

Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

IČ: 081 81 705

Sídlem: Praha 7, Jankovcova 862/47, PSČ 170 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 19343

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

doba konání: 9. dubna 2024 od 18,00 hodin
místo: budova Zákl. školy Tusarova na adrese Tusarova 790, 170 00 Praha 7, Holešovice, v 1.patře, číslo dveří 15.
přítomno dle prezenční listiny: 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
3. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a schválení jeho odměny
4. Zpráva o hospodaření domu v roce 2023, schválení účetní závěrky, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, návrh výše záloh na rok 2024.
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a do dalších let
6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na Společenství
7. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Ing. Jan Polák, vedoucí technického úseku a místopředseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), předsedy společenství a referent objektu Jankovcova 47, představil svou kolegyni Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Ing. Jan Polák
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: paní Hana Kopytová

Ing. Polák dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění Ing. Jan Polák, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Ing. Iva Šourková a ověřovatel zápisu paní Hana Kopytová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a schválení jeho odměny

Předsedající informoval členy Společenství, že statutárnímu orgánu společenství končí funkční období. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesl dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevznesl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhl předsedající hlasovat o dalším funkčním období současného předsedy Společenství. Do funkce předsedy Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8. Ing. Šourková doplnila, že odměna předsedy zůstává stejná a to 8.025 Kč měsíčně včetně DPH.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, to je 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7. Odměna za výkon funkce předsedy Společenství činí 8.025 Kč měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Zpráva o hospodaření domu v roce 2023, schválení účetní závěrky, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, návrh výše záloh na rok 2024.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023.

K 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka za rok 2023 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 88.329,54 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství – Běžný účet 642.927 Kč a Spořicí účet 2.795.455 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 4,2 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.3.2024 činí 3.338.027 Kč.

K projednávánému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2023, zisku ve výši 88.329,54 Kč a návrhu na jeho vypořádání – převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 88.329,54 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. Poslední úprava záloh proběhla od 7/2022, reagovala na zvyšování cen energií a dodávaných služeb. Ze srovnání nákladů za rok 2023 a současných záloh vyplývá, že zálohy není nutné celkově

navyšovat. Upozornila členy společenství na celkový nedoplatek na vodném a stočném, který je ale způsoben větší spotřebou v několika málo bytech.

Ing. Šourková proto navrhla zálohy na služby pro rok 2024 celkově neupravovat, ponechat je v současné výši. Každý vlastník má možnost podle výsledku svého vyúčtování požádat o úpravu záloh na vodu na odd. nájemného SBD Praha 8.

Předsedající schůze dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2024, zálohy zůstanou v současné výši, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a dalších let

Předsedající informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

Provedené hlavní práce za rok 2023/2024:

6/2023 Rekonstrukce elektroinstalace v půdním prostoru. Tato část byla původní, tzn. nebyla provedena v rámci rekonstrukce společných prostor. Při poslední revizi 3/2023 bylo zjištěno nevhodné krytí stávajících svítidel v půdním prostoru. V rámci odstranění závad po revizi elektroinstalace byla provedena také výměna původního hliníkového vedení a za nové měděné a osazen vhodný typ svítidel s LED žárovkami. Provedl pan Veselý v celkové ceně 23.200 Kč.

8/2023 Provedena revize střechy a souvisejících konstrukcí s následným vyčištěním žlabů a prostor mezi komínovými tělesy, světlíky a nástavbou výtahu. Provedl Mgr. Robert Hons za cenu 15.662 Kč.

1/2024 Spouštění webového portálu „poschodech.cz“ pro vlastníky SVJ Jankovcova 47.

1/2024 Provedeny drobné stavební práce ve společných prostorech domu. Jednalo se především o zednické vyspravení stěn, včetně omyvatelných nátěrů a opravu soklových obkladaček. Provedl pan Děkanovský za cenu 18.500 Kč.

2/2024 U firmy UPS ENERGY s.r.o. objednána výměna záložního zdroje požárního odvětrání (požadavek z minulé revize). Kompletní cena včetně pravidelné revize a výměny 18 ks baterií činí 24.237 Kč.

Ing. Polák dále informoval členy společenství o stavu vodovodních stoupaček a vedení kanalizace v domě, zatím nejsou zaznamenávány četné závady, není třeba celková výměna.

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

Na přání jednoho vlastníků zařadil Ing. Polák do plánu oprav instalaci redukčního ventilu na tlak vody na patě domu. Tento požadavek je vyvolán situací s vyšším tlakem vody v oblasti Holešovic, zejména v nižších patrech trpí spotřebiče a propouštějí trvale pojišťovací ventily. Náklady na instalaci, dle CN firmy Sirovátka, činí 14.536 Kč.

Předsedající schůze dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek instalaci redukčního ventilu na tlak vody na patě domu za celkovou cenu 14.536 Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Instalace čipového a kamerového systému.

Schváleno při podzimním písemném hlasování. Zahájeno výběrové řízení. Předpokládané náklady činí cca 250.000 Kč.

Rekonstrukce fasády.

Fasádní omítka v uliční i dvorní části je na hranici životnosti. Fasáda vykazuje řadu trhlin, především v místech soklů, špalet a parapetů oken, prostupů odkouření podokenních topidel a římsy vstupních portálů. Zařazení svrchní omítkoviny se objevuje především na návětrné, západní straně objektu. Stávající fasáda navíc nevyhovuje tepelně technickým požadavkům. To se především projevuje vznikem tzv. tepelných mostů, které mají za následek výskyt vlhkosti a plísní v bytech. V této souvislosti bylo navrženo zahájit přípravné práce na celkovou rekonstrukci fasády se zateplením dvorní i uliční části. Přípravné práce spočívají ve vypracování projektové dokumentace + inženýring (stavební povolení, podání žádosti o dotaci NZÚ, poplatky dotčeným orgánům atd.). Odhadovaná cena činí 200.000 Kč. Doba trvání 1-2 roky.

Rozsah projektové dokumentace:

- Kontaktní zateplení fasády (ulice + dvůr) tepelným izolantem z EPS v kombinaci s tepelnou izolací z minerálních vláken (dle požárních předpisů) + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou odolností.
- Zateplení soklu XPS + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou a hydroizolační odolností.
- Rekonstrukce balkonů – vybourání podlah, zateplení, provedení betonové mazaniny, minerální hydroizolace a lepená dlažba, výměna zábradlí.
- Výměna klempířských prvků na fasádě (okapy, svody, parapety, římsy, kryty na odkouření topných zdrojů v bytech).

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu nechat vypracovat projektovou dokumentaci + inženýring (stavební povolení, podání žádosti o dotaci NZÚ, poplatky dotčeným orgánům atd.). Odhadovaná cena činí 200.000 Kč. Doba trvání 1-2 roky.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek projektové dokumentace v popsaném rozsahu + inženýringu (stavební povolení, podání žádosti o dotaci NZÚ, poplatky dotčeným orgánům atd.). Odhadovaná cena činí 200.000 Kč. Doba trvání 1-2 roky. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Oprava soklu na dvoře.

Schváleno při podzimním písemném hlasování. Současné náklady, dle aktualizované cenové nabídky firmy LATER, s.r.o., činí 45.436 Kč. Vzhledem k schváleným přípravným pracím na rekonstrukci fasády nebude oprava soklu zatím provedena.

Ad 6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na Společenství

Ing. Polák informoval o proběhlých změnách Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajícími 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 10 000 Kč.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek vypracování analýzy bezpečnostních rizik na objektu v ceně do 10.000 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Různé a závěr

Ing. Polák navrhl další body k projednání:

Zrušení webových stránek BD/SVJ Jankovcova. Poplatek za doménu „jankovcova47.cz“ činí 2.000 Kč/ročně. V souvislosti se spuštěním nového webového portálu „poschodech.cz“ navrhl Ing. Polák webové stránky zrušit.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zrušení webových stránek Společenství, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Odměna této osoby je cca 20 Kč na bytovou jednotku měsíčně.

Přítomno 52,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zajištění osoby odpovědné za provoz plynového zařízení, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,25 hod.

Zapsala:

Ověřila:



.....
Ing. Iva Šourková



.....
Hana Kopytová