

Společenství vlastníků jednotek Za Sídlištěm 2144/9, Praha

Sídlo: Praha 4 – Komořany, Za Sídlištěm 2144/9, 143 00 Praha

IČ: 267 10 561

Zápis ze shromáždění vlastníků konané dne 29.01.2025 - výpis

Svolavatel: Výbor SVJ

Místo konání: sušárna v domě Za Sídlištěm 2144/9, Praha

Začátek schůze: 18:30 hod.

1. ZAHÁJENÍ SHROMÁŽDĚNÍ, SCHVÁLENÍ PROGRAMU, VOLBA SKRUTÁTORA, ŘÍDÍČÍHO SHROMÁŽDĚNÍ, ZAPISOVATELE A OVĚŘOVATELE ZÁPISU

Zapisovatel: Kamila Navrátilová Štichová

Ověřovatel: Hana Uhlíková

Skrutátor a řídící shromáždění: Josef Švec

Program Shromáždění – viz příloha č. 1 Pozvánka.

Kontrola zmocnění, ověření usnášeníschopnosti:

Přítomno na Shromáždění, včetně zastoupení na základě plných mocí, je **97,4966 % všech vlastníků**, což představuje 1 078 204/1 105 888 všech podílů.

Konkrétně je přítomnost zajištěna následovně:

Přítomni:	97,4966 %
Z toho zastoupení na plnou moc:	24,3668 %
Celkem váha přítomných hlasů	97,4966 %
Nepřítomni:	vlastníci bytu č. 38
Celkem váha nepřítomných hlasů	2,5034 %

Předseda Výboru SVJ pan Josef Švec (dále jako „pan Švec“) konstatoval, že Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „Shromáždění“) je usnášeníschopné vzhledem k plánovaným projednávaným bodům dle Pozvánky.

2. PREZENTACE PŘÍPRAVY REALIZACE A SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

Přítomnými zástupci společnosti Profirevit s.r.o. (panem Ing. Petrem Novákem a paní Lenkou Dvořákovou) byl prezentován rozsah vypracované projektové dokumentace, studie Nová zelená úsporám, výběrové řízení na zhotovitele stavby a výběrové řízení na finanční instituci zajišťující úvěr pro revitalizaci (paní Lenkou Dvořákovou). Byly zodpovězeny dotazy přítomných vlastníků a dále bylo přistoupeno k dalšímu bodu.

3. HLASOVÁNÍ O DALŠÍCH KROCÍCH:

3.1 Hlasování o odložení hlasování dle programu na návrh p. Koláře a p. Vaňka

Na základě vyjádření zástupce vlastníka bytu č. 4 p. Vaňka (dále jen „p. Vaněk“) a vlastníka bytu č. 21 pana Koláře (dále jen „p. Koláře“), kteří nechtějí dnes hlasovat a požadují odložení hlasování se dotazuje p. Švec přítomných, kdo souhlasí s odložením hlasování dle dnešního plánovaného programu shromáždění:

Pro:	4,24 % (zástupci vlastníků bytů č. 4 a 21)
Proti:	95,76 % přítomných

Zdržel se: 0
Usnesení: **NEBYLO přijato**

Protože návrh p. Vaňka a p. Koláře nebyl přijat, bylo přikročeno k hlasování dle programu.

3.2 Schválení revitalizace našeho domu:

Hlasování o revitalizaci obvodového pláště v rozsahu:

Výměna oken:

- Výměna stávajících bytových oken za nové PVC s tepelně izolačním trojsklem $U_{w,max} = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Náhrada meziokenních vložek typu Stadur za nové plynosilikátové vyzdívky tl. 200 mm.

Zateplení a oprava fasád:

- Omytí a příprava podkladu.
- Zateplení průčelí a štítů z EPS 70 F tl. 180 mm.
- Prostory vstupů a požární pásy z minerální vaty tl. 180 mm.
- Kotvení – šroubovacími kotvami STR-U se zátkou z příslušného izolantu a u minerální vaty TR 10 s rozšiřovacím talířkem VT 2G. Alternativně lze použít povrchové kotvení s nulovým tepelným mostem v kotvě např. Hilti.
- Povrchová úprava zateplených ploch tenkovrstvou silikonovou omítkou se zvýšenou biocidní ochrannou, zrnitosti dle vybraného barevného řešení.
- Stěny lodžii provést v následujících tloušťkách tepelné izolace:
 - průčelí v lodžii z fenolické pěny v tl. 120 mm
 - vyzdění MIV z tvárnice, vyrovnání podkladu + izolace z fenolické pěny v tl. 120 mm
 - strop lodžii z MW v tl. 50 mm
 - boky lodžii navažující na nevytápěný prostor EPS 70 F tl. 50 mm
 - podlaha lodžii z EPS 100 S tl. 50 mm
 - čítko lodžiové desky z XPS v tl. 120 mm alt. dvojnásobná armovací vrstva dle polohy
 - svislé přesazené betonové stěny lodžii z EPS 70 F v tl. 120 mm
- Zateplení soklové části soklovými deskami nenasákavého polystyrenu EPS v tl. 100 mm (variantně XPS). ETICS založit v úrovni 500 mm pod upraveným terénem a nenasákavý EPS do výšky cca. 1000 mm nad ÚT. Povrchová úprava soklovou mozaikovou omítkou.
- Zateplení schodišťových stěn u terénu izolanty v tl. 180 mm.
- Založení (odskok dimenze izolací) provést pomocí montážní latě systémem s dvojitou sítí a lištou s okapnicí alt. základacím profilem v souladu s PKO výrobce – požární pás. (založení patrné z výkresu – schéma izolací, založení v úrovni nadpraží sklepních oken).
- Okenní parapety zateplit kontaktním zateplovacím systémem z XPS tloušťky minimálně 20 mm, ostění a nadpraží zateplit tepelnou izolací z minerální vaty tl. 40 mm – průčelí objektu – požární pásy. V prostoru lodžii možno použít izolaci z EPS typu Greywall tloušťky 40 mm.
- Nad bytovými okny (mimo prostor lodžii) provést úpravu pro budoucí možnost osazení venkovního stínění – exteriérové žaluzie.
- Klempířské prvky provést z pozinkovaného PZ plechu srov. Lindab s bezúdržbovou povrchovou úpravou tl. 0,7 mm a klempířským stojákem pro systémovou úpravu detailu, alt. hliníkového ohýbaného plechu tl. 1,5 mm. (parapet v lodžii možno provést např. dlažbou).
- Přeložení označení objektu, venkovních svítidel apod.

Podlaha lodžii a sanace zábradlí:

- Demontáž stávající skladby podlahy až na stávající panel.
- Provedení nové hydroizolační vrstvy podlah lodžii včetně povrchové úpravy keramickou dlažbou a odvod vody AL okapnicí.
- Provedení rozšíření lodžie do lince zateplovacího systému čílek a žiletek lodžii pomocí ocelových profilů (+příprava pro osazení přesazené o konstrukce zábradlí a zasklení).
- Provedení nového certifikovaného hliníkového zábradlí lodžii s výplní z mléčného bezpečnostního skla, osazení provést před líc rozšířené desky. Zábradlí děleno na tři pole zasklené bezpečnostním mléčným sklem.
- Dodávka a montáž nového bezrámového zasklení (Jednotný systém pro celý dům. Osazeno minimálně majitelům s již dříve osazeným zasklením nebo mřížemi).
- Dodávka a montáž nových mříží (Jednotný systém pro celý dům. Osazeno minimálně majitelům s již dříve osazeným zasklením nebo mřížemi).

Střecha nástavby:

- Oprava podkladu
- Provedení nové střechy střešní nástavby se zateplením a novou krytinou z mPVC fólií srovnávací standard Protan SE. Zateplení EPS 100 S v tl. 240 mm.
- Hydroizolace provedena z protiskluzné fólie s atestem proti kroupám a certifikací broof t3 srov. standard Protan SE 1,6mm.

Ostatní:

- Provedení zateplení stropu technického podlaží minerální vatou tl. 120 mm.
- Případné osazení nových předokenních žaluzií.
- Dodávka a montáž nových AL vstupních portálů včetně příslušenství.
- Vyzdění prostoru hlavního vstupu, osazení nových schránek a dvojice PVC oken $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Do-zateplení podhledu nad vstupem minerální vatou tl. 60 mm alt. demontáž původního zateplení a provedení nové izolace z minerální vaty tl. 160 mm. Osazení osvětlení do nově provedeného zateplení podhledu. Led panel + pohybové čidlo.
- Zateplení prostoru zádveří kontaktním zateplovacím systémem na bázi minerální vaty tl. 120mm včetně armování, kotvení a omítky bílé barvy.
- Nová stříška nad zadní vstupy. AL konstrukce + bezpečnostní mléčné sklo.
- Oprava ukončení svislé hydroizolace. (rozsah upřesněn na základě kopané sondy)
- Nová konstrukce okapového chodníku z betonových dlaždic a obrubníkem.
- Provedení nového svislého hromosvodu. (Projekt hromosvodu není součástí této dokumentace)
- Osazení nového vyrovnávací schodiště u vedlejšího vstupu + pomocné rampy.
- Ostatní drobné práce související s rozsahem prací uvedeným výše.

Usnesení:

„Shromáždění vlastníků schvaluje revitalizaci našeho domu v rozsahu zpracované projektové dokumentace společností PROFIREVIT s.r.o.“.

Pro: 95,76 %
 Proti: 1,67 % (zástupce vlastníka bytu č. 21)
 Zdržel se: 2,57 % (zástupce vlastníka bytu č. 4)
Usnesení: BYLO přijato

K tomuto p. Kolář uvedl, že s tímto hlasováním nesouhlasí, protože v pozvánce je uvedeno bod tři „hlasování o dalších krocích, bod za a) revitalizace obvodového pláště“, teď je tam všechno vyjmenovaný. Hlasovat by se mělo o tom, co je tady na té pozvánce. Dále uvedl, že tak jak je to koncipovaný, je to postavený tak, že se to odhlasovalo celé a o tom se dle jeho názoru nedá hlasovat, protože okna nejsou dle jeho názoru součástí společných částí domu. Proto není výměna oken v tuhle chvíli není možná, pokud s tím nebudou souhlasit všichni, 100% vlastníků. Protože ty okna v bytech nejsou společnou částí domu. Já bych to posíl do zápisu. K tomuto požadavku se připojil i p. Vaněk. Připomínka p. Koláře a p. Vaňka byla zapsána.

3.3 Schválení zhotovitele stavby:

Po schválení revitalizace bylo přistoupeno ke schválení vítězného zhotovitele, kterým ej dle výběrového řízení firma HOLBORN GROUP s.r.o., se sídlem Štěrboholská 1421/37, Praha 10, IČ 26429403, DIČ CZ26429403 s vítěznou cenou 23.922.672,- Kč, která je doplněna o částku 156.800,- Kč na realizaci projektu nákladové rampy, jehož vypracování bylo zadáno dodatečně.

Hlasování o zhotoviteli stavby:

Usnesení: „Shromáždění vlastníků schvaluje generálního zhotovitele stavby revitalizace a uzavření smlouvy o dílo s vybranou společností HOLBORN GROUP s.r.o, se sídlem Štěrboholská 1421/37, Praha 10, IČ 26429403, DIČ CZ26429403 za cenu ve výši: 24.079.472,- Kč vč. DPH“, která zahrnuje i náklady na nákladovou rampu, které byly vyčísleny dodatečně.

Pro: 95,76 % přítomných
 Proti: nikdo
 Zdržel se: 4,24 % (zástupci vlastníků bytů č. 4 a 21)
Usnesení: BYLO přijato

3.4 Hlasování o variantě doplnění projektu o předokenní žaluzie

Dále bylo přistoupeno k hlasování o tom, zda budou předokenní žaluzie financovány v rámci schváleného projektu revitalizace našeho domu. Pokud ano, bude podána žádost o úvěr ve výši 17 mil. korun, pokud ne, bude podána žádost ve výši 15 mil. korun.

***Usnesení** – Shromáždění vlastníků schvaluje, že předokenní žaluzie budou součástí schválené revitalizace a budou financovány v rámci schváleného projektu revitalizace našeho domu a jeho financování.*

Pro: 90,38 % přítomných
Proti: 6,60 % (zástupci vlastníků vlastníci bytů č. 4 a 21, vlastník bytu č. 5)
Zdržel se: nikdo
Usnesení: **BYLO přijato**

3.5 Schválení úvěru:

Dále bude přistoupeno k hlasování o výši úvěru. Protože bylo schváleno, že předokenní žaluzie budou financovány se schváleného projektu revitalizace našeho domu, bude hlasováno o tom, že bude podána žádost o úvěr v max. výši 17 mil. korun, s max. splatností 25let, s úrokovou sazbou p.s. max 4,5% a fixací úrokové sazby na 10let.

Hlasování o úvěru pro revitalizaci:

***Usnesení** „Shromáždění vlastníků schvaluje vzetí úvěru za účelem financování rekonstrukce bytového domu do max. výše **17.000.000 Kč** (sedmnáct milionů korun), s max. splatností **25let**, s úrokovou sazbou p.a. max **4,5%** a fixací úrokové sazby na **10let**. Shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán k podpisu úvěrové smlouvy se „Stavební spořitelnou Českou spořitelnou - Buřinka“.*

Pro: 95,760 % přítomných
Proti: 1,67 % (zástupce vlastníka bytu č. 21)
Zdržel se: 2,57 % (zástupce vlastníka bytu č. 4)
Usnesení: **BYLO přijato**

3.6 Schválení navýšení plateb do fondu oprav na: 45,- Kč / 1m²

V návaznosti na schválení projektu revitalizace našeho domu je přistoupeno k hlasování o financování schválení financování této revitalizace a rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky. Je navrhováno, že rozúčtování nákladů bude formou navýšení plateb do fondu oprav, které bude nově činit 45,- Kč / 1m² s účinností od 1. 4. 2025, kdy toto navýšení bude platné pouze po dobu splácení úvěru na schválenou revitalizaci. V rámci diskuse s přítomnými vlastníky bylo dohodnuto, že toto navýšení bude platné pouze v případě, že bude úvěr schválen.

Hlasování o financování revitalizace

***Usnesení** „Shromáždění vlastníků schvaluje rozúčtování nákladů na revitalizaci formou navýšení plateb do fondu oprav na částku **45,- Kč / m²**, a to s účinností od **01.04.2025** po dobu splácení úvěru na schválenou revitalizaci, kdy tato částka bude vlastníků jednotek navýšena pouze v případě, že úvěr bude schválen“*

Pro: 95,760 % přítomných
Proti: 1,67 % (zástupce vlastníka bytu č. 21)
Zdržel se: 2,57 % (zástupce vlastníka bytu č. 4)
Usnesení: **BYLO přijato**

3.7 Schválení pověření k jednání se stavebním úřadem:

Další bod ke schválení, je že zmocňujeme firmu Profirevit s.r.o. k jednání se stavebním úřadem a ve věcech týkajících se revitalizace našeho domu. Nikdo z nás to není schopen obsáhnout, zabere to hodně času.

hlasování o stavebním povolení:

Usnesení: „Shromáždění vlastníků schvaluje pověření k jednání se stavebním úřadem (vyřízení stavebního povolení) třetí osobu, resp. společnost PROFIREVIT s.r.o. a to vč. přebírání písemností“.

Pro: 95,760 % přítomných
Proti: nikdo
Zdržel se: 4,24 % (zástupci vlastníků bytů č. 4 a 21)
Usnesení: **BYLO přijato**

3.8 Schválení podání žádosti a přijetí dotace Nová zelená úsporám:

Jako poslední bod programu je schválení podání žádosti o dotaci Nová zelená úsporám.

hlasování o dotaci NZÚ:

Usnesení: „Shromáždění vlastníků schvaluje podání žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám od Státního fondu životního prostředí při revitalizaci našeho domu a jejího přijetí. Shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán k udělení plné moci a pověření společnosti Profirevit s.r.o. k vyřízení této dotace.“

Pro: 95,760 % přítomných
Proti: nikdo
Zdržel se: 4,24 % (zástupci vlastníků bytů č. 4 a 21)
Usnesení: **BYLO přijato**

4. RŮZNÉ.

Pan Švec shrnul, že projekt revitalizace byl schválen. Budou zahájeny kroky k zahájení revitalizace tak, aby se vše stihlo v požadovaném termínu. Až budou známy další kroky a postupy, bude svolána informativní schůzka, kde budou vlastníci informováni o postupu. Jedním z kroků je sejit se se zástupcem firmy Holborn. Otázka týkající se připomínky p. Koláře ohledně vymezení oken jako společných částí bude řešena výborem ve spolupráci s externím právníkem / advokátem. Výsledek bude sdělen všem vlastníkům. Dále uvedl, že nebyla vznesena ze strany přítomných námitka proti způsobu prezentace projektu. Pouze p. Kolář a p. Vaněk uvedli, že chtěli více času, aby si to mohli prostudovat. K tomu p. Švec uvedl, že p. Kolářovi bylo umožněno dokumentaci si prostudovat. Je o tom proveden záznam.

Poté ještě vznesl dotaz p. Vaněk, který se dotázal, jak budeme jako SVJ postupovat, pokud nebude dotace schválena. K tomu paní Dvořáková uvedla, že to se nestává. Dotace je schválena zálohově a bude se včas vědět, zda byla pro vaše SVJ schválena. Pokud by schválena nebyla, bude potřeba najít jiný způsob financování. O tom by pak rozhodovalo shromáždění. Samozřejmě, pokud by dotace nebyla schválena, banka neschválí úvěr v požadované výši, protože by neměla zajištěno, že bude revitalizace úspěšná. Banka si hlídá krytí těch nákladů. Ani by vám neumožnila zahájit práce. Projektant k tomu doplnil, že v momentě, pokud nebude schválena dotace, tak je potřeba najít jiné řešení. Není potřeba o tom ani hlasovat. Pokud ví, zatím se nestalo, by žadatel dotaci nedostal.

Jeden z přítomných vlastníků uvedl, že pokud nedostaneme úvěr, nebude nutné navyšovat fond oprav, protože není co platit, když ta navýšená částka je určena na financování revitalizace. Poprosil, aby bylo dáno do zápisu, že je v pořádku, jsme si odhlasovali, že si navýšíme fond oprav jako financování schválené revitalizace od 1.4.2025. Pokud ale nebude schválena dotace a nebude schválen úvěr, žádné navyšování se konat nebude.

K tomu doplnila zapisovatelka, že takto to bude doplněno do zápisu a do usnesení, aby bylo zřejmé, že navýšená částka se vztahuje pouze na financování schváleného projektu a jeho rozpočtu na jednotlivé vlastníky, tedy že tato částka bude vlastníkům navýšena pouze v případě, že bude úvěr schválen.

5. ZÁVĚR

Pan Švec závěrem zopakoval, že informativní shromáždění bude svoláno co nejdříve poté, co bude mít Výbor SVJ další informace k dalšímu postupu. A všem poděkoval, že se dostavili ve velkém počtu. Je vidět, že všem na domě záleží a chtějí s tím něco dělat.

Konec shromáždění: 21:00

V Praze, dne 29.01.2025

Zapsal: Kamila Navrátilová Štichová

Ověřil: Hana Uhlíková

Přílohy: č. 1 Pozvánka

 č. 2 Prezentace

 č. 3 Prezenční listina

Výpis zápisu vytvořil: Kamila Navrátilová Štichová

Výpis zápisu ověřil: Hana Uhlíková