

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479,
Zelenohorská, Praha 8, IČ: 271 57 326, se sídlem Zelenohorská 476/28, Bohnice, 181 00 Praha 8,
zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen "Společenství")

datum konání: 1. 10. 2024
místo: kancelář společenství v technickém podlaží sekce 476, místnost č. 27
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 60,64 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
63,29 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 4))
63,29 % všech hlasů vlastníků jednotek (při skončení)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášení schopné.
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 2023**
3. **Návrh výše záloh na rok 2025**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let**
5. **Diskuze a závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, MBA, pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze, představila Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku SBD Praha 8, Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8 a přivítala pana Víta Ondřeje, referenta objektu. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 60,64 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášení schopné.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Solis (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu, navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – Mgr. Veronika Solis, sčítatel hlasů - pan Vít Ondřej a Ing. Jan Polák, zapisovatel - Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu - pan Vít Ondřej.

Přítomno: 60,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze – Mgr. Veronika Solis, sčítatelé hlasů - pan Vít Ondřej a Ing. Jan Polák, zapisovatel - Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu - pan Vít Ondřej 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023

Zpráva o hospodaření domu v roce 2023 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2023 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 52.821 Kč.

Ing. Iva Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka za rok 2023 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 149.051,19 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2023 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 60,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, zisku ve výši 149.051,19 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková ji doplnila o aktuální informace, stav finančních prostředků k 30.9.2024 činí 6 745 838 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.8.2024 je 6 420 434,73 Kč. Členové Společenství vzali zprávu o hospodaření na vědomí.

V říjnu 2023 byl podle rozhodnutí shromáždění vlastníků sjednán Termínovaný vklad u ČSOB na 6 měsíců ve výši 3.000.000 Kč s úrokovou sazbou 6,36 % p.a. V dubnu 2024 byl termínovaný vklad prodloužen a navýšen na 4.000.000 Kč, úroková sazba 4,5 % p.a. V říjnu 2024 bude termínovaný vklad ukončen, úroková sazba klesla na 2,6 %, lepší úročení zůstává na spořicí účtech.

3. Návrh výše záloh na rok 2025

Aktuální výše předepsaných záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byla přílohou pozvánky na shromáždění. Poslední úprava záloh proběhla s platností od 11/2022. Ing. Šourková vycházela z porovnání nákladů za rok 2023 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen a navrhla pro rok 2025 (s platností již od listopadu 2024) upravit zálohy v těchto položkách:

Studená voda z 236.000 Kč na 290 000 Kč za rok (náklady 2023 +13 %)

Teplá voda z 457.000 Kč na 545.000 Kč ročně (náklady 2023 +10 %)

Úklid z 6.000 Kč na 82.000 Kč ročně (podle současné ceny)

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 60,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025 s platností od listopadu 2024. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh na vodu a teplo i individuálně podle jejich potřeby, případně podle výsledku ročního vyúčtování. Kontakt: paní Vladimíra Šeflová, tel: 774 785 803, email: seflova@sbd8.cz.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let

Ing. Polák seznámil přítomné s hlavními provedenými pracemi na objektu v období od minulého shromáždění:

Na základě usnesení ze shromáždění byla firmou Sušienka provedena výmalba společných prostor objektu mimo suterénu, ale vč. sušáren v suterénu, v celkové ceně 421 590 Kč.

Po provedené pravidelné revizi hromosvodu v srpnu 2023 odstranil Bc. Ondřej Veselý závady uvedené v protokolu za celkovou částku 45 200 Kč.

Na základě provedené pravidelné kontroly plynu v březnu 2023 byly odstraněny závady uvedené v protokolu firmou Sirovátka za celkovou částku 40 480 Kč.

Po provedené pravidelné revizi plynu v březnu 2024 byl vyměněn hlavní uzávěr plynu ve vchodě 478 (z důvodu úniku plynu v chodníku) firmou Revis Praha za celkovou částku 7 184 Kč.

V letošním roce byly na základě výběrového řízení provedeny společností Vuste Envis výměny bytových vodoměrů teplé a studené vody za rádiové. Cena díla byla vysoutěžena na 110 566 Kč. Součástí dodávky je instalace sběrnic.

Ing. Polák dále seznámil přítomné s návrhem oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let. Plán oprav byl přílohou pozvánek na shromáždění. Jedná se o:

Závady uvedené v revizi plynu z března 2024 (nefunkční uzávěry, drobné úniky na vedení, prorezlé prostupy z 1PP do 1NP) je třeba nechat odstranit. Na základě této revize bylo doporučeno **provést kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu**. Prostupy z 1PP do 1NP jsou velmi zrezlé a doporučuje se jejich kontrola a případná výměna za nové potrubí. Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost domovních rozvodů plynu 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupacích vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, která se blíží obvyklé životnosti (rozvod z roku cca 1975). Předložená cenová nabídka za všechny stoupačky je 741 000 Kč vč. DPH. Vypracování projektové dokumentace na navrhovanou rekonstrukci plynu je dle předložené cenové nabídky cca 50 000 Kč. Podle doporučení revizní technika je třeba kompletní rekonstrukci provést do 5 let. O rekonstrukci bude diskutováno konkrétněji na příštích shromážděních.

Vstupní schodiště již vykazují více lokálních vad, chybějící nebo prasklé dlaždice, vydrolené spárování, poškozené hrany či defekty bočních ploch. Vzhledem k větší plánované investici (rekonstrukce střechy) navrhujeme realizovat operativně pouze lokální opravy – doplnění/výměna poškozených dlaždic, lokální vysprávkování a spárování bočních ploch. Předpokládané náklady jsou cca do 30 000 Kč. V následujících letech doporučujeme realizovat kompletní rekonstrukci vstupních schodišť v jiném provedení, než je použitá tenká dlažba.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 63,29 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje realizaci lokálních oprav – doplnění/výměna poškozených dlaždic, lokální vysprávkování a spárování bočních ploch na vstupních schodištích v předpokládaných nákladech do 30 000 Kč. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Dle usnesení shromáždění bylo zpracováno odborné posouzení a zhodnocení nejvýhodnější varianty **rekonstrukce střešního pláště** v ceně 8 228 Kč firmou BMI střešní a hydroizolační systémy s.r.o. Na základě tohoto posudku (k nahlédnutí na TPÚ SBD8) tedy doporučujeme v roce 2025 realizovat rekonstrukci střechy v provedení s krytinou z modifikovaných asfaltových pásů. Předpokládané náklady na zpracování projektové dokumentace pro realizaci a výběr zhotovitele jsou cca 60 000 Kč. Vlastní předpokládané náklady na kompletní rekonstrukci střešního pláště, splňující i požadavky klasifikace Broof(t3) (požární odolnost) vč. instalace záchytného systému, jsou cca 4 100 000 Kč. Na zhotovitele této rekonstrukce bude v případě odsouhlasení vypsáno příslušné výběrové řízení dle projektové dokumentace.

Pan Ondřej vysvětlil výhody asfaltových pásů proti folii a zdůraznil, že na rekonstrukci střechy touto metodou má Společenství dostatek finančních prostředků, není třeba financovat s pomocí úvěru. Likvidace odpadu ze střechy může navýšit cenu rekonstrukce.

O tomto předloženém návrhu rekonstrukce střešního pláště dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 63,29 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh rekonstrukce střešního pláště v provedení s krytinou z modifikovaných asfaltových pásů v předpokládaných nákladech na zpracování projektové dokumentace pro realizaci a výběr zhotovitele do 60 000 Kč a nákladech na kompletní rekonstrukci střešního pláště, splňující i požadavky klasifikace Broof(t3) (požární odolnost) vč. instalace záchytného systému v odhadované výši 4 100 000 Kč. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Polák doporučil provést **rekonstrukci zvonků** a domovních telefonů za nový digitální systém. Stávající analogový systém vykazuje stále více poruch. V rámci rekonstrukce bude vyměněno tablo, hlavní vedení a domácí telefony. Součástí bude elektrický zámek bez aretace (bzučák) pro zachování funkce elektrického vrátného. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady za celý dům odhadujeme na 300 000 Kč. V případě osazení audio-video telefonů, kde si vlastník může za příplatek objednat videotelefon do svého bytu, jsou celkové náklady vyčísleny na 400 000 Kč.

Pan Ondřej doplnil, že zařízení dožilo, vykazuje větší množství závad, někde nefunguje otvírání dveří z bytů, rekonstrukci zvonků doporučil. Bude provedena i příprava na čipový systém. Z diskuze vyplynul nezájem o videotelefony.

O tomto předloženém návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 63,29 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh provedení rekonstrukce zvonků v ceně do 300 000 Kč. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Polák informoval přítomné o tom, že nejpozději v roce 2026 bude muset být provedena **příprava na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED** a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena instalace sběrnic do společných prostor domu a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále.

Indikátory tepla B-Meters prozatím neumožňují připojení ke sběrnici dat. Pokud toto nebude možné ani v roce 2025, pak bude nutná jejich výměna. Je řešeno s firmou VUSTE.

Vlastníky byla sdělena stížnost na firmu VUSTE, špatná komunikace při vyřizování reklamací vypočtených nákladů na teplo, je nutná větší kontrola odečtených hodnot na indikátorech topných nákladů i stavů měřidel spotřeby vody v bytech.

Byla provedena analýza rizik pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců za cenu 10 000 Kč. Z dokumentace plyne potřeba dovybavit střechu osobní ochranou (záchytný systém proti pádu). V současné době jsme požádali o zaslání cenové nabídky na **vybavení střechy záchytným systémem**. Záchytný systém bude řešen v rámci rekonstrukce střešního pláště.

5. Diskuze a závěr

- Ing. Polák přislíbil na dalším shromáždění předložit odhad ceny výměny všech stoupaček a rekonstrukce elektroinstalace v domě,
- na dotaz Ing. Polák odpověděl, že lodžie jsou společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníků jednotek,
- pan Ondřej bude nadále sledovat spotřebu el. energie v jednotlivých vchodech s cílem zjistit, zda někde nedochází k černému odběru,
- na dotaz, zda lze omezit kouření na lodžích Mgr. Solis přislíbila připravit na nástěnky domu výzvu družstva ke zdržení se škodlivého jednání, závažnější případy lze řešit předžalobní výzvou advokáta,
- pan Ondřej rozešle vlastníkům fotografie věcí odložených ve společných částech domu s výzvou k jejich odstranění, nebudou-li v termínu odstraněny, budou zlikvidovány.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. předsedající schůze poděkovala přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončila shromáždění Společenství ve 19.25 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřil:



Vít Ondřej

