

Z Á P I S

ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Jankovcova 47, IČ: 08181705, sídlem Jankovcova 862/47, Praha 7
PSC: 170 00, konaného dne 26. 5. 2023 OD 18:15 v budově Základní školy Tusarova na adrese
Tusarova 790, 170 00 Praha 7 – Holešovice, v 1.patře, číslo dveří 15.

Zahájení: 25.4.2023 18:15
Skončení shromáždění: 25.4.2023 20:00
Přítomno: při zahájení 41,94 % ze všech spoluvlastnických podílů
při ukončení 41,94 % ze všech spoluvlastnických podílů
tj. po celou dobu shromáždění nebylo usnášeníschopné.

Ad 1) Zahájení zasedání svolavatelem

Shromáždění bylo zahájeno dne 25.4.2023 v 18:00 v budově ZŠ Tusarova na adrese Tusarova 790, 170 00 Praha 7 – Holešovice, v 1.patře, číslo dveří 15 Mgr. Veronikou Slukou, MBA, advokátkou, ČAK 18588 (dále jen „*předsedající*“) pověřenou plnou mocí Stavebním družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „*družstvo*“), spolu s Ing. Ivou Šourkovou, místopředsedkyní představenstva družstva (dále jen „*IŠ*“) a Ing. Janem Polákem, místopředsedou představenstva družstva (dále jen „*JP*“). Předsedající přivítala vlastníky jednotek a přítomné IŠ a JP, představila se a konstatovala, že dle předložené prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 41,94 % spoluvlastnických podílů, tedy shromáždění společenství není usnášeníschopné. Proti programu navrženém v pozvánce, který obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou k tomuto shromáždění, tj.:

1. **Zahájení zasedání svolavatelem**
2. **Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)**
3. **Zpráva o hospodaření domu v roce 2022, schválení účetní závěrky za rok 2022, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, návrh výše záloh na rok 2023.**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2022 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023 a dalších let**
5. **Různé a závěr**

nebylo změn ani doplnění.

Ad 2) Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Předsedající navrhla, aby bylo hlasováno o tom, zda přítomné shromáždění společenství souhlasí s tím, aby *en bloque* Veronika Sluka vykonávala funkci předsedající a zapisovatele shromáždění společenství, IŠ a JP funkci sčítatele a paní Ivana Václavíčková funkci ověřovatele zápisu. Další návrhy ani námítky nebyly.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Předsedající konstatovala, že shromáždění není usnášeníschopné, a proto nemůže přijímat usnesení, ale za jednomyslného souhlasu bylo dohodnuto, že se o stejných věcech, jako se dnes budou hlasovat, bude hlasovat formou PER ROLLAM.

Ad 3) Zpráva o hospodaření domu v roce 2022, schválení účetní závěrky za rok 2022, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, návrh výše záloh na rok 2023.

IŠ informovala přítomné o stavu hospodaření společenství v roce 2022, o účetní závěrce a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. IŠ informovala přítomné, že mají k dispozici ČSOB běžný a spořicí účet (současná úroková sazba 4,7 % p.a.). Ekonomický úsek Stavebního bytového družstva Praha 8 provádí převody mezi těmito účty tak, aby společenství dosáhlo co nejvyššího výnosu z úroků na spořicí účet. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhl předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění jednak bere na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2022, zda souhlasí s účetní závěrkou a návrhem na vypořádání hospodářského výsledku – zisku ve výši 30.780,75 Kč - za rok 2022 tak, jak byl uveden v podkladech pozvánky ke shromáždění – jeho převodem do fondu ze zdaněného zisku Společenství a jeho následným použitím na úhradu nákladů na správu domu.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

IŠ informovala členy Společenství o současné výši předepsaných záloh na správu domu a pozemku. Od 1.4.2023 dojde podle oznámení Pražských služeb k navýšení ceny doplňkových služeb za odvoz odpadu. Celkové roční náklady na odvoz odpadu tak budou činit cca 58 000 Kč. K poslednímu navýšení záloh došlo s platností od 7/2022, plně se navýšení projeví až v roce 2023 a mělo by být dostačující k pokrytí nákladů roku 2023. Navrhl proto ponechat zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2023 v současné výši. Vlastníci mají možnost si individuálně požádat o změnu záloh na vodné a stočné podle výsledku vyúčtování za rok 2022.

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Ad 4) Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2022 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023 a dalších let

Předsedající předala slovo JP, který informoval přítomné vlastníky o technickém stavu domu a hlavních provedených pracích za rok 2022. Zároveň odkázal na podklady, které byly zaslány spolu s pozvánkou ke shromáždění. **Přítomné shromáždění vzalo zprávu na vědomí.**

V rámci plánu oprav bylo přítomným sděleno, že není uvažován žádný větší investiční záměr, který by podléhal schválení na shromáždění vlastníků. Pouze běžná údržba, zajištění pravidelných kontrol a odstraňování zjištěných závad a havarijních stavů.

• Rekonstrukce a elektroinstalace v půdním prostoru

Tato část je stále původní, tj. nebyla provedena v rámci rekonstrukce společných prostor. Při poslední revizi 3/2023 bylo zjištěno nevhodné krytí stávajících svítidel v půdním prostoru, v rámci výměny svítidel proto navrhujeme také provést kompletní výměnu kabeláže, spínání a jištění. Cena max. 25.000 Kč. Předsedající po diskuzi navrhl hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

- **Oprava soklu na dvoře**

JP informoval, že omítka na dvoře je vlivem vztlínající vlhkosti značně degradovaná. V rámci opravy navrhujeme její očištění, penetraci, aplikaci tenkovrstvého zateplení s finálním provedením pomocí dekorativní mozaikové omítky marmolit. Takto navržená oprava by se provedla do výšky nadpraží suterénních oken. Max. cena 50.000 Kč. V této věci ještě JP přítomné upozornil na skutečnost, že na tuto opravu nemůže navázat výhledově plánovaná rekonstrukce fasády.

Po diskuzi navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s výše uvedeným návrhem.

Pro: 90,13 % z přítomných

Proti: 0%

Zdrželo se: 9,87% z přítomných

- **Rekonstrukce fasády**

JP dále informoval přítomné o výhledové potřebě provést rekonstrukci fasády domu (uliční i dvorní část). Důvodem je její špatný technický stav. V této souvislosti doporučil provést také kontaktní zateplení s ohledem na růst cen energií, a také na skutečnost, že cena za samotný teplý izolant nebude výrazně překračovat celkovou cenu rekonstrukce. JP dále doplnil, že je také potřeba provést projektovou dokumentaci pro zajištění všech povolení a získání případné dotace na základě vypočítaných energetických úspor. V této věci bylo vzneseno několik dotazů, které byly zodpovězeny. Z diskuze od většiny přítomných zároveň vyplynul názor, že je potřeba tuto rekonstrukci odložit až do získání dostatečné finanční rezervy na fondu oprav.

- **Čipový a kamerový systém**

JP dále informoval o možnosti zvýšení zabezpečení objektu – čipový a kamerový systém. Šlo o podněty některých vlastníků. K čipovému systému doplnil jeho orientační cenu, která činí 70.000 Kč. V této ceně by byla zahrnuta čtečka na vstupních dveřích (bude součástí tzv. chytré kliky), centrální zařízení se záložním zdrojem vč. příslušenství. Samotný čipový systém je plánován vyšší úrovně zabezpečení s technologií bránící kopírování čipů a dálkovým monitoringem. V ceně bude také vydání 3 ks čipů na každý byt.

Na dotaz JP odpověděl, že stávající otevírání vstupních dveří klíčem bude zrušeno, bude zachováno pouze u dveří na dvůr.

Ke kamerovému systému doplnil jeho orientační cenu, která činí 50.000 Kč. V této ceně je navržena instalace 2 kamer. Jedna bude umístěna ve vstupním vestibulu (u schránky) a namířena na vstupní dveře. Druhá pak v přízemí a namířena na schodišťový prostor – vstup do výtahu a na dvůr. Součástí by pak byla instalace záznamového zařízení se sedmidenní časovou smyčkou a PC. Na dotaz JP doplnil, že cena servisní činnosti je cca 10 tisíc/ročně za čipový systém. Cena za servis kamerového systému je obdobná. Ze závěrečné diskuze vyplynul převládající názor, že zvýšení zabezpečení domu je nutné a oba systémy by se měli realizovat co nejdříve. Dále bylo přání doplnit ještě jednu kameru do výtahové kabiny. Na to konto nechala předsedající o těchto bodech jednotlivě hlasovat.

Nejprve dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byly v domě instalovány kamery, a sice: ve výtahu, v zádveří u vstupu do objektu a v přízemí s tím, že na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Maximální částka byla navýšena na 70.000 Kč.

Pro: 100% z přítomných (37,8% ze všech)

Proti: 0%

Zdrželo se: 0% (24,45 – 4,14% ze všech)

Poté navrhla předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění vlastníků schválilo instalaci čipového systému u vstupu do objektu v max částce maximálně 70.000 Kč s tím, že na dodavatele bude provedeno výběrové řízení,

Pro: 94,4 % z přítomných

Proti: 5,6 % z přítomných

Zdržel se: 0% z přítomných

Ad 5) Různé a závěr

Dotazy byly zodpovězeny v průběhu diskuze. Předsedající zopakovala přítomným, že vzhledem k tomu, že je shromáždění neusnášenischopné, o totožných bodech programu nechá se hlasovat hlasováním mimo zasedání /"per rollam"/. Na závěr poděkovala předsedající přítomným za jejich čas a ochotu a ukončila shromáždění v 19:30.

V Praze, dne 26. května 2023

V Praze, dne 26. května 2023

Zapisovatel:

Ověřovatel:

.....
Mgr. Veronika Sluka, advokátka

.....
Ivana Václavíková