

Společenství vlastníků jednotek Laudova 1001 a 1002, Praha,

se sídlem Praha 6 - Řepy, Laudova 1002/25, PSČ 163 00, IČO: 17170737

Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků bytů objektu

Laudova 1001 a 1002, Praha

Datum konání: 21. 11. 2024 v 18:00 hodin

Místo konání: společenský sál Základní školy Laudova 1024/10, 163 00 Praha 6

Přítomno bylo 49 členů SVJ, disponujících celkem 19298 podíly z celkových 36224, tj. 53,27 % vlastníků objektu.

Hlasování bylo prováděno podle čl. 7, odst. 7.3. – přijetí usnesení nadpoloviční většinou přítomných.

Program je uveden v příloze „Pozvánka na Shromáždění SVJ“.

1) Volba orgánů členské schůze

Řízení schůze – navržen předseda výboru SVJ Jaroslav Krejčí – schváleno 100 % přítomných

Zapisovatelka – navržena Drahuše Novotná – schváleno 100 % přítomných

Ověření zápisu – navrženi Milena Tušlová a Miroslav Šubrt – schváleno 100 % přítomných

2) Zpráva o činnosti a hospodaření výboru v roce 2023

byla přednesena předsedou výboru Jaroslavem Krejčím.

Účetní závěrka roku 2023 byla rozeslána vlastníkům společně s pozvánkou na shromáždění. K 31. 12. 2023 mělo SVJ ve fondu oprav 11.713.553,- Kč, které byly následně použity na financování revitalizace domu.

Hlasování: účetní závěrku za rok 2023 schválilo 100 % přítomných.

3) Zpráva o financování, průběhu a dokončení revitalizace domu

byla přednesena předsedou výboru Jaroslavem Krejčím a místopředsedou Václavem Kovrzkem.

Výbor SVJ kontaktoval osm stavebních firem, z nichž se k výběrovému řízení dostavili zástupci čtyř. Proběhlo několik schůzek výběrové komise a ta následně zvolila firmu Rebustav, mj. proto, že rekonstrukci střechy slíbil zástupce Rebustavu provést vlastními silami, nikoli subdodávkou, a firma se zavázala i k vypracování a podání žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám na Státní fond životního prostředí.

Ze čtyř oslovených stavařů provozujících technický dozor investora byla na základě doporučení i nabídkové ceny zvolena ing. Jitka Pfeifferová. Také bylo ze zákona povinné zajistit koordinátora bezpečnosti práce; pro tuto funkci byl přizván Mgr. Karel Vacek.

Předchozí shromáždění vlastníků v roce 2023 schválilo možnou výši úvěru ve výši 3.000.000,- Kč. Výbor předběžně vyjednal u peněžního ústavu možnost úvěru ve výši jednoho milionu Kč, avšak jeho poskytnutí nakonec nebylo třeba, neboť k zaplacení všech faktur stačily vlastní peníze SVJ a dotace poskytnutá z programu Nová zelená úsporám ve výši 2.398.895,- Kč.

Celková cena rekonstrukce pláště domu, střechy a vstupů zaplacená firmě Rebustav byla 13.210.938,- Kč.

Další výdaje představovaly: platba za zábor pozemku ve výši 133.770,- Kč, platba TDI ing. Pfeifferové ve výši 82.000,- Kč, platba koordinátoru BOZP ve výši 44.000,- Kč.

Rekonstrukce započala v polovině února a skončila na přelomu června a července 2024. Postup prací byl volen tak, aby nebylo třeba stavět lešení kolem celého domu najednou a také s ohledem na dobu hnízdění rorýsů na východní fasádě.

Každý týden probíhaly kontrolní dny, jichž se spolu s vedoucím stavby p.Koníčkem a TDI inženýrkou Pfeifferovou, případně koordinátorem bezpečnosti práce Mgr. Vackem zúčastňovali členové výboru. (Kontrolní dny, stejně jako všechny materiály k výběrovému řízení na dodavatele byly přístupné všem vlastníkům, ale málokdo této příležitosti využil.) Kromě stávajícího průběhu prací byly diskutovány možnosti drobných materiálových či barevných úprav, vystavené faktury i cenové nabídky na více- a méněpráce, nutnost koordinace obyvatel domu při některých krocích, občas i sporné body některých procesů.

V červenci zažádala firma na MÚ Praha 17 o kolaudaci, ale vzhledem k nově vzniklým problémům při elektronizaci stavebního řízení proběhne tato akce 28.11.2024.

(Dodatečně připojeno při vytváření zápisu: Kolaudace proběhla úspěšně a již jsme obdrželi schválení i v písemné podobě.)

4) Zpráva revizní komise

byla představena předsedkyní RK Milenou Tušlovou.

Revizní komise neshledala nedostatky v hospodaření ani v roce 2023, ani v období od ledna do listopadu 2024. Bylo překontrolováno i financování revitalizace.

Hlasování: Se zprávou revizní komise souhlasí 100 % přítomných vlastníků – **zpráva revizní komise byla schválena**

5) Plán oprav na rok 2025 s výhledem na rok 2026

přednesl Václav Kovrzek

Výbor plánuje v příštím roce provést

- opravu ventilů na rozvodech topení a teplé i studené vody
- nátěry vstupních dveří ke schodištím
- impregnace dlažby v zádveří
- výmalbu přízemí v obou vchodech

- srovnat podlahy v nepoužívaných suterénních místnostech - v prádelnách a mandlovnách
- a vyklidit jejich zařízení

Bylo by třeba také řešit zatékání do suterénu následkem průsaku vody po přívalových deštích. Řešení bude finančně a časově náročné a bylo by vhodné, aby se podílela MČ Praha 17, respektive Magistrát hlavního města Prahy jako vlastník pozemku.

6) Provoz webu laudova.cz

Tento bod byl na program zařazen dodatečně.

Pan Šubrt přednesl jeho zamýšlené i již realizované funkce. Původně byl web koncipován tak, aby umožnil vstup do veřejné části komukoliv, kdežto do privátní části (s ročními závěrkami pro konkrétní vlastníky) jen zaregistrovaným uživatelům. S ohledem na GDPR a další aspekty výbor SVJ dne 18. 11. 2024 v přítomnosti M. Šubrtu odsouhlasil, že privátní část webu není nutné realizovat.

Ačkoliv je na webu zaregistrováno celkem 34 uživatelů, lze se domnívat, že většina návštěvníků webu se nepřihlašuje, neboť to je nutné jen v případě, že se chtějí aktivně zapojit do diskusí. Z důvodu absence měřiče návštěvnosti nebylo možno určit celkový roční počet návštěvníků webu ani poměr návštěv členů našeho SVJ a náhodných uživatelů internetu. Nicméně se ukázalo, že řada účastníků shromáždění o existenci webu ani neví, takže se z pléna ozvalo několik návrhů, že by výbor SVJ měl tento web začít propagovat, např. v mailech rozesílaných vlastníkům.

Z následné diskuse bylo proto zřejmé, že většina přítomných používá ke komunikaci a získávání informací mail SVJ (sdruzeni.laudova@centrum.cz) a telefonické kontakty na výbor, ačkoli všechny zásadní informace jsou na web promptně vyvěšovány správcem p. Šubrtem.

Roční provoz webu stojí téměř 20 000 Kč, a proto byla otevřena otázka jeho dalšího provozování, která byla zakončena hlasováním formulovaným takto: "Souhlasíte s prodloužením správy webových stránek laudova.cz o jeden rok, konkrétně do 5. 11. 2025?"

Hlasování: Shromáždění navrhuje, aby činnost webových stránek laudova.cz byla prodloužena o jeden rok do 5. 11. 2025

Pro prodloužení: 30 přítomných (12689 podílů, tj. 65,75 %)

Proti prodloužení: 18 přítomných (6285 podílů, tj. 32,59 %)

Zdržel se: 1 účastník (324 podíly, tj. 1,67 %)

Návrh byl přijat.

7) Různé

Společenství vlastníků jednotek vyjádřilo uznání výboru za provedení revitalizace a paní Dalecká (29/1002) navrhla vyplatit členům výboru mimořádnou odměnu. V následné diskusi byla navržena částka 50.000,- Kč, která bude kvůli nižšímu daňovému zatížení rozdělena do tohoto a následujícího roku.

Hlasování: Shromáždění vlastníků navrhuje každému členu výboru mimořádnou odměnu za organizaci a zajištění revitalizace domu ve výši 10.000,- Kč.

Pro návrh: 47 přítomných (18650 podílů, tj. 96,64 %)

Proti návrhu: 0 přítomných

Zdrželi se: 2 (648 podílů, tj. 3,36 %)

Návrh byl přijat.

- Výbor apeluje na vlastníky a obyvatele domu, aby dbali na dodržování pořádku v domě i v okolí domu. To bohužel nelze zaručit zamykáním kontejnerů či „ohrádky“. MČ Praha 17 provádí občas, případně na žádost výboru čištění těchto prostor. Pokud budou pozorovány osoby využívající prostor pro kontejnery na komunální odpad, je třeba tyto osoby vykázat nebo zjišťit, zda se jedná o obyvatele domu, případně je vyfotografovat.

Usnesení ze Shromáždění Společenství vlastníků bytů objektu

Laudova 1001 a 1002, Praha - Řepy, IČ: 17170737

- 1) Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2023.
- 2) Shromáždění SVJ schvaluje zprávu revizní komise pro rok 2023 a období od ledna do listopadu 2024.
- 3) Shromáždění Společenství vlastníků jednotek navrhuje prodloužit provoz webové stránky laudova.cz o jeden rok, a to do 5.11.2025.
- 4) Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje mimořádnou odměnu za organizaci a provedení revitalizace domu členům výboru v celkové výši 50.000,- Kč, vyplacenou částečně v roce 2024 a zčásti v roce 2025.

V Praze 2.12.2024

Zapsala: Drahuše Novotná



Ověřili: Milena Tušlová



Miroslav Šubrt



Přílohy: pozvánka na členskou schůzi

účetní závěrka za rok 2023

Zápis bude, stejně jako se stalo se všemi předchozími, vyvěšen na webové stránce laudova.cz