

ZÁPIS

Ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek domu Třeboradická 1077, IČ: 243 16 563, S 13832 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8 Třeboradická 1077/16, Kobyličky 182 00 (dále jen „společenství“)

Datum konání: 30.5.2024
Místo: Český svaz chovatelů, Maškova 1646, Praha 8 Kobyličky 182 00
Od: 18:00 hod
Přítomno dle prezenční listiny: 65,42 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
70,24 % všech spoluvlastnických podílů při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2023
4. Schválení odměny předsedy společenství
5. Návrh výše záloh pro rok 2024
6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2024, popř. následující léta
7. Schválení přijatelného finančního rozsahu navýšení pro rekonstrukci interiérů
8. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad. 1. Zahájení svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné členy BD přivítal Miroslav Švarc, zmocněnec předsedy společenství a představil Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku SBD8, Ing. Veroniku Pocnerovou, referentku objektu, Mgr. Veroniku Sluka, MBA, advokátku SBD8 a Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8. Proti programu nebylo připomínek ani návrhů.

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

Předsedající navrhl obsadit pracovní funkce shromáždění vlastníků „*en bloque*“ v následujícím složení:

Řídící schůze: Miroslav Švarc
Zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA
Ověřovatel zápisu: Pavla Vlčková
Sčítatel: Ing. Jan Polák, Ing. Iva Šourková

Dalších návrhů ani připomínek nebylo, a tak předsedající nechal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 68,03 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí: 99,04 %
Proti přijetí usnesení: 0 %
Zdrželo se: 0,96 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo do pracovních funkcí shromáždění vlastníků společnosti formou „en bloque“ Miroslava Švarce předsedajícím, Ing. Ivu Šourkovou a Ing. Jana Poláka sčítateli, Mgr. Veroniku Sluka, MBA zapisovatelem a Pavlu Vlčkovou ověřovatelem zápisu, nikdo nebyl proti, hlasování se zdrželo 0,96 %, pro bylo 99,04 % spoluvlastnických podílů.

Ad. 3. Zpráva o hospodaření společnosti v roce 2023, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2023

Zpráva o hospodaření domu v roce 2023 byla přílohou k pozvánce na shromáždění. Předsedající předal slovo Ing. Ivě Šourkové, která informovala členy Společnosti o tom, že porovnání záloh a nákladů na správu domu a služby spojené s bydlením za rok 2023 skončilo přeplatkem ve výši 149 175 Kč. Do vyúčtování byly navíc zahrnuty i příjmy z pronájmu společných prostor v domě ve výši 88 759 Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31.12.2023 činil 6 777 679 Kč (k 30.4.2024 Kč 7 267 764). Ke dni 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) 214 970,88 Kč. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ. ÚZ je k nahlédnutí u správce či ve sbírce listin veřejného rejstříku na portal.justice.cz. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku: Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 214 970,88 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dal předsedající hlasovat.

Přítomno:	68,03 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	100 %
Proti přijetí usnesení:	0 %
Zdrželo se:	0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo účetní závěrku společnosti za rok 2023 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 214.970,88 Kč a jeho vypořádání převedením do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad. 4. Schválení odměny předsedy společnosti

Ing. Iva Šourková informovala členy společnosti o tom, že je třeba zpětně schválit odměnu za výkon funkce předsedy společnosti. Na minulé schůzi ke schválení odměny statutárnímu orgánu nedošlo, proto upřesnila její výši – 109 Kč na jednotku měsíčně a její složení (odměna referenta domu, který je zaměstnancem Společnosti a odměna předsedy - SBD Praha 8 - dle vydané faktury). Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byla zpětně ode dne 1.11.2023 schválena odměna za výkon funkce předsedy Společnosti ve výši 109 Kč na jednotku měsíčně a dále navrhl schválit odměnu členů kontrolní komise Společnosti ve výši 1.000 Kč měsíčně na jednoho člena s účinností od 1.1.2024.

Přítomno:	70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	100 %
Proti přijetí usnesení:	0 %
Zdrželo se:	0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo odměnu za výkon funkce předsedy Společnosti zpětně s účinností od 1.11.2023 ve výši 109 Kč na jednotku měsíčně a schválilo odměny členům kontrolní komise Společnosti ve výši 1.000 Kč měsíčně s účinností od 1.1.2024, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad. 5. Návrh výše záloh pro rok 2024

Ing. Iva Šourková vysvětlila návrh výše záloh pro další období, který byl přílohou k pozvánce. Po diskuzi byl zapracován návrh paní Soukupové na doplnění úpravy zálohy na el. energii odečty měřičů a rozúčtování nákladů na teplo. Úprava záloh by proběhla s platností od 1.7.2024.

Navržená úprava záloh:

Služba	souč. zálohy	úprava	nové zálohy	
výkon funkce statut. orgánu	0,00	126 876,00	126 876,00	109 Kč/jedn./m.
odměna správci	221 160,00	81 480,00	302 640,00	260 Kč/jedn./m.
pojištění domu	120 024,00	-80 024,00	40 000,00	
odměny funkcionářů SVJ	116 400,00	-77 100,00	39 300,00	34 Kč/jedn./m.
Teplo	1 405 884,00	0,00	1 405 884,00	
teplá voda - voda+ohřev	699 060,00	150 940,00	850 000,00	
vodné a stočné	401 532,00	0,00	401 532,00	
úklid společných prostor	92 808,00	57 192,00	150 000,00	
odvoz odpadu	123 374,00	0,00	123 374,00	
energie společných prostor	31 570,00	-11 570,00	20 000,00	
drobná údržba	26 640,00	0,00	26 640,00	
odečty měřičů a rozúčt. tepla	26 880,00	3 120,00	30 000,00	
ostatní služby + prov.náklady	60 024,00	0,00	60 024,00	
Výtahy	74 041,00	0,00	74 041,00	
CELKEM	3 399 397,00	250 914,00	3 650 311,00	

Dlouhodobá záloha (FO)	1 571 076,00		
------------------------	--------------	--	--

O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí: 100 %
Proti přijetí usnesení: 0 %
Zdrželo se: 0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo navrženou úpravu záloh na správu domu a služby spojené s bydlením s platností od 1.7.2024, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad. 6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2024, popř. následující léta

Předsedající předal slovo Ing. Janu Polákovi, vedoucímu technického úseku, který informoval přítomné o hlavních provedených pracích na domě s odkazem na přílohu technické části k pozvánce na shromáždění.

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

- **Kompletní rekonstrukce interiérů**

Ing. Polák na úvod přítomné seznámil s provedenými pracemi v rámci přípravy rekonstrukce interiérů. Bylo provedeno písemné hlasování na odsouhlasení vítězného dodavatele, společnost S3 Servis, Statika, Stavby s.r.o., kterého na základě výběrového řízení zvolil předchozí výbor společenství. Vítězná cena činila 4.681.430 Kč. V této souvislosti bylo sděleno, že se nejedná o konečnou částku. Před realizací bylo navrženo provést výměnu dveří na střechu, cena 60.000 Kč, a výměnu původního požárního vodovodu v ceně do 150.000 Kč. Cena za výměnu požárního vodovodu neobsahuje stavební práce, jelikož stoupačka prochází přes jednotlivé byty a bude potřeba provést pasportizaci a individuální domluvu s vlastníky těchto bytů. Na základě požadavku kontrolní komise a představenstva BD bude provedena před realizací architektonická studie za účelem výběru materiálů a řešení vybraných detailů, především u hlavního vstupu. Cenová nabídka studii činí 85.000 Kč (Ing. Arch. Rauš). Předpokládá se, že výběr nadstandardních materiálů a realizace dalších stavebních úprav značně navýší cenu díla.

Následovala dlouhá diskuze, během které někteří vlastníci, včetně statutárního orgánu, upozorňovali na nevyhovující stav střechy a lodžii. Dále se řešila cena rekonstrukce interiérů a její maximální navýšení vzhledem k práci architekta.

Předsedající po diskuzi dal hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s cenou za architekta ve výši maximálně 85.000 Kč. Dále pak souhlasí s podpisem smlouvy o dílo na rekonstrukci interiéru v ceně 4.681.430 Kč s maximálním navýšením této ceny o 10 %. Dále souhlasí s výměnou dveří na střechu za maximální částku 60.000 Kč a výměnou požárního vodovodu za maximální částku 150.000 Kč (bez stavebních prací).

Přítomno:	70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	95,64 %
Proti přijetí usnesení:	4,36 %
Zdrželo se:	0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo vypracování architektonické studie ve výši maximálně 85.000 Kč, pověřilo statutární orgán společenství uzavřít smlouvu o dílo s vítězným dodavatelem na rekonstrukci interiérů v ceně 4.681.430 Kč s maximálním navýšením o 10 %, dále shromáždění odsouhlasilo výměnu dveří na střechu za cenu 60.000 Kč a výměnu požárního vodovodu za cenu 150.000 Kč bez stavebních prací, pro hlasovalo 95,64 %, proti hlasovalo 4,36 %, spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel hlasování.

- **Rekonstrukce střechy**

Stávající stav střechy, dle revizní prohlídky z 04/2024, je na hranici životnosti a je potřeba naplánovat kompletní rekonstrukci. Do provedení rekonstrukce je navíc nutné provést provizorní opravy, především překotvení střešní krytiny - předpokládané náklady 60-80.000 Kč (bude zahrnuto do údržby). V rámci přípravy rekonstrukce je potřeba vypracovat projektovou dokumentaci. Součástí bude statické posouzení ocelových konstrukcí s možností jejich odstranění, opravy nebo výměny, zateplení nástavby strojovny výtahů (tak aby byly splněny současné požadavky na tepelné vlastnosti příslušných konstrukcí staveb), řešení stříšek nad lodžii a provedení sond do střešního pláště. Předpokládané náklady na projekt činí 80.000 Kč a provedení sond 15.000 Kč. V rámci průzkumu a projektu bude posouzen stav střešního větrolamu a rozhodnuto o jeho případném odstranění. Odhadovaná částka za realizaci je cca 2 až 3 mil. Kč v závislosti na požadavcích projektové dokumentace a celkovém rozsahu prací.

Po diskuzi předsedající navrhnul dát hlasovat o tom, zda shromáždění schvaluje a pověřuje statutární orgán, aby nechal zpracovat projektovou dokumentaci na rekonstrukci střechy za maximální částku 80.000 Kč, následně, pověřuje shromáždění statutární orgán, aby provedl výběrové řízení na dodavatele. S vítěznou nabídkou budou vlastníci seznámeni na příštím shromáždění včetně návrhu financování.

Přítomno:	70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	100 %
Proti přijetí usnesení:	0 %
Zdrželo se:	0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo a pověřilo statutární orgán, aby nechal zpracovat projektovou dokumentaci na rekonstrukci střechy za maximální částku 80.000 Kč, následně, pověřuje shromáždění statutární orgán, aby provedl výběrové řízení na dodavatele. S vítěznou nabídkou budou vlastníci seznámeni na příštím shromáždění včetně návrhu financování. Pro bylo 100% spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nebyl proti.

- **Rekonstrukce lodžii**

Dle kontrolní prohlídky lodžii bylo navrženo v nejbližší době realizovat rekonstrukci lodžii s výměnou zábradlí a dělicích příček, minimálně opravu a doplnění zateplení vnitřních stěn lodžii s novou povrchovou úpravou, případně provedení nového zateplení, které by splňovalo současné požadavky na tepelné vlastnosti příslušných konstrukcí staveb. Předpokládané náklady s opravami stávajícího zateplení cca 4,8 mil. Kč, varianta s novým zateplením cca 6 mil. Kč.

V rámci diskuze k tomuto bodu bylo sděleno, že stávající zasklení bude nutné demontovat. Dále předsedající zmínil možnost prodloužení lodžii, což mezi přítomnými vyvolalo pozitivní reakce.

Po diskuzi předsedající informoval přítomné, že do příštího shromáždění budou připraveny varianty řešení rekonstrukce lodžii a připraveno jejich financování.

- **Dodávka a instalace patní regulace tepla se vzdáleným dohledem**

Do začátku topné sezóny 2024/2025 bylo navrženo provést dodávku a instalaci patní regulace tepla se vzdáleným dohledem. Regulace přinese předpokládanou úsporu tepla ve výši cca 10 % a zajistí pravděpodobně úplné odstranění hluku ve stoupačkách topení. Hluk byl předmětem několika stížností a reklamací v topné sezóně. K úplnému odstranění hluku s maximální jistotou může dojít pouze výměnou stoupaček topení, což vzhledem k finanční náročnosti nedoporučujeme. Na dodavatele patní regulace bude vypsáno výběrové řízení. Předpokládané náklady jsou 550.000 Kč. Roční úsporu předpokládáme ve výši cca 150 tis. Kč. Návrh této investice odhadujeme tedy na 4-5 let.

Po diskuzi se dohodli přítomní vlastníci, že se toto řešení odkládá na další shromáždění.

- **Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení**

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. Provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit. Pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu na základě příkazní smlouvy.

Po diskuzi byl na osobu odborně způsobilou za provoz plynového zařízení v domě navržen pan Jan Petráček za cenu obvyklou.

Přítomno:	70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	100 %
Proti přijetí usnesení:	0 %
Zdrželo se:	0 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo pana Jana Petráčka osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení pro dům společenství, a to za cenu obvyklou. Pro bylo 100% spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nebyl pro.

- **Projednání možnosti montáže klimatizace k bytové jednotce**

Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto bylo nutné tuto možnost předem schválit na shromáždění vlastníků. Vyhrazeným místem pro umístění venkovních jednotek jsou lodžie, příslušné k danému bytu. Vlastník bytu je povinen nahlásit správci záměr umístění klimatizace na společných částech domu. Podmínky montáže a technických parametrů klimatizační jednotky budou vždy předány vlastníkově jednotky na základě jeho žádosti. Z těchto důvodů nelze uskutečnit montáž bez předchozího souhlasu odpovědného zástupce předsedy objektu.

Po diskuzi navrhnul předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby směli všichni vlastníci si instalovat po odsouhlasení statutárním orgánem společenství klimatizační jednotky na bytové lodžie v domě.

Přítomno:	70,24 % spoluvlastnických podílů
Pro přijetí:	76,85 %
Proti přijetí usnesení:	0 %
Zdrželo se:	23,15 %

Návrh byl schválen.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo možnost instalace klimatizačních jednotek na bytových lodžích. Montáž bude provedena dle pokynů a udělení souhlasu odpovědného zástupce předsedy objektu na základě předložených žádostí vlastníka bytu. Pro bylo 76,85 % spoluvlastnických podílů, zdrželo se 23,15 % spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti.

Ostatní body plánu oprav nebyly vzhledem k časové tísni projednány a budou přesunuty na příští shromáždění.

Ad. 7. Schválení přijatelného finančního rozsahu navýšení pro rekonstrukci interiérů

Viz bod. č. 6.

Ad. 8. Různé a závěr

Dalších dotazů nebylo, a tak na závěr předsedající shromáždění poděkoval všem přítomným za účast. Shromáždění bylo ukončeno v 20:55 hod.

V Praze dne 30.5.2024

Zapsal:



.....
Mgr. Veronika Sluka, MBA
Zapisovatel

Ověřil:



.....
Pavla Vičková
ověřovatel