

## Zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek

29.6.2010 Jellouš

**Datum konání:** 8. 6. 2010  
**Místo konání:** školní jídelna ZŠ Klausova  
**Zahájení:** 19.00 hod.

I. Společenství Velká Ohrada 2419-2424, Janského 2420, 155 00 Praha 5 tvoří vlastníci jednotek, uvedení v hlasovací listině, která tvoří přílohu tohoto zápisu a Stavební bytové družstvo POKROK, IČO: 00034398 (dále jen družstvo).

### II. Protokol o hlasování:

1. Spoluvlastnické podíly na společných částech domu jsou uvedeny v přehledu spoluvlastníků a nájemců družstevních bytů v hlasovací listině.
2. Výsledky hlasování : údaj o přítomnosti při hlasování a údaj o stanovisku každého vlastníka k jednotlivým bodům usnesení shromáždění společenství vlastníků je uveden v přiložené hlasovací listině.

### Bod jednání č. 1 – Zahájení a informace o počtu přítomných z hlediska spoluvlastnických podílů

Shromáždění zahájeno v 19.30 hodin. Na shromáždění přítomné přivítala Ing. Hana Hájková , která zároveň omluvila Ing. Jaroslava Hanouska, který byl pracovně v zahraničí. Dle presenční listiny (viz.příloha) byli na shromáždění přítomni vlastníci s celkovým součtem spoluvlastnických podílů 5.185 hlasů z toho zástupce SBD POKROK, zastoupený Ing. Bohumírem Strnadem s počtem 1.471 spoluvlastnických podílů. Při celkovém počtu vlastnických podílů 9283 se jedná o nadpoloviční většinu přítomných (55,85 %) a shromáždění bylo usnášeníschopné.

### Bod jednání č. 2 – Volba ověřovatelů zápisu

Jako ověřovatelé zápisu byli navrženi:  
Markéta Kalíková – byt 26 – Prusíkova 2423  
Vojtěch Marhoul – byt 122 – Janského 2419

<i>Výsledek hlasování č. 1:</i>	<i>Pro</i>	<i>Proti</i>	<i>Zdržel se</i>
<i>Vlastníci</i>	<i>5185/5185 (100 %)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

*Usnesení k hlasování č. 1 k bodu 2: Shromáždění společenství schvaluje jako ověřovatele paní Markétu Kalíkovou – byt 26 – Prusíkova 2423 a pana Vojtěcha Marhoulu – byt 122 – Janského 2419.*

### Bod jednání č. 3 – Informace o hospodaření ke 31.3.2010

Průběžnou informaci k hospodaření ke 31. 3. 2010 podala Hana Hájková. Stav prostředků dlouhodobé zálohy ke 31.3.2010 je 3.111.964,- Kč. Z větších oprav proběhly do 31.3.2010 akce – pravidelná revize elektroinstalací ve společných prostorách v celkové výši 57.900,- Kč, opravy termostatických ventilů v sušárnách ve výši 12.996,- Kč, dále byly instalovány stříšky a schránky na letáky. Drobné opravy – zasklívání okna, elektrooprava. Instalace stříšek nad vchody a schránek na letáky se v účetnictví promítnula až v následujícím období. Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Bod jednání č. 4 – Program Zelená úsporám, Panel – komplexní modernizace objektu s využitím dotací – podání informace a odsouhlasení dalšího postupu

Informaci k bodu přednesl Ing. P. Praus.

Na základě pověření shromáždění vlastníků ze dne 3.11.2009 byla zadána práce na posouzení možnosti zapojit se do programu „Zelená úsporám“. S ohledem na již proběhlé výměny oken ve více než polovině objektu, nebylo jasné zda je vůbec technicky možné splnit podmínky pro získání dotace. Stanovisko, vyplývající z posudku je, že máme reálnou šanci podmínky splnit při kombinaci zateplení stěn, střechy, vstupních portálů a dalších doplňujících úprav. Tyto realizované úpravy nemají vliv pouze na úsporu nákladů na spotřebu tepla, ale řeší především řadu stávajících opakovaných závad, stížností a reklamací od vlastníků na zatékání střechou, vlhkost stěn u krajních bytů, plíseň na vnitřních stěnách místností, úniky tepla u přízemních bytů, apod. Tyto všechny stížnosti se dle možností řeší operativními opravami, které ale problémy neřeší a ani řešit nemohou. Je potřeba si uvědomit, že je poslední možnost jak výrazně zvýšit hodnotu bytů, kulturu bydlení, náklady na spotřebované teplo, odstranit problémy související s postupným stárnutím domu apod., a to za významného přispění peněz z evropských fondů. To se již nikdy opakovat nebude. Do 31.12.2010 se na přijaté přihlášky do projektu „Zelená úsporám“ vztahuje tzv. „Dočasný rámec“, který umožňuje čerpání prostředků na objekt až ve výši 500.000 EUR (běžná výše je jen 200.000 EUR). V našem případě odhaduje posudek investiční náklady na dané úpravy ve výši **cca 17 mil. Kč** a na druhé straně možnost získat dotaci ve výši až **13 mil. Kč**. Otázka financování daného projektu je předjednána s ČSOB u které máme bankovní účet. Je možné využít bankovního produktu, kdy se již při poskytnutí úvěru zakotví v podmínkách možnost mimořádné splátky v době získání dotace, bez sankčních poplatků.

Provedení této vysoce finančně náročné akce je pro objekt zajímavá pouze v případě získání této dotace. V opačném případě je finanční zátěž pro objekt příliš vysoká a její návratnost v řádu desítek let.

Shromáždění bylo navrženo jako další krok zadat vypracování závazného projektu, který může odhadem být v ceně až kolem 300 tis. Kč. V případě, že by se akce následně nerealizovala, byla by ztráta propočtená na jeden byt v částce do 3.000,- Kč.

Po základní informaci k dané problematice se rozvinula diskuse. Většina diskutujících se zabývala otázkou zda je vůbec časově možné tuto akci stihnout, jak velké zatížení pro jednotlivé vlastníky bude znamenat, případně některé technické otázky. Dle našich konzultací je splnění všech požadavků reálné, ale je nutno začít okamžitě.

Svůj příspěvek přednesl i Ing. Ludvík Loucký, který naopak důležitost navrhované akce, z pohledu úspor nákladů na vytápění, s ohledem na současný stav zateplení objektu, nepodpořil. Na jeho žádost je jeho příspěvek v písemné podobě součástí zápisu ze shromáždění.

<i>Výsledek hlasování č. 2</i>	<i>Pro</i>	<i>Proti</i>	<i>Zdržel se</i>
<i>Vlastníci</i>	4623/5185 (89,16 %)	198/5185 (3,81 %)	364/5185 (7,03 %)

*Usnesení k hlasování č. 2 k bodu 4:*

*Shromáždění společenství pověřuje výbor SVJ zadáním vypracování projektu na práce na programu "Zelená úsporám" „Nový panel“ a dokumentace k vydání stavebního povolení max. do limitu 400.000,- Kč. Následně k provedení výběrových řízení na dodavatele prací s doložkou uzavření smluv pouze v případě schválení projektu 75 % vlastníků objektu a jednáním s bankovním ústavem o přijetí bankovního úvěru ke krytí této akce. Dále pověřuje výbor přípravou materiálu a jeho předání všem vlastníkům k posouzení. Poté pověřuje výbor svoláním mimořádné shromáždění k rozhodnutí o zahájení či odmítnutí investiční akce.*

## Bod jednání č. 5 – Revize plánu oprav pro rok 2010

1. malování sklepních prostor, nátěry podlah, opravy zábradlí, schodišťových hran, doplnění obkladů na chodbách – limit 230 tis. Kč – *schválení odloženo až po provedení stavebních prací na objektu*
2. komplexní modernizace – výměna výtahů v max. limitu 1.253.846,- Kč na jeden výtah – *rozhodnutí odloženo na podzimní shromáždění až budou jasné závěry inspekční prohlídky, která proběhla v červnu 2010*
3. výměna měřičů tepla za elektronické – nabídková cena 202.000,- Kč – *rozhodnutí o výměně odloženo z důvodu ukončení sezony v jednom systému odečtů*
4. oprava okapových chodníků, zednické opravy fasády – 250 tis. Kč
5. výměna oken u strojoven – 6 oken ve strojovnách, 5 oken požárních, 1 okno ve 2422, nabídková cena 187 tis. Za okna požární, 52 tis. okna normální
6. oprava střešních prostor v souladu s odborným posudkem z roku 2009 – odhad ceny 150 tis. Kč – 90 tis. Kč penetrace, odhad oprav vzduchotechniky 60 tis. Kč.
7. další návrhy – bylo dáno k úvaze aby ke vchodovým dveřím bylo instalováno světlo a dále byl nahlášen průsak vody ve sklepech ve vchodu Prusíkova 2424 (nutno prověřit a zařadit do stavebních úprav).

O jednotlivých bodech se hlasovalo samostatně:

<i>Výsledek hlasování č. 3</i>	<i>Pro</i>	<i>Proti</i>	<i>Zdržel se</i>
<i>Bod 1 - Vlastníci</i>		<i>nehlasováno</i>	
<i>Bod 2 - Vlastníci</i>		<i>nehlasováno</i>	
<i>Bod 3 - Vlastníci</i>		<i>nehlasováno</i>	
<i>Bod 4 - Vlastníci</i>	<i>5185/5185 (100%)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Bod 5 - Vlastníci</i>	<i>5185/5185 (100%)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Bod 6 - Vlastníci</i>	<i>5185/5185 (100%)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

*Usnesení k hlasování č. 3 k bodu 5: Shromáždění společenství pověřuje výbor SVJ výběrem firem a uzavřením smluv na provedení oprav v rozsahu :*

*Bod 4 – oprava okapových chodníků, zednické opravy fasády na západní a jižní straně objektu v max. výši 250.000,- Kč, a to pouze v případě, že nebude akce součástí celkové revitalizace objektu v programu „Zelená úsporám“.*

*Bod 5 – zajištění výměny oken v rozsahu 6 oken ve strojovnách, 1 okno ve vchodě 2422, 5 oken požárních – v max. výši 239 tis. Kč, a to pouze v případě, že nebude akce součástí celkové revitalizace objektu v programu „Zelená úsporám“.*

*Bod 6 – oprava střešních prostor, penetrace a vzduchotechniky v max. limitu 150.000,- Kč, a to pouze v případě, že nebude akce součástí celkové revitalizace objektu v programu „Zelená úsporám“.*

## Bod jednání č. 6 Úklid kolem objektu, vyklizení společných prostor

Z důvodu opakovaného neoprávněného ukládání věcí do společných prostor přijal výbor rozhodnutí o komplexním vyklizení těchto prostor, a to z důvodu bezpečnosti. Současně žádá

jednotlivé vlastníky, aby věnovali pozornost pořádku okolo objektu a dle možnosti i sami přispěli k tvorbě prostředí, které nás obklopuje. Není nutno organizovat hromadné akce, ale vlastní iniciativě se meze nekladou a je v tomto případě vítána. Omezený počet náradí je k dispozici.

Výsledek hlasování č. 4	Pro	Proti	Zdržel se
Vlastníci	5185/5185 (100 %)	0	0

*Usnesení k hlasování č. 4 k bodu 6 – domovní důvěrníci připraví a předají každému vlastníkovvi ve svém vchodě oznámení o nutnosti vyklizení společných prostor do 30.6.2010. Současně toto oznámení vylepí na nástěnku popř. výtah. V oznámení bude uvedeno, že v měsíci červenci a srpnu proběhne vyklizení společných prostor a jejich uzamčení. Věci neoprávněně uložené ve společných prostorech budou odvezeny najatou firmou.*

Bod jednání č. 7 Různé – v tomto bodě bylo navrženo, že by byla potřeba předkládat před shromážděním dopředu nejen program ale podrobnější informaci aby se vlastníci k dané věci mohli předem informovat.

Bod jednání č. 8 Závěr – na závěr poděkovala předsedající všem přítomným za účast.

UPOZORŇUJEME TÍMTO ZNOVU VŠECHNY VLASTNÍKY, že účast na Shromáždění je minimem co mohou udělat pro fungování Společenství a údržbě objektu, v kterém mají byt.

Zapsala:  
Hana Hájková

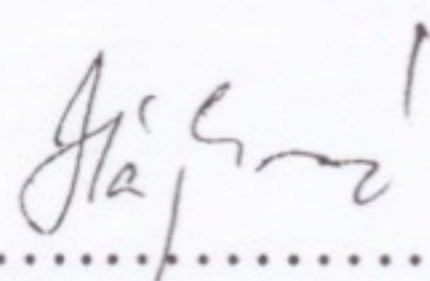
V Praze dne 8. 6. 2010

Ověřovatelé zápisu:

  
.....  
Markéta Kalíková, Prusíkova 2423

  
.....  
Vojtěch Marhoul, Janského 2419

Za Společenství Velká Ohrada 2419-2424:

  
.....  
Ing. Hana Hájková – místopředseda



Diskusní příspěvek na shromáždění vlastníků dne 8.6.2010

K problematice zateplení objektu program Zelená úsporám

Vážení, dovoluji mi říci několik poznámek k problematice Zateplení objektu.

Domnívám se, že chceme-li řešit zlepšení stavu čehokoliv, musíme nejprve vědět jaký je současný stav toho co chceme zlepšovat a zde je vůbec nutné a účelné ke zlepšení přistupovat.

Pokud jde o potřebu zateplení objektu je současný stav spotřeby tepla následující: Naše spotřeba tepla se již po několik let pohybuje kolem 60 kWh/m<sup>2</sup>/rok, je to hodnota, která převyšuje horní limit spotřeby po zateplení (58 kWh) pouze o cca 3 - 4 % a podle metodiky MPMR presentované na internetu „Kalkulačkou“ je naše spotřeba hodnocena stupněm „mírně hospodárná“. Pro určité přiblížení laickému pochopení uvádím, že spotřeba tepla 60 kWh/m<sup>2</sup>/rok znamená u bytu 3+1 o vytápěné ploše 72,52m<sup>2</sup> celkovou spotřebu 4 352 kWh, rozpočítáno na topnou sezonu cca 7 měsíců je to cca 21 kWh denně což znamená, že k vytápění bytu by postačoval elektrický přímotop o výkonu 1 kW zapnutý po dobu 21 hodin denně. A to pořád mluvíme o průměrných hodnotách a nebereme v úvahu, že zde máme 38% bytů, kde spotřeba tepla je nižší než 2540 kWh, tedy cca 35 kWh/m<sup>2</sup>/rok. je tedy reálné u těchto bytů dále snižovat spotřebu tepla?

Naskýtá se otázka čím to je, že naše spotřeba tepla je tak příznivá. K tomu je možné uvést jednak příznivou orientaci našich bytů a dále a to zejména tu skutečnost, že do objektu přichází teplo i z jiných zdrojů. Například teplá voda, na její ohřev bylo v roce 2009 spotřebováno 1436,4 GJ, tj. 399 000 kWh, rozpočítáno na plochu je to 45 kWh/m<sup>2</sup>/rok, počítáme-li, že cca 40% tepla odejde s teplou vodou do kanalizace, tak pořád cca 27 kWh zůstane v objektu. Dalším zdrojem, aniž si to uvědomujeme, je elektrická energie spotřebovávaná v bytech. Celkovou spotřebu této energie nemáme sice k dispozici, ale podle spotřeby v mém bytě, obsazeném dvěma osobami a vybaveném základními spotřebiči tato činila za rok 2008 2 240 kWh, na m<sup>2</sup> plochy bytu je to 31 kWh/m<sup>2</sup>/rok. V neposlední řadě je to i elektrická energie společných prostor, která se pohybuje kolem 18 000 kWh/rok, což jest cca 2 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Suma sumárum na udržení příznivého teplotního prostředí v našich bytech je využíváno celkem 60 + 27 + 31 + 2 = 120 kWh/m<sup>2</sup>/rok.

Pokud jde o náklady na vytápění objektu tyto se od roku 2006 do roku 2009 pohybují v průměru na 1 byt od 8 947,-Kč do 9 061,-Kč za rok., což je myslím velmi příznivá hodnota a mně plně vyhovuje uvědomím-li si na kolik by asi přišlo vytápění obdobného bytu v rodinném domku vytápěném uhlím o výhřevnosti 17,6 MJ/kg, účinnosti spalování 80%, a velmi optimisticky podle mých zkušeností předpokládané spotřebě 6t, v ceně 3 000 Kč/t, tedy zhruba na dvojnásobek.

V současnosti jsou obyvatelé panelových domů systematicky přesvědčováni o nezbytnosti zateplování těchto staveb a o výhodnosti realizace těchto akcí s vidinou možnosti získání velkých finančních dotací z evropských fondů. Má se to ale stát hlavním důvodem proč o to vehementně a za každou cenu usilovat? Však na ty dotace nakonec jako stát a i jeden každý z nás také přispíváme. Je třeba vidět i štině stránky těchto akcí a to je především nutnost brání úvěrů na jejich realizaci. Úroky z těchto úvěrů se pohybují kolem 5 procent, takže při době splatnosti 15 let může úrok z každého vypůjčeného milionu dosáhnout až 0,4 mil. ,- Kč, nebo při době splatnosti 12 let cca 0,35 mil. ,- Kč. Je třeba zvážit, zda je nezbytně nutné se takovými částkami zatěžovat.

V souvislosti s financováním je třeba se také zabývat otázkou návratnosti vynaložených nákladů na realizaci. Pokud by návratnost měla být vyvážena úsporami nákladů na teplo, pak je třeba připomenout, že náklady na spotřebované teplo jsou tvořeny 2 složkami, jednou pevnou nezávislou na spotřebě a druhou úměrnou spotřebě. Z toho vyplývá skutečnost, že uspoříme-li U % tepla, pak při našem poměru stálého

platu ku nákladům na spotřebované teplo 0,645 bude úspora nákladů na teplo činit  $U \times 1/1,645 = 0,608 U$ . Tedy v případě úspory tepla 40% bude úspora na nákladech jen  $0,608 \times 0,4 = 0,243$  tedy 24,3%. Tím se podstatně prodlouží doba návratnosti až na cca 40 let. Přitom životnost zateplení polystyrénem se podle firemních údajů předpokládá cca 20-25 let. A co potom, to zase přijdou jiní revitalizátoři a budou nabízet další revitalizaci zateplení s proslou životností?

Samozřejmě cílem realizace se v neposlední řadě stává i otázka zlepšení vzhledu objektu a s tím související i finanční zhodnocení objektu i bytových jednotek. Pokud jde o zlepšení vzhledu, lze je určitě zlepšit i bez zateplení za podstatně nižší náklady. Pokud jde o zhodnocení finanční, tedy v podstatě o zvýšení prodejní ceny bytů, domnívám se, že bude jen obtížně dosažitelné. Podíváme-li se na tržní ceny bytů 3+1 našeho typu pohybují se kolem 2,8 mil.Kč, zatímco v nově stavěných domech jsou za tuto cenu nabízeny byty nižší kategorie např. 2+kk. Nemyslím si, že by se cena našich bytů zateplením nějak podstatně zvýšila. Mají zřejmě nějaký handycap, například, že objekt není vybaven garážemi, nebo jen to výstavba z konce 80.let?

Nechci být odpůrcem jakýchkoliv úprav směřujících ke zlepšení našeho bydlení. Zaměřil jsem se například na problematiku bytů sousedících se štítovými stěnami, to znamená v domě 2424 byty č. 1,2,4,6,8,10,12,14 a 16 a v domě 2419 byty č. 113,115,117,119,121,123,125,127 a 129 a provedl jsem porovnání spotřeby tepla těchto bytů s byty sousedními vnitřními v letech 2006 až 2009. Výsledkem je zjištění, že podle počtu odečtených dílků na indikátorech otopných těles mají byty u štítových stěn vyšší spotřebu o 29% oproti sousedním bytům vnitřním. Z toho by mohla vyplynout účelnost zateplení uvedených štítových stěn, která by nemusela být finančně příliš náročná a obešla by se bez úvěrů. Výsledky jsou zpracovány ve formě tabulky, kterou dávám k dispozici.

V Praze dne 8.6.2010



