

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Ouholická 451-453, Praha 8, IČ: 276 51 908,
se sídlem: Ouholická 451, 181 00 Praha 8,
vedené u Městského soudu v Praze S 7420 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 19.3.2024
místo: suterén domu Ouholická 451, Praha 8, 181 00
od: 19:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 91,91 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
91,91 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021, 2022 a 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Ing. Jan Polák, vedoucí technicko provozního úseku SBD8, Ing. Miroslava Fialová zástupce vedoucího technicko provozního úseku SBD8, Jana Ďoubalová, účetní SVJ SBD8 a Vít Mokrý, referent předsedy SVJ.

Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze a ověřovatel zápisu: Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze a ověřovatel zápisu: Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová

Hlasování:
91,91 % přítomných na shromáždění SVJ
100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023

Přítomní vlastníci byli seznámeni s hospodařením společenství

a) hospodaření domu v roce 2023 – služby

Služba	n á k l a d y	z á l o h y
výkon funkce statutárního orgánu	88 275,00 Kč	96 192,00 Kč
odměna správci	74 923,20 Kč	74 880,00 Kč
Pojištění	13 274,00 Kč	11 916,00 Kč
teplo	390 064,43 Kč	510 936,00 Kč
teplá voda - voda + ohřev	421 988,47 Kč	413 952,00 Kč
vodné a stočné	180 288,00 Kč	194 976,00 Kč
úklid společných prostor	59 400,00 Kč	59 904,00 Kč
odvoz odpadu	85 800,00 Kč	84 756,00 Kč
energie společných prostor	21 215,00 Kč	26 076,00 Kč
drobná údržba	10 031,00 Kč	6 048,00 Kč
odečty a rozúčt. nákladů na teplo	19 581,40 Kč	16 032,00 Kč
odměny funkcionářů SVJ	0,00 Kč	23 904,00 Kč
ostatní provozní náklady a ost.služby	20 473,37 Kč	14 976,00 Kč
CELKEM	1 385 313,87 Kč	1 534 548,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

149 234,13 Kč

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2023

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy	1 531 363,67 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	864 000,00 Kč
Ostatní tvorba DZ	0,00 Kč
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy	-66 620,57 Kč
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-401,80 Kč
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy	2 328 341,30 Kč

c) finanční prostředky Společenství k 31.12.2023

Běžný účet

831 069,73 Kč

Spořicí účet

1 763 142,91 Kč

Prostředky uložené na spořicímu účtu byly úročeny sazbou 4,7 % p.a., od března 2024 budou úročeny sazbou 4,2 %.

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 49 483,12 Kč.

Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů.

K dotazu Ing. Blažka bylo sděleno, že k řádnému vyrovnání na účtech (částka ve výši cca 100 tisíc Kč) došlo, vše je v pořádku. Dále navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023 a převádí hospodářský výsledek za r. 2021, 2022 a 2023 do dlouhodobé zálohy, kdy podklady obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou k tomuto shromáždění a měli prostor se tak se vším důkladně seznámit.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za r. 2023, převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 49 483,12 Kč do dlouhodobé zálohy.

Hlasování (účetní závěrka 2023):
91,91 % přítomných na shromáždění SVJ
100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných
Návrh byl přijat.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje převést hospodářský výsledek za rok 2021 ve výši 233,37 Kč a hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši 13.586,57 Kč do dlouhodobé zálohy.

Hlasování:
91,91 % přítomných na shromáždění SVJ
100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných
Návrh byl přijat.

V letošním roce by mělo být **vyúčtování služeb zasláno i na emaily**, které pro jednotlivé vlastníky má správce k dispozici. Pokud by někdo vyúčtování neobdržel do konce dubna, měl by si zkontrolovat, zda se tato zásilka neocitla ve spamu. Pokud tam email nebude, prosíme, kontaktujte evidentku nájmu pro objekt p. Věru Veinlichovou. Přeplatky budou zasilány na účet klienta stejně jako v minulých letech dle podkladů, které má správce k dispozici. Ing. Blažek požádal o dodání sestav A a B pro dům stejně jako v předchozích letech.

Ad 3. Návrh výše záloh

Z předložených informací vyplývá, že nastavení výše záloh je v mírném přebytku a mělo by odpovídat i nákladům v letošním roce. Jednotliví vlastníci si mohou (po obdržení vyúčtování) po dohodě s účetní domu upravit - zvýšit zálohy, pokud je to potřeba nebo si tak přejí.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje ponechat zálohy v současné výši.

Hlasování:
91,91 % přítomných na shromáždění SVJ
100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných
Návrh byl přijat.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta

Proběhla prohlídka **otopné soustavy** v suterénech a u vchodů - fa Sirovátka v srpnu 2023. Demontáž radiátorů není doporučena, teplota na termostatických hlavících byla snížena. V oknech v suterénu byly vyčištěny odtokové otvory. V současné době se okna nerosí ani nejsou mokrá. Problém s výskytem mokrých míst může být způsoben kondenzací způsobenou nedostatečnými tepelně tech. vlastnostmi oken a chybějícím větráním (okna jsou těsná).

Správce prověřil možnost **distančního otevírání dveří**. Otevírání pomocí mobilního telefonu pro tento systém není možný. Případné úpravy pro automatické otevírání dveří na dálku by bylo nákladné (cca 100 tisíc Kč na vchod) a u vchodů není ani dostatečný prostor.

Vlastníci byli informováni o tom, že se pro ně spouští portál **POSCHODECH**. Přístupové kódy byly zaslány všem vlastníkům, kteří mají na SBD Praha 8 evidované e-mailové adresy. Na portále najdou důležité informace ohledně domu, ale i aktuální předpis záloh pro jejich jednotku atd. Pokud by někdo přístupové údaje neobdržel nebo by měl problémy se zprovozněním přístupu, může se obrátit na referenta objektu p. V. Mokrého nebo IT technika p. Dopitu prostřednictvím e-mailu poschodech@sbd8.cz.

Bylo řešeno **zatékání ze střechy**. Střecha je stále v záruce. Aby byla eliminována závada na částech, které nebyly v rámci opravy střechy rekonstruovány, bylo provedeno vyčištění vpustí a hrubý úklid střechy, kontrola turbín včetně zafixování uvolněných. Dále byla provedena kontrola střešní vpustí v č.p. 453 kamerou se záznamem, která prokázala, že svod je v pořádku. Zatékání ze střechy bylo v tomto roce již dvakrát vyreklamováno u dodavatele. Zjišťování místa zatékání je ztíženo typem střechy, kdy na povrchu jsou oblázky, které zatěžují střešní folii a proto je obtížné najít místo s defektem. Provedená oprava střechy byla pouze částečná, nebyl vypracován projekt či podrobná specifikace opravy. Po častém zatékání hrozí to, že tepelná izolace střechy, kterou tvoří polystyren, se nasákne vodou a ztratí tím svoji tepelně izolační schopnost. Zatím problémy v bytech se zatékáním či výskytem plísní nevidujeme. Situace bude nadále sledována a řešena.

Provedená **požární kontrola** opět konstatovala, že na chodbách, v předchodbičkách a u schodiště je velké množství skříní a dalšího hořlavého materiálu. Jedná se o předměty, které jednak zužují únikovou cestu a při zahřátí či zahoření mohou produkovat jedovaté zplodiny. **Tím může vlastník těchto věcí způsobit škody na zdraví a životě! Vše je nutno vyklidit!** Při kontrole hasiči může společenství dostat citelnou pokutu.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let:

Po prostudování zprávy z periodické revize **elektroinstalace** bylo zjištěno, že stoupací rozvody jsou hliníkové, a kromě toho v rozvodnici byly plechy nahrazeny hořlavým sádrokartonem. V bytech přibývá elektrospotřebičů, nároky na společné rozvody stoupají, mohlo by dojít k havárii – zahoření. Proto správce navrhuje celkovou rekonstrukci původní elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Na základě poptávky u projektanta Ing. Znamenáčka by náklady na zhotovení projektové dokumentace činily cca 82.000 Kč + DPH (s 21 % DPH 99.220 Kč). Jedná se o podklady včetně položkového rozpočtu. Dle takto připravené dokumentace je možno vybrat vhodného dodavatele. U projektových prací není možné uplatňovat sníženou sazbu DPH. Obecně ceny za projektové práce, materiál atd značně vzrostly. Realizace rekonstrukce by mohla po schválení proběhnout v r. 2025 či později. Na příští shromáždění bude připraveno výběrové řízení, aby se společenství mohlo rozhodnout, zda a kdy rekonstrukci a v jakém rozsahu provede. O tomto dala předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje zpracování projektové dokumentace včetně položkového rozpočtu na elektrorozvody ve společných částech domu v ceně max 100.000 Kč včetně DPH (s 21 % DPH).

Hlasování:

91,91 % přítomných na shromáždění SVJ

77,53 % pro z přítomných

22,47 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

V suterénu domu se nachází nepoužívané zařízení: mandl, stará pračka a kamenná koryta na praní. Po jejich odstranění by se daly tyto místnosti lépe využít. Dále bylo ve sklepě zjištěno, že výtoková místa (vodovodní baterie) nemají měření. Je potřeba upravit a osadit vodoměry, aby bylo možno porovnávat spotřebu na patě domu se součtem na vodoměrech, pro případ možné reklamace fakturace za vodu. V úklidových místnostech v suterénech v č.p. 451 a 453 je navrženo vyměnit původní staré výlevky za WC s odkládací mřížkou, které by se mohly využít i jako záložní WC v případě oprav či rekonstrukce stoupaček. V č.p. 452 je navrženo vyměnit původní WC za nové a vyměnit původní výlevku. Cenová nabídka dle položkového rozpočtu na instalatérské práce + likvidaci a odvoz mandlu, pračky, kamenných koryt od fa Sirovátka je 66.820 Kč včetně DPH. Jelikož s tímto byla mezi přítomnými obecná shoda a nikdo neměl námitek, navrhla předsedající dát o tomto hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje provedení prací v suterénu domu dle CN f. Sirovátka v ceně 66.820 Kč včetně DPH.

Hlasování:

91,91 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Zástupci technického úseku SBD8 informovali přítomné o tom, že vzhledem ke stavu **stoupaček kanalizace, vody a plynu** je doporučeno ve výhledu cca 5 let provést jejich výměnu. Na základě změny předpisů bude muset SVJ uzavřít smlouvu s **osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení**, dle nařízení vlády 191 z roku 2022 Sb. §14. Tuto funkci z řad vlastníků nechtěl nikdo přijmout. Odhadované náklady jsou cca 500 Kč/měsíc. Revizní technici plynu byli požádáni, aby tuto povinnost zabezpečili.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje, aby SVJ uzavřelo smlouvu s osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení.

Hlasování:

91,91 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ing. Jan Polák informoval přítomné, že další povinností společenství je zajistit **kontrolu otopné soustavy**. Jedná se prohlídku osobou odborně způsobilou, která vyhodnotí stávající prvky otopné soustavy ve společných prostorech a navrhne úpravy. Jedná se prohlídku, která by měla vést k opatřením pro úsporu tepelné energie v domě. Protokoly z této prohlídky jsou povinně ukládány na úložiště státní správy. Přítomní byli seznámeni se změnami Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajících především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Předseda SVJ proto

zajistí vypracování **analýzy bezpečnostních rizik objektu**. Maximální cena za vypracování analýzy činí 11 000 Kč.

Tyto informace vzalo shromáždění na vědomí

Ad 5. Diskuse a závěr

Jeden z vlastníků vystoupil s návrhem zvýšit odměnu p. Benešové, která provádí úklid spolehlivě a kvalitně. Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje zvýšení odměny p. Benešové za všechny prováděné úklidové práce o 25 %.

Hlasování:

91,91 % přítomných na shromáždění SVJ

95,14 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

4,86 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Vzrostlé stromy okolo domu by bylo vhodné ostříhat. V bytech je málo světla. Správce zašle tento požadavek na MČ a Magistrát. Spolu s tím zašle požadavek na výměnu (opravu) lavičky u vchodu 453.

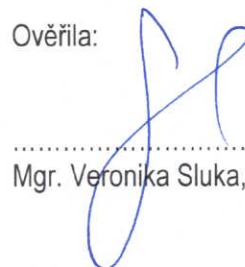
Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončila shromáždění v 20:30 hod.

Zapsala:



.....
Ing. Miroslava Fialová

Ověřila:



.....
Mgr. Veronika Sluka, MBA