

**Zápis ze shromáždění**  
**Společenství vlastníků čp. 1022 v Libni (dále též jen „SVJ“, vzniklého pro správu**  
**domu Na Rokytce 22 a Pivovarnická 3 v k.ú. Libeň, obec Praha, dále též jen „domu“),**  
 **které proběhlo dne 10. prosince 2024 od 18:00 hodin ve sborovně TJ Sokol Libeň, Zenklova 2/37,**  
 **Praha 8 – Libeň**

**Bod 1: Prezence, zahájení**

**Shromáždění bylo zahájeno jako usnášeníschopné** (za přítomnosti – osobně anebo prostřednictvím zástupců – vlastníků jednotek v domě s podílem **63.03%** všech hlasů, tj. spoluvlastnických podílů na společných částech domu).

Proběhla distribuce klíčů od vchodových dveří přítomným vlastníkům. Přítomní vlastníci dostali na každou jednotku počet klíčů podle nahlášeného počtu osob v jednotce plus jeden náhradní klíč. Výměna zámků obou vchodových dveří, sklepních dveří a dveří do dvorku se plánuje na 15. 1. 2025. Nové klíče budou pasovat do všech dveří ve vchodě, jako ty staré. Distribuce klíčů bude následně od 2. 1. 2025 probíhat v kancelářích LBD v úředních hodinách.

**Bod 2: Opravy, úpravy, rekonstrukce - fasáda, půda a další akce**

**Zateplení fasády**

Společnost RP7 s.r.o., která nám měla být dodavatelem pro zateplení fasády, a s jejímž zástupcem výbor a vlastníci jednali, neprojevila dostatečnou spolehlivost v plnění závazků a termínů, proto se výbor rozhodl hledat nového partnera/dodavatele pro tuto akci.

Na shromáždění byla přítomna paní Ing. Krajcarová z firmy Ekowatt, která s vlastníky sdílela zkušenosti a doporučení k zateplení domu.

Doporučení zateplit obě fasády, tepelné ztráty jsou podobné na severní i jižní straně, odhadem před konkrétním projektem, 14-18cm zateplení, polystyren nebo minerální vlákna.

Minerální vlna lépe dýchá, ale hůře se tvaruje fasáda – prvky. Je možná kombinace obou materiálů. Úspora 40-60 procent na vytápění, podle toho, jak velkou plochu u konkrétní bytové jednotky tvoří obvodové zdi.

Průkaz PENB – do roku 2030 se chystá změna (zprůsnění) legislativy, kdy budou pravděpodobně nějakou formou zvýhodněny domy zateplené v co nejvyšší možné míře.

Očekávaná dotace okolo 2-2,5 milionu, výše dotace záleží na rozdílu energetických ztrát před a po zateplení.

Dílčí dotace – zateplení jen některých částí – např. jen dvorní část nebo podlahy půdy

Základní zateplení – zateplení minimálně všech stran fasády

Optimální zateplení – většina domů se sem nedostane, včetně např. výměny skel atd.

V rámci dotace je možné žádat o venkovní stínění – rolety, žaluzie atd.

Rekuperace – není centrální, možnost zapojení jen některých bytů dle zájmu

Dotáčnické bonusy pro seniory a sociálně slabší

Prezentovány fotografie provedeného zateplení na jiných domech, grafy ukazující princip zateplení – teploty venku, uvnitř a rozdíly v prostupu vlhkosti a kondenzaci.

Diskuse ohledně rozdílu teplot u výtahu v Pivovarnické a teplotě v bytech nad sálem v Pivovarnické (pronikající chlad).

Řešení zateplení balkonů, aby se příliš nezmenšily:

1. Lze použít jiný materiál, který umožní použití užšího zateplení (např. 8 cm)
2. Lze zavřít zapuštěné lodžie například sklem
3. Lze nezateplovat, ale zde je riziko nižší dotace, vzhledem k nižším energetickým úsporám (přesně stanovit bude možno až po zpracování projektu) a riziko například vzniku plísně díky velkým tepelným rozdílům

Minulé shromáždění vlastníků zadalo zpracovat energetický audit. Ten by však jen konstatoval stávající stav. Doporučení: zadat provedení studie, v rámci které bude zpracováno:

- stávající stav (energetický štítek)
- studie, která určí cílový energetický štítek, kterého chceme dosáhnout (nejhůře PENB „C“)
- opatření, která bude nutno provést, abychom tento štítek získali.
- z cílového štítku, resp rozdílu mezi štítky před a po zateplení, pak bude odvozena také výše dotace.

Návrh usnesení č.1:

**Shromáždění schvaluje zpracování průkazu energetické náročnosti budovy a návrhu úsporných energetických opatření pro 2 varianty zateplení do 31.3.2025 firmou Ekowatt. Tímto zároveň rušíme zadání energetického auditu z minulého shromáždění vlastníků.**

**Výsledek hlasování o tomto návrhu:**

- **pro návrh:** 70,43% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **proti návrhu:** 0,00% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **zdrželo se:** 29,57% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců;
- návrh byl přijat.**

**Prodej půdy**

SVJ momentálně nemá na zateplení prostředky.

Existuje možnost financování zateplení úvěrem, ale to by znamenalo navýšení příspěvku do fondu oprav.

Ideálním řešením se zdá vzít si úvěr, který se případně do budoucna splatí prodejem půdy.

Tržní odhad půdy firmou REMAX – cca 15,8 milionů.

**Výbor osloví vlastníky, za jakých podmínek by byli ochotni souhlasit s prodejem půdy.**

**Bod 3: Provozní záležitosti domu - bezpečnost v domě, úklid a další technické informace**

**Výměna klíčů** – z důvodu opakovaného vniknutí do obou vchodů budou 15.1.2025 vyměněny zámky od obou vchodů. Již na podzim byly přidány bezpečnostní prvky do dveří – systém Baskules, oplechování prostoru u zámku dveří, automatické zamykání. Do doby, než proběhne výměna zvonkového systému bude nutno návštěvy vpouštět do domu osobně.

**Nepořádek v domě** – u popelnic uživatelé bytů odkládají nadrozměrné věci, ve sklepě proběhl mimořádný úklid odložených předmětů, na chodbách nesmí být žádné předměty (únikové cesty).

Úklid probíhá týdně, případné nedostatky je možno hlásit výboru, který zařídí reklamaci u úklidové firmy.

#### **Bod 4: Schválení účetní závěrky**

Zisk SVJ za rok 2023 činí 1.043,- korun z přijatých úroků z prodlení. Daňová povinnost nevznikla.

##### Návrh usnesení č. 2

**Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023 s hospodářským výsledkem 1043,- Kč.**

**Shromáždění schvaluje rozdělení zisku SVJ mezi vlastníky jednotek a vložení této částky formou mimořádného vkladu do fondu oprav.**

##### **Výsledek hlasování o tomto návrhu:**

- pro návrh: 100,00% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
- proti návrhu: 0,00% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
- zdrželo se: 0,00% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců;

**návrh byl přijat.**

#### **Bod 5: Diskuse**

V rámci shromáždění nedošlo k další diskusi.

#### **Bod 6: Zakončení**

Vlastníci pošlou informace o ohřivačích a topidlech emailem na [vybor@1022.cz](mailto:vybor@1022.cz).

Další shromáždění bude svoláno na jaře 2025 po zpracování studie na zateplení domu.

Zapsala: V. Vlčková, Revize: M. Veselý, M. Vyhnalová

*Zápis je vlastníkům k dispozici u výboru a na webových stránkách [www.1022.cz](http://www.1022.cz). Heslo pro přístup k interním dokumentům je k dispozici na vyžádání u výboru – [vybor@1022.cz](mailto:vybor@1022.cz).*