Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14
IČ: 06325734, SE SÍDLEM KARDAŠOVSKÁ 773/8, 198 00 PRAHA 9 - HLOUBĚTÍN
ZAPSÁNO V REJSTŘÍKU SPOLEČENSTVÍ MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, ODDÍL S, VLOŽKA 18287
BANKOVNÍ SPOJENÍ: 2001278265/2010
E-MAIL: SVJKARDASOVSKA773-6@SEZNAM.CZ
WEB: WWW.SVJKARDASOVSKA773-6.CZ

ZÁPIS z jednání shromáždění vlastníků jednotek
Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14 (dále jen „SVJ“)

Datum a čas: **9.10.2024 od 19:00**

Místo: školní jídelna ZŠ Chvaletická, Praha 9, 19800 ulice Chvaletická 918/3, Praha 14, 198 00

Účastníci: dle prezenční listiny

Program:
1. Zahájení, vyhlášení schopnosti usnášet, informace o způsobu hlasování
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele, hlasování
3. Informace z uplynulého období činnosti výboru SVJ
4. Účetní závěrka 2023 (příloha č.3), hlasování
5. Zpráva revizora
6. Znovu projednání záměr revitalizace budovy Kardašovská 773-776 v Praze 14,
7. aktualizovaný indikativní rozpočet, možnosti financování, možnosti čerpání dotačního programu (příloha 4-7), hlasování
8. Rozhodnutí o řešení havarijního stavu střechy, hlasování
9. Diskuse
10. Ukončení schůze

K bodu 1. **Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti, informace o způsobu hlasování.**

Předseda přivítal přítomné. Shromáždění bylo svoláno v souladu se stanovami SVJ, pozvánkou doručenou všem vlastníkům jednotek. Při zahájení shromáždění byli přítomni vlastníci s 37 594 hlasy z celkového počtu 45 763 (viz listina přítomných). Shromáždění je usnášeníschopné. Bude hlasovat aklamací.

K bodu 2. **Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele, hlasování**

Návrh: shromáždění volí předsedajícího P. Jelínka, zapisovatele H. Nenádlovou, ověřovatele A. Tomicovou.

Hlasování č. 1:	celkem přítomných	37 594	hlasů
	Pro	36 656	hlasů,
	Proti	0	hlasů,
	zdrželo se	937	hlasů.
	Návrh byl přijat.		

K bodu 3. **Informace z uplynulého období činnosti výboru SVJ**

Předseda SVJ informoval přítomné o činnosti výboru a správy nemovitosti v uplynulém období.
Dále seznámil přítomné s průběhem domovních schůzí dne 10.9.2024.

K bodu 4. **Účetní uzávěrka 2023, hlasování**

H. Nenádlová seznámila přítomné s účetní závěrkou za rok 2023, výsledkem hospodaření. Významné položky z rozvahy a výkazu zisků a ztráty, které jsou podstatné pro dnešní rozhodování. Zůstatek na bankovních účtech k 31.12.2023:

- FIO 2 057 541, 82 Kč.
- J&T Banka termínovaný 6 000 000 Kč.

Zůstatek na účtech dlouhodobých záloh k 31.12.2023:

- Fond oprav 6 503 386,40 Kč.
- Fond výtah 717 996 Kč.

Návrh: Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023.

Hlasování č. 2:	celkem přítomných	37 594	hlasů
	pro	36 656	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	937	hlasů.
	Návrh byl přijat.		

K bodu 5. **Zpráva revizora**

A. Tomicová přednesla zprávu revizora. Přítomní nemají dotazy či připomínky.

K bodu 6. **Znovu projednání záměru revitalizace budovy Kardašovská 773-776 v Praze 14, aktualizovaný indikativní rozpočet, možnosti financování, možnosti čerpání dotačního programu, hlasování.**

Přílohou poznámky na shromáždění byly podklady k revitalizaci, která by přinesla komplexní řešení oprav a obnovy bytových domů.

Porovnání cen investiční akce: rok 2021 za 30 000 000 Kč rok 2024 za 51 000 000 Kč.

P. Jelínek seznámil přítomné s aktuálními podklady pro revitalizaci.

Rozpočet roku 2025 není přílohou pozvánky. Bude sestaven podle rozhodnutí dnešního shromáždění.

Předseda upozornil na rozsah oprav provedených v letech 2021-2024.

Informoval přítomné o:

- Zatékání do bytů okolo oken, pláště budovy, střechou.
- Špatném stavu dešťových svodů.
- Nevyhovující funkčnost odvětrávání.

Opravy a údržba v roce 2023:

- Výroba a montáž zábradlí venkovního schodiště 156 tis.
- Spárování fasády 435 tis.
- Zvonková tabla 463 tis.

Dále seznámil přítomné s možnostmi financování investiční akce – revitalizace. Nejvýhodnějším řešením je kombinace vlastních finančních prostředků SVJ a úvěru.

Projednány podmínky úvěrových bank na zajištění a měsíční splátky, bonitu.

Indikativní nabídka na úvěr:

1) úvěrová částka 45 000 000 Kč, úroková sazba 3,79 %, úvěr na 30 let, fixace na 5 let, bez zajištění.
2) úvěrová částka 35 000 000 Kč, úroková sazba 3,6 %, úvěr na 30 let, fixace na 3 let, bez zajištění.

Dále byli přítomní informováni o možnosti čerpání dotačního programu (není posuzována kvalita vyplní, zda splní požadavky NZÚ).

1) Při zateplení podhledu 1.NP předpokládaná výše podpory 7 032 700 Kč.
2) Obvodová stěna, střešní konstrukce, výplně otvor, podlaha na terénu, statické zajištění a stínící technik a předpokládaná výše podpory 5 679 614 Kč.

Je nezbytné aktualizovat projekt podle současných parametrů dotačního programu a zák. 283/021 Sb. Stavební zákon, vyhl. 131/2023 Sb. v rozsahu, který je požadován stavebním úřadem.

Dotaz p. Čermáka: sklepy nejsou kalkulovány, není v projektu další navýšení investice.

Pí Tomicová uvedla, že sklepy byly zamítnuty při projednání zateplení sklepních prostor.

Dotaz pí Martinové: lze plochou střech zaměnit za sedlovou. Domnívá se, že bude levnější. P. Zajac uvedl, že sedlové střechy v dané lokalitě nebudou schváleny z urbanistického důvodu.

Dotaz p. Čermáka, zda je uvažováno o FVE. P. Jelínek uvedl, že je možné zařadit do dlouhodobého plánu oprav, nikoliv do revitalizace.

Diskuse o venkovních žaluziích: elektro ovládání – je nutné už řešit při zpracování projektu.

Návrh vlastníků na zařazení venkovní přípravy pro všechna okna, včetně balkonů nejen pro garsoniéry.

P. Jelínek uvedl, že bude projekt aktualizován, je však nutné počítat s vyšší cenou.

Dotaz p. Duba, zda lze rozšířit objednávku na volitelné možnosti zasklení. Bude projednáno s projektantem.

Dotaz na bezpečnostní fólie a mříže.

P. Jelínek uvedl, že se po zateplení zmenší plocha lodžie.

Před hlasováním o investiční záměru proběhla anketa o záměru investiční akce a současně úvěrovém rámci. V roce 2021 došlo ke schválení investiční akce, ale nebyl schválen úvěr. Příprava, projektová dokumentace, výběrové řízení, bylo zpracováno, ale neschválením financování bylo odloženo.

Pokud by nebyl zájem o revitalizaci a úvěr, muselo by SVJ řešit havarijní opravy a jejich financování, např. mimořádným vkladem do FO.

Anketa č. 1	celkem přítomných	37 594	hlasů
	pro	19 863	hlasů,
	proti	8 809	hlasů,
	zdrželo se	8 922	hlasů.

Návrh: Shromáždění schvaluje záměr revitalizace bytových domů Kardašovská 773-776, Praha 14 v plném rozsahu.

Dále pověřuje představenstvo prověřit výměnu oken s rozdílným členěním.

Shromáždění dále schvaluje kombinované financování investičního záměru:

- z vlastních finančních prostředků,
- z úvěru do výše 50 000 000 Kč,
- příspěvky do fondu oprav budou navýšeny na 55 Kč/m^2, současně se schvalováním úvěrové smlouvy.

Podmínky úvěru budou aktualizovány po vyhodnocení výběrového řízení.

Hlasování č. 3:	celkem přítomných	37 594	hlasů
	pro	28 785	hlasů,
	proti	8 809	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh byl přijat.

K bodu 7. **Rozhodnutí o řešení havarijního stavu střechy, hlasování**

Návrh: havarijní stav střechy bude řešen investičním záměrem revitalizace. **Nehlasovalo se.**

K bodu 8. Z podnětu Městské části Prahy 14, byla provedena anketa k záměru prodeje nebytových prostor. Průzkum zájmu k prodeji nebytových prostor v Kardašovské 773.

Anketa č. 2:	celkem přítomných	37 594	hlasů
	pro	10 909	hlasů,
	proti	15 567	hlasů,
	zdrželo se	11 118	hlasů.

K bodu 9. **Diskuse**

P. Zajac v diskusi uvedl, že příprava revitalizace do vydání pravomocného stavebního povolení bude cca 2 roky

K bodu 10. **Závěr**

Předsedající ukončil shromáždění.

V Praze dne 9.10. 2024

Předsedající	Zapisovatel	Ověřovatel

Přijatá usnesení shromáždění
Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14,
ze dne 9.10.2024

Usnesení č. SVJ-1-09102024	Shromáždění volí předsedajícího P. Jelínka, zapisovatele H. Nenádlovou, ověřovatele A. Tomicovou.
Usnesení č. SVJ-2-09102024	Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023.
Usnesení č. SVJ-3-0910224	Shromáždění schvaluje záměr revitalizace bytových domů Kardašovská 773-776, Praha 14 v plném rozsahu. Dále pověřuje představenstvo prověřit výměnu oken s rozdílným členěním. Shromáždění dále schvaluje kombinované financování investičního záměru: • z vlastních finančních prostředků, • z úvěru do výše 50 000 000 Kč, • příspěvky do fondu oprav budou navýšeny na 55 Kč/m2, současně se schvalováním úvěrové smlouvy. Podmínky úvěru budou aktualizovány po vyhodnocení výběrového řízení.

V Praze dne 9.10.2024

Předsedající	Zapisovatel	Ověřovatel