

Zápis ze shromáždění vlastníků bytových jednotek domu A5, č. p. 209, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, ul. Bečvářova a Dětská, Praha 10, konaném dne 23. 6. 2025 od 18:00 hodin v prostorách domu A5, Dětská 21, Praha 10

1. Usnášeníschopnost

Shromáždění se zúčastnilo 40 vlastníků ze 48, podle přepočtu podlahové plochy 85,51 %. V souladu se Stanovami bylo shromáždění usnášeníschopné.

2. Úvod shromáždění

Člen výboru T. Krůta přivítal přítomné vlastníky a hosty a představil program, který byl předem zaslán e-mailem a doručen fyzicky do poštovních schránek. Nebyl vznesen žádný návrh na úpravu programu. První bod byl rozšířen o diskuzi o rekonstrukci plynu a slaboproudu.

Hlavní body jednání:

- Rekonstrukce rozvodů elektřiny (vč. slaboproudu), plynu a instalace FVE
- Hospodaření SVJ za rok 2024
- Oplocení pozemku

3. Rozvody elektřiny a fotovoltaika

Výbor SVJ oslovil 6 firem, z nichž 4 dodaly nabídku. Projekt Domy sobě (Veolia a.s.) později odmítl rekonstruovat společnou elektřinu.

Nabídky:

- S-POWER Energies, s.r.o. - dvě varianty (s baterií / bez baterie, výkon 60 kWp)
- Pražská Plynárenská, a.s. - dvě varianty (s baterií / bez baterie, výkon 36 kWp)
- ENERGO GROUP Development s.r.o. - bez baterie, výkon 104 kWp (doporučená varianta)

Firma EGD byla výborem zvolena s ohledem na poměr cena/výkon, vysokou instalovanou kapacitu, pozitivní reference (např. FVE pro datové centrum pro Seznam.cz) a důvěryhodnost dle finančně analytické databáze Merk.cz.

Proběhla diskuze ohledně množství potřebného instalovaného a rezervovaného výkonu, dále o potřebě bateriového úložiště a případném prodeji energie. Baterie je velká investice a současný vývoj v této oblasti je rychlý, za několik let může být pořízení mnohem výhodněji (myšlen poměr cena/výkon). Nyní také nemáme dostatečná data, abychom vyhodnotili vhodnou kapacitu úložiště. Byl vznesen dotaz, zda nelze využít virtuální baterie – ty se používají jen pro malé zdroje do 10/50 kWp (ČEZ/E.ON).

Celkový výkon instalované FVE bude 104 kWp. Výkon FVE půjde přednostně do ohřevu vody pro celý dům, dále pro společnou elektřinu a dále pro spotřebu jednotlivých domácností. Když elektřina z FVE nebude stačit na spotřebu, bude se odebírat ze sítě, jako dosud. Ideální využití elektřiny z FVE v domácnostech je podobně jako dříve využití nočního proudu - zapínat (třeba odložené pomocí smart funkcí) spotřebiče (myčka, pračka), když FVE vyrábí nejvíce. Velký odběr mají klimatizace, které se používají, když právě svítí slunce.

Byla řešena i otázka bezpečnosti. FVE nevydává žádný zvuk. Střídače (umístěné mimo byty) vydávají jen velmi malý hluk. Každý panel FVE má vlastní odpojovač. Statistiky požárů FVE - z celkového počtu cca 20 tisíc požárů ročně v ČR, připadá na FVE pouze 10-15 případů, zpravidla vinou neodborné montáže na rodinných domech.

Postup po podpisu smlouvy (předpoklad v druhé polovině července): zpracování projektové dokumentace, statické posouzení střechy, požárně bezpečnostní řešení stavby, podání žádosti o dotaci, žádosti o připojení FVE do distribuční sítě. Záruku, že dostaneme dotaci nemáme, ale je to velmi pravděpodobné. NZU vyplácí dotaci zálohově – nikoli až po realizaci. Pokud dotaci nezískáme, smlouvu bude možné jednoduše zrušit, avšak projektovou dokumentaci budeme muset uhradit.

Rozhodnutí: Shromáždění souhlasí s uzavřením smluv na rekonstrukci svislých rozvodů elektřiny a instalaci střešní FVE s firmou ENERGO GROUP Development s.r.o. s maximálním plněním (bez započtení předpokládané dotace) do 6 mil. Kč včetně DPH.

Hlasování: pro – 37 (3 496,2 m2) ; proti – 4 (368,3 m2); zdržel se – 0.

Návrh byl přijat.

4. Rekonstrukce plynu

Výbor SVJ oslovil 5 firem a obdržel pouze jednu nabídku od firmy IT-Servis Praha v celkové ceně 2,7 mil. Kč, a to krátce před konáním shromáždění. Ostatní odmítly z kapacitních či ekonomických důvodů.

Podle prohlášení vlastníka musí být rozvod plynu veden až do nejvyššího patra, i když byty plyn nevyužívají. V současné době využívá plyn 2/3 bytů, převážně na vaření; 2 byty mají plynový kotel na ohřev teplé vody a topení.

Podle současné legislativy nové plynové vedení v bytech musí být vedené viditelně (ne pod omítkou). Rekonstrukce v bytech bude nutná, pokud stávající rozvody neprojdou tlakovou zkouškou. Výbor prověří možnost provedení tlakové zkoušky pro všechny bytové rozvody ještě před rekonstrukcí společných rozvodů.

V diskuzi zaznělo, že je vhodné, aby vlastníci uvažovali o zrušení plynové přípojky a přechod k indukci (jednodušší, bezpečnější). V rámci rekonstrukce elektřiny bude umožněno třífázové připojení v každém bytě.

Shromáždění nepřijalo žádné závazné rozhodnutí, protože přípravy rekonstrukce plynu výbor dále zpracovává. Je ale hotov projekt (ing. Mrňák) na rekonstrukci plynu včetně možného přemístění HUP.

5. Slaboproud

V rámci rekonstrukce elektřiny bychom rádi zrekonstruovali i vedení slaboproudu – zahrnuje osvětlení chodeb a sklepů, výměnu domovních zvonků (moderní systémy s kamerou), nový systém čipů s centrální evidencí. Hlavním důvodem je zejména zvýšení pasivní bezpečnosti. Rádi bychom také iniciovali nové vedení rozvodů internetu/kabelu (02, Vodafone, T-Mobile).

V diskuzi zazněl požadavek připravit nabídku i na kamery do dveří se záznamem. Výbor toto přijal jako úkol.

Nabídka na slaboproud dorazila až v den konání shromáždění, hlasování tedy nebylo možné. Jakmile budeme mít doplněnou nabídku, zpracujeme ji jako podklad pro rozhodnutí a necháme hlasovat o variantě, kterou chtějí vlastníci realizovat.

Po ukončení všech rekonstrukcí budou vymalovány společné prostory. Pokud někdo z vlastníků plánuje výměnu dveří, doporučujeme ji provést před malováním.

Shromáždění nepřijalo žádné závazné rozhodnutí.

6. Úvěr

Na rekonstrukci bychom si chtěli vzít úvěr ve výši 10 mil. Kč. Padl dotaz na možnost přímého financování, ale nebylo o něm rozhodnuto.

Rozhodnutí: Shromáždění souhlasí s financováním FVE, rekonstrukcí společných rozvodů elektřiny a plynu a prvků pasivní bezpečnosti pomocí bankovního úvěru do výše max. 10 mil Kč.

Hlasování: pro – 40 (3 764,5 m²) ; proti – 1 (100,0 m²); zdržel se – 0.

K přijetí návrhu bylo zapotřebí 75% (3 389,4 m²).

Návrh byl přijat.

7. Hospodaření SVJ za rok 2024

Bylo představeno hospodaření SVJ a přehled činnosti výboru za minulý rok.

Rozhodnutí: Shromáždění souhlasí se zprávou o hospodaření za rok 2024.

Hlasování: pro – 40 (3 764,5 m²) ; proti – 0; zdržel se – 1 (100,0 m²).

Návrh byl přijat.

8. Oplocení

Byl projednán návrh na oplocení zahrady, i když to jde proti myšlence Solidarity s otevřenými prostory. Dům A4 chystá oplocení pozemku v tomto roce, a tím budeme poslední zahradou (kromě A1), která nebude oplocená. Proběhla diskuze o přidané hodnotě po oplocení – lavičky, bezpečnost, estetika, využití prostoru apod.

Oplocení bude realizováno po dokončení rekonstrukcí, tedy na pozdě na podzim nebo později. Prvním krokem bude zjištění zkušeností z ostatních bloků (firmy, finance).

Rozhodnutí: Shromáždění souhlasí s oplocením zahrady.

Hlasování: pro – 34 (3 212,8 m2) ; proti – 3 (284,9 m2); zdržel se – 4 (366,8 m2).

Návrh byl přijat.

9. Různé

- **Komíny:** Jsou ve špatném stavu a v dohledné době vyžadují rekonstrukci. Demontáž je obtížně průchodná z pohledu úřadů. Využívány minimálně – jeden krb. Byl opraven jeden vyvložkový průduch, kterým zatékalo. Oprava komínů je velmi finančně náročná z důvodů stavby lešení ke střeše.
- **Holubi:** Vyzýváme vlastníky, aby nekrmili holuby - ani na pozemcích SVJ, ani na balkonech. Jsou přemnožení a znečišťují balkony a parapety. Děkujeme.
- **Zámky vchodových dveří:** Zámek ve vchodě 21 špatně zamyká - někdy zámek nezaklapne a je nutné zmáčknout kliku. Stejná situace i v Bečvářově. Důvody jsou stejné - roztažený materiál dveří, je nutné seřizovat zavírání 2-4x v roce, aby správně a důrazně zapadlo. Alternativou je kompletní výměna dveří, což je při takové zakázce na míru opět finančně náročné.

Shromáždění bylo ukončeno cca ve 20:15.

V Praze dne 23.6.2025

Za správnost: Michal Píše v. r., předseda výboru Martina Franklová v. r., místopředsedkyně výboru