

## ZÁPIS

### ze zasedání shromáždění

Společenství vlastníků Poznaňská – Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“)  
které svolal předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 8. 11. 2023  
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice, divadelní sál  
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 76,25 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
77,32 % od bodu 5 a následně od téhož bodu 75,56 %  
76,56 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné.

#### Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022**
3. **Návrh výše záloh na rok 2024**
4. **Hlasování o schválení rozpočtu pro implementaci změn zákoníku práce, BOZP pro SVJ**
5. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta**
6. **Diskuse a závěr**

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

##### **1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájil a přítomné vlastníky a nájemce přivítal zmocněný zástupce předsedy Společenství, pan Miroslav Švarc a představil zástupce Stavebního bytového družstva Praha 8, správce nemovitostí, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „SBD Praha 8“), které jej pověřilo jednáním na tomto shromáždění a konstatoval že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno **76,25 % všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná a** představil Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Mgr. Veroniku Sluka, MBA, advokátku, paní Markétu Šimkovou, členku představenstva a paní Lenku Plevkovou, referentku SBD8. K dotazu předsedajícího, zda shromáždění vlastníků má námítky k přítomnosti členů Bytového družstva Poznaňská – ODRA Praha 8, nikdo z přítomných námítky nevzněsl.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Miroslav Švarc (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Předsedající schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ následující kandidáty: předsedající schůze: Miroslav Švarc, sčítatelé hlasů: Markéta Šimková, Lenka Plevková, Ing. Iva Šourková, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA, ověřovatel zápisu: pan Ing. Petr Skoutajan.

Přítomno: 76,25 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu  
Pro přijetí: 100,00 % z přítomných  
Proti přijetí: 0,00 % z přítomných  
Zdrželo se: 0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat.

#### **USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení předsedající schůze: pan Miroslav Švarc, sčítatelé hlasů: Lenka Plevková, Ing. Iva Šourková paní Markéta Šimková, zapisovatel: Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu pan Ing. Petr Skoutajan, 76,25% ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu, to je 100 % přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.**

### **2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022**

Předsedající shromáždění předal slovo Ing. Ivě Šourkové, vedoucí ekonomického úseku SBD8. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022 byla přílohou pozvánky na dnešní shromáždění. Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31. 12. 2022 byly sestavena účetní závěrka za rok 2022 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 60.880,34 Kč. Výsledek hospodaření je tvořen pouze již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla vypořádat výsledek hospodaření za rok 2022, převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav). Po diskusi pak předsedající navrhl, aby shromáždění schválilo účetní závěrku a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022.

Přítomno: 76,25 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 100,00 % z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat.

#### **USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2022, výsledek hospodaření za rok 2022 - zisk ve výši 60.880,34 Kč a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % z přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.**

Ing. Šourková doplnila informace k hospodaření Společenství v roce 2023. Stav dlouhodobé zálohy k 30.9.2023 činil 7.835.000 Kč, na bankovních účtech Společenství je k 8.11.2023 uloženo celkem 8.447.164 Kč. Spořicí účet je úročen sazbou 4,7 % p.a. Podle usnesení shromáždění vlastníků byl v březnu 2023 sjednán termínovaný vklad s úrokovou sazbou 6,36 % u ČSOB ve výši 3,5 mil Kč a v září 2023 byl prodloužen o další půlrok. Úrok za první období činil 92.156 Kč.

### **3. Návrh výše záloh na rok 2024**

Ing. Iva Šourková informovala členy Společenství, že poslední úpravy zálohových plateb proběhly s platností od 1/2022 a 1/2023 - v souvislosti s navyšováním cen energií a služeb. Po těchto úpravách dosáhly zálohy na správu domu a pozemku (bez dlouhodobé zálohy) a služby spojené s bydlením výše 4.900.000 Kč za rok, převyšují tedy náklady roku 2022 o cca 600.000 Kč a měly by pokrýt náklady roku 2023 i 2024. Navrhla ponechat zálohy na rok 2024 v současné výši, celkově je neupravovat. Doporučila vlastníkům, aby si individuálně požádali o případné zvýšení zálohy na teplo a vodu podle výsledku ročního vyúčtování.

O tomto návrhu dal po diskusi předsedající hlasovat o tomto návrhu.

Přítomno: 76,25 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 100 % z přítomných

Proti přijetí: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo navrženou výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2024, zálohy budou ponechány v současné výši. Pro návrh hlasovalo 100 % přítomných, proti návrhu nehlasoval nikdo ani se nezdržel hlasování.**

**4. Hlasování o schválení rozpočtu pro implementaci změn zákoníku práce, BOZP a PO pro SVJ**  
Předsedající informoval přítomné o novele zákoníku práce a návazné zákony, o potřebě analyzovat bezpečnost práce na domě, o tom, že je třeba schválit analýzu riziko objektu za cenu cca 11.000 Kč plus DPH. Po diskuzi o tomto nechal předsedající hlasovat.

Přítomno: 76,25 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 100 % z přítomných

Proti přijetí: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo, aby SBD8 nechalo zpracovat analýzu rizik objektu pro společenství v ceně maximálně 11.000 Kč plus DPH, kdy pro návrh hlasovalo 100% přítomných, proti návrhu nehlasoval nikdo ani se nezdržel hlasování.**

**5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let**

Předsedající shromáždění podal přítomným zprávu o návrhu plánu údržby, oprav a investic v tomto roce a návrh plánu oprav na rok 2023 a dalších let. Informoval přítomné, že se podařilo splnit téměř všechny úkoly z minulého shromáždění (výměna osvětlení ONEMIX, odstranění závad Schindler výtahy, výměna 39 ks hydrantových ventilů, výměna vadného nouzového osvětlení, T Mobile zajištění na optickou síť a zasíťování domu optickým připojením), kromě portálů, kdy je třeba k tomuto přidat čipový systém.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí. Následně přistoupil předsedající k projednání plánu oprav v domě.

**Návrh plánu oprav:**

**REKLAMACE, POPŘ. DOPLNĚNÍ ČIDEL**

Předsedající k podnětu vlastníka jednotky shromáždění navrhnul dát hlasovat o reklamaci na seřízení, kdy čidla nereagují na pohyb u nejvzdálenějších bytů. Nepovede-li se, pak doplnění čidla tak, aby to snímalo celé chodbičky.

Přítomno: 77,32 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 100 % z přítomných

Proti přijetí: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo provést reklamaci na seřízení, nepovede-li se, pak doplnění čidla tak, aby to snímalo i chodbičky – aby se rozsvěcovalo i z nejvzdálenějších míst v domě. Kdy pro návrh hlasovalo z celkového počtu 77,3 2% spoluvlastnických podílů celkem 100 % z přítomných, proti návrhu nehlasoval nikdo ani se nezdržel hlasování.**

#### **ČIPOVÝ A KAMEROVÝ SYSTÉM**

Předsedající informoval přítomné o tom, že byla vloni schválena výměna vstupních portálů na jižní straně domu (uliční část) a dále úprava vstupního portálu na severní straně domu, nicméně nebyl schválen nový čipový systém za 300.000 Kč. K námětu pana Pokorného předsedající zahrnul k tomuto i kamerový systém do cca. 200.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající o tomto bodu hlasovat.

Přítomno: 77,32 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu  
Pro přijetí: 100 % z přítomných  
Proti přijetí: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

#### **USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo provedení nového čipového systému v domě za cca. 300.000 Kč a nového kamerového systému v domě za cca. 200.000 Kč s tím, že na dodavatele bude provedeno výběrové řízení, kdy pro bylo 100 % přítomných, proti 0 % a zdrželo se 0 %.**

K podnětu jednoho z vlastníků předsedající konstatuje, že na příštím shromáždění předloží SBD8 návrh, jak zaizolovat přízemí, 4. a 9. patro a chodbičky proti chladu.

K podnětu dalšího vlastníka bylo technickému úseku SBD8 uloženo, aby vypracovalo do příští členské schůze technický výhled na dalších 10 let pro potřebné investice na dům.

K podnětu vlastníka po řešení špatného stavu podlahové krytiny při vstupu domu 430 bylo uloženo SBD8 do příštího shromáždění předložit plán, jak to vyřešit, či půjde-li lokálně, tak vyřešit na příštím shromáždění.

Shromáždění vzalo podněty a přísliby na vědomí.

#### **INSTALACE MŘÍŽÍ**

Předsedající informoval přítomné o tom, že za 180.000 Kč by byly nainstalovány mříže (viz podklady v pozvánce) na domě v návaznosti na vykradené sklepy v domě. Pan Pokorný navrhl místo toho dát kliky se zámky a instalovat ochranné folie do přízemí domu.

Po diskusi dal předsedající o tomto bodu hlasovat.

Přítomno: 77,32 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu  
Pro přijetí: 100 % z přítomných  
Proti přijetí: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

#### **USNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo provedení výměny klik za zamykací kliky a opatření skel s folií z v přízemí domu, v kdy pro bylo 100 % přítomných, proti 0 % a zdrželo se 0 %.**

**Odešel jeden vlastník a počet přítomných se snížil na 75,56 % z přítomných.**

## **PROTIPOŽÁRNÍ DVEŘE**

Předsedající informoval přítomné o tom, že by bylo vhodné, jak vyplývá z protipožární zprávy, vyměnit protipožární dveře, které jsou ve špatném stavu. Doporučil provést výměnu všech 21 ks dveří, odhadované náklady činí 400.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající o tomto bodu hlasovat.

Přítomno: 75,56 % ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu  
Pro přijetí: 100 % z přítomných  
Proti přijetí: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

### **ÚSNESENÍ:**

**Shromáždění vlastníků schválilo zakoupení a instalaci 21 ks protipožárních dveří v domě za částku maximálně 400.000 Kč, s tím, že na dodavatele bude provedeno výběrové řízení, kdy pro bylo 100 % přítomných, proti 0 % a zdrželo se 0 %.**

K podnětu jednoho z vlastníků bylo uloženo SBD8 připravit do příštího shromáždění návrh na kompletní revitalizaci domu (zateplení, vč. výměny lodžii s tím, že střecha se zhodnotí dle aktuálního stavu) včetně návrhu financování, kdy podklady budou zaslány 2 měsíce před shromážděním.

## **6. Diskuze a závěr**

K podnětu vlastníka shromáždění bez hlasování uložilo SBD8 vyčištění žlabů okapového chodníku domu.

Podle schváleného plánu oprav na rok 2024 a z něho vyplývající potřeby volných finančních prostředků Ing. Šourková informovala přítomné, že termínovaný vklad u ČSOB, který je splatný v březnu 2024, bude možné prodloužit o další půlroční období. V době splatnosti zkontaktuje s technickým úsekem SBD8 potřebu volných finančních prostředků, aktuálně nepotřebné peníze budou uloženy na termínovaný vklad a spořicí účet Společenství s cílem dosáhnout co nejvyššího úrokového výnosu. Shromáždění vzalo informaci na vědomí, nikdo neměl k tomuto postupu připomínky.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse.

Předsedající schůze poděkoval přítomným za pozornost a ukončil shromáždění Společenství v 19:55.

Zapsala:

Mgr. Veronika Sluka MBA

Ověřil:

Ing. Petr Skoutajan

Po ověření bude zápis ze shromáždění vlastníků uveřejněn na webových stránkách Stavebního bytového družstva Praha 8, v sekci spravované domy, stř. 536.