

Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8
IČ: 275 95 927
Sídlo: Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Křivenická č.p. 448-450, Praha 8, IČ: 275 95 927, se sídlem
Hornátecká 1772/19, Kobylisy Praha 8 182 00
(dále jen „společenství“)

Datum konání: 15.10.2024
Místo: v sušárně suterénu sídla společenství, Křivenická čp. 449, Praha 8
Od: 18:00 hod.
Přítomno dle prezenční listiny: 50,08 % všech hlasů vlastníků jednotek při zahájení
52,87 % všech hlasů vlastníků jednotek při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení 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 2024 a dalších let
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 Solis MBA za předsedu společenství a představila své kolegy, paní Janu Ďoubalovou, účetní a Ing. Miroslavu Fialovou, zástupkyni vedoucího tech. úseku.

Do funkce pracovních orgánů schůze shromáždění vlastníků jednotek byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Solis MBA
zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová
ověřovatel zápisu: Ing. Elzbieta Krystyna Čejka
sčítatel: Jana Ďoubalová

Výsledek hlasování:

Přítomno: 50,08 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na zvolení pracovních orgánů ve složení: řídicí schůze – Mgr. Veronika Solis MBA sčítatel – Jana Ďoubalová, zapisovatel - Ing. Miroslava Fialová, ověřovatel zápisu - Ing. Elzbieta Krystyna Čejka. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

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

Předsedající předala slovo paní Ďoubalové, která shromáždění vlastníků podala zprávu o výsledcích hospodaření domu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy za rok 2023. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2023 činil 5 173 046,95 Kč. Stavby účtů k 31. 12. 2023: běžný účet vedený u ČSOB 858 864,84 Kč, spořicí účet 2 592 454,56 Kč, oba účty jsou vedené u ČSOB. Dále paní Ďoubalová oznámila, že bude ukončen termínovaný

vklad z důvodu poklesu úroků na 2,6 % ročně. Peníze budou převedeny na spořicí účet, kde je nyní úrok 3,5 %. Paní Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu za období 1-9/2024. Zůstatek dlouhodobé zálohy k **30. 9. 2024** činí 5 564 611 Kč. Stav účtů k **30. 9. 2024**: běžný účet 951 870 Kč, spořicí účet 2863 858 Kč. Po sdělení následně předsedající navrhl schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2023, zisk ve výši 128 479,75 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy. Dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	50,08 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků vzalo Zprávu o výsledcích hospodaření domu za rok 2023 a čerpání rozpočtu na vědomí. Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku za rok 2023 a převedení hospodářského výsledku za rok 2023 ve výši 128 479,75 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad. 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na rok 2025. Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu a teplo podle vyúčtování za rok 2023 na odd. nájemného SBD Praha 8 (u paní Věry Veinlichové, email : veinlichova@sbd8.cz). Pro rok 2025 navrhla paní Ďoubalová zálohy celkově neupravovat a ponechat je ve stejné výši jako v roce 2024. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	50,08 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100% hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předložený návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2025 tedy zachování výše záloh stejné jako v roce 2024, s tím, že si upraví výši záloh vlastníci individuálně. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad. 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta

Ing. Fialová podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění. Ve zprávě byly uvedeny hlavní provedené práce na objektu. Byla provedena výměna bytových vodoměrů a RTN firmou Ista. Byla provedena schválená výměna výlevek a osazení zpětných klapek. Byl objednan nový PENB.

Shromáždění vzalo zprávu o plnění plánu oprav a údržby na vědomí.

Ing. Fialová následně seznámila shromáždění s plánem oprav na další období.

Návrh plánu oprav na rok 2025, případně do dalších let:

Na základě vypracované projektové dokumentace na **výměnu vodovodních přípojek** by měl být vybrán zhotovitel. Předpokládaná cena na vybudování přípojek je do 600.000 Kč. Po diskuzi dala předsedající hlasovat o schválení provedení výměny vodovodních přípojek. Jako zhotovitel bude osloveno PVK nebo firmy jimi doporučené (pověřené).

Přítomno:	52,87 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0,% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek výměnu tří vodovodních přípojek v ceně do 600.000 Kč dle připravené projektové dokumentace. Shromáždění pověřuje statutární orgán, aby zadal zhotovení u PVK či firmy PVK doporučené (určené). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Při prohlídce technického stavu domu bylo zjištěno, že **vstupy do domu** jsou v neuspokojivém stavu. Některé dlaždice jsou poškozené, některé chybí, do konstrukce na některých místech zatéká. Zábradlí není pevně uchycené. Je navrhována rekonstrukce vchodů na obou stranách domu- odstranění dlažby, provedení nové hydroizolace, položení odolnější dlažby (tl. 2 cm), nové zábradlí kotvené z boku konstrukce. Předpokládaná cena rekonstrukce vstupů je – vchody na severní straně 380 tis. Kč, jižní vchody cca 490 tisíc Kč

Uživatel ze vchodu 449 navrhl provést úpravu u vchodu tak, aby v cestě nebyl schod- bezbariérový přístup. Podobný návrh byl vznesen i k řešení u vchodu 448. Na jižních schodech bylo potřeba odstranit nestejnou výšku těchto schodů. Dále bylo navrženo možnost provést schody ve stejném provedení jako mají u vedlejšího domu v ul. Ouholická (prefabrikované betonové stupně). Předsedající dala hlasovat o přípravě úpravy vstupů včetně bezbariérového řešení.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	52,87 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	87,09 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0, 00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	12,91 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 52,87 % hlasů z přítomných vlastníků přípravu rekonstrukce vstupů včetně bezbariérového řešení na jižní i severní straně, nikdo nehlasoval proti, 12,91% hlasů se hlasování zdrželo.

Na příští shromáždění tedy bude připraven návrh řešení. Zatím bude provedena pouze základní nejnnutnější oprava schodů, podest, zábradlí, aby konstrukce příliš nedegradovaly.

Elektrorozvody jsou ještě původní v hliníku, je potřeba se připravit na jejich výměnu- objednat projektovou dokumentaci. Předpokládaná cena je cca do 100.000 Kč bez DPH . Předešlo by se tak možným problémům, zahoření atd. Po diskuzi dala předsedající hlasovat o schválení vypracování projektové dokumentace na elektrorozvody ve společných částech domu.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	52,87 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek vypracování projektové dokumentace v ceně do 100.000 Kč bez DPH, nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Projekt by mohl být k dispozici na příštím shromáždění včetně odhadu nákladů.

Plynový rozvod v domě je původní. Jeho životnost pomalu končí. Vzhledem k tomu, že při výměně těchto stoupaček dojde k většímu zásahu do stoupaček, je doporučeno zvážit i výměnu ještě původní kanalizace a rozvodů vody, aby tyto rozvody byly opět na nějaký čas v pořádku. Pro plynový rozvod je nutno připravit projekt. S tím je vhodné připravit i podklady k výměně ostatních stoupaček, pokud to bude žádoucí.

Na příští shromáždění by mělo být připravena cena za projekt, ale i odhad nákladů. Vše je nutno sladit i s finančními prostředky, které bude společenství mít k dispozici, případně zvážit zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (FO)

Ad. 5. Diskuse a závěr

Dále byly vzneseny následující připomínky a požadavky:

- 1) Dosud nebyla provedena oprava omítky zvenku okolo oken bytu č. 33, vchod 449
- 2) Zatím nebyly vyřešeny nahlášené závady z opravy stříšek nad lodžiemi – výhrady hlásí majitele bytů 18, 58, 60.
- 3) Ve vchodě 448, byt č. 15- je potřeba opravit opadanou omítku na lodžii
- 4) P. Čejka upozornila na potřebu opravit sokl domu a vyčistit okapový chodník u vchodu 449. Bylo by možno provést p. Bažantem, který již v domě opravy prováděl.
- 5) U vchodu 449 na jižní straně se nachází nepořádek (bezdomovci). Bylo by potřeba vyklidit a prostříhat keře. Bylo žádáno na vlastníkoví pozemku MHM Prahy (p. Zimová)– zatím bez výsledku. Správce tento požadavek zaurguje.

Na závěr předsedající shromáždění poděkovala všem přítomným za účast na dnešním shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:30 hod.

V Praze dne 18. 10. 2024

Zapsala:



Ing. Miroslava Fialová

Ověřila:



Ing. Elzbieta Krystyna Čejka