo na ohřev TV 264.453,96,- Kč, na výtah 12.335,61 Kč a na režii 24.671,22 Kč (mnohem nižší celkové náklady na dům a mnohem vyšší náklad na ohřev TV)
Od celkových nákladů na dům se odečtou náklady na ohřev TV a zbytek se rozdělí mezi výtah a režii
V r. 2021 bylo již přesné měření ohřevu, předchozí roky nebylo přesné měření a položky se rozdělovaly více odhadem, proto to nelze s předchozími lety porovnávat.

Přítomní vlastníci neměli žádné další připomínky ke zprávě o hospodaření a k vyúčtování služeb za rok 2021 přednesené správcem.

Hlasování o schválení zprávy o hospodaření a vyúčtování služeb za rok 2021:
Hlasováno pro: 100 % proti: 0 % zdrželo se: 0 % hlasů
Usnesení: přítomní vlastníci jednomyslně odsouhlasili zprávu o hospodaření SVJ za rok 2021.

Bod 2) Schválení montáže solárních panelů k využití na ohřev teplé vody

Na základě růstu cen energií a nových dotačních titulů na FV pro bytové domy výbor prověřil možnosti využití FVE.
Jedinou efektivní variantou se ukázal přímý ohřev TUV ve stávajících elektrobojlerech v rámci ostrovního systému bez propojení do veřejné sítě.

Ostatní varianty:
- propojení do sítě je vyloučené kvůli specifické situaci hlavního rozvaděče a nutným souvisejícím nákladům na jeho rekonstrukci až 0,5 mil.Kč.
- solární trubice nebo tepelné čerpadlo - nutná instalace nových bojlerů, fyzický problém s vedením topného média ze střechy do garáže.

Zvolené řešení:
- FV panely na ploché části střechy kryté fólii, instalace na zatížené konstrukci bez prostupů do krytiny
- 3-fázový měnič s ostrovním režimem nebo řídící jednotka
- běžné topné patrony napájené z FVE osazené do bojlerů ke stávajícím topným tělesům napájeným z veřejné sítě bez měniče.

Toto řešení je levnější než speciální patrony na 12 V.

Na základě poptávek výbor získal 2 nabídky, z toho jedna (Česká solární) nesplňovala parametr ostrovního systému. Ostatní oslovené firmy nabídku odmítly z důvodů vytížení nebo požadavku na ostrovní řešení.

Ekonomika dle nabídky Trienergo:
- 2021 spotřeba elektřiny na ohřev TUV činila 77 MWh v ceně 264 tis. Kč
- reálná roční výroba instalovaného výkonu 20 kWp je 19 MWh tj. 65 tis. Kč v cenách 2021
- vlastní investice společenství po odečtení dotace 400 tis. (v tom rezerva 50 tis.)
- návratnost v cenách 2021 je 6,15 roku, ovšem při reálném nárůstu cen elektřiny až o 50 % podstatně kratší.

Nabídka firmy Trienergo byla zaslána vlastníkům před shromážděním. Jedná se o nabídku „na klíč“, kde se však ještě přepočítává nutný počet řídících jednotek (vysvětlil pan Valenta). Pokud bude aktuálně navržený počet dostatečný, bude cena stejná jako v předložené nabídce; pokud bude třeba počet jednotek navýšit (o jednu až dvě), cena se zvedne řádově o desetitisíce.

Z ohledem na probíhající propočet jednotek byla předložena shromáždění k odsouhlasení maximální částka 800.000Kč.

Hlasování o schválení částky 800.000Kč na montáž fotovoltaiky firmou Trienergo:
Hlasováno pro: 100 % proti: 0 % zdrželo se: 0 % hlasů
Usnesení: **přítomní vlastníci jednomyslně schválili montáž ostrovního fotovoltaického systému firmou Trienergo v maximální výši 800.000Kč. Investice bude realizována až po schválení dotace. Pokud nebude dotace schválena, projekt nebude realizován, SVJ uhradí cenu projektu.**

Bod 3) Schválení úpravy pojistné smlouvy

Z důvodu stoupajících cen nemovitostí, stoupajících cen stavebních i ostatních materiálů a stoupající inflace, je nutné navýšit pojištění domu. Pojistná částka byla prodiskutována s pojišťovacím makléřem, aby nedošlo k podpojištění domu.
Nově bude, dle nabídky pojišťovny Allianz, dům pojištěn na částku 155.250.000,-Kč s roční platbou 36.244,-Kč.

Paní Tuterová se ptá na pojistné limity pojišťovny. Výše pojistných limitů paní Angerová přečetla, včetně spoluúčasti. Vlastníci limity souhlasili.

Hlasování o schválení nového pojištění domu na částku 155.250.000,-Kč s roční platbou 36.244,-Kč.
Hlasováno pro: 100 % proti: 0 % zdrželo se: 0 % hlasů
Usnesení: **přítomní vlastníci jednomyslně schválili novou pojistnou smlouvu na částku 155.250.000Kč.**

Bod 4) Různé

- informace ohledně střechy: při kontrole střechy bylo zjištěno porušení hřebenového pásu. Tato závada může být příčina zatékání do bytu Klugových. Již byla schválena CN na opravu a čeká se na termín opravy.
Také se ještě čeká na zprávu stavu střechy nad Klugovými, z obhlídky pana Linka z firmy Rheising, která by měla být k dispozici cca do 14 dní.
- umístění satelitů, klimatizací na střechu a visící kabely: výbor společně se správcem znovu požádal všechny vlastníky o informace ohledně věcí a kabelů umístěných na střeše domu. Jde o kabely identifikovat a nepotřebné odstranit.
- informace ohledně rozvaděče – bylo provedeno vyčištění rozvaděče. Nyní čekáme na revizní zprávu po vyčištění.
- pan Masopust žádá o pečlivé čištění lišt výtahů při úklidu: bude zajištěno.
- v garáži zhasíná osvětlení: již je objednána oprava u elektrikáře.
- špatně zamyká horní branka: bude vyřešeno výměnou zámku. Je nutné mít 2 klíče pro Animalco, 3 klíče pro výbor, jeden náhradní a jeden dolů do skříňky.

Bod 5) Usnesení a závěr

Přijatá usnesení jsou obsažena v textu zápisu ze shromáždění u jednotlivých bodů.

V Praze dne 3.6.2022

Zapsala Petra Angerová, Jan Valenta

Přílohy:
č.1 Prezenční listina