

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8
IČ: 077 14 505, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, se sídlem
Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00

datum konání: 5. listopadu 2024
místo: společný prostor v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 50,45 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
51,57 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání 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 další léta
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení zasedání 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 pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Solis, MBA
Sčítatel: p. Jana Ďoubalová
Zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová
Ověřovatelé zápisu: p. Marie Maříková

O návrhu dala Mgr. Solis hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 50,45 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů shromáždění 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023 a dále s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem

(ziskem) ve výši 256 865,69 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).

Přítomno: 50,45 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 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 zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 256 865,69 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 256 865,69 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Pani Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu v roce 2023. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 31.10.2024 - stav běžného účtu je 767 124,83 Kč a stav spořicího účtu je 3 208 134,62 Kč, na termínovaném vkladu je uloženo 4 000 000 Kč. Spořicí účet je úročen sazbou 3,5 % p.a. Termínovaný vklad bude k 30.11.2024 ukončen z důvodu nízkého úroku, který je nyní 2,6 % p.a. a peníze budou převedeny na spořicí účet. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31.10.2024 činí 7 021 367,77 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v roce 2024 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2025

Přehled celkového předpisu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025 byl přílohou pozvánky na shromáždění. Na rok 2025 navrhujeme zálohy celkově neupravovat. Doporučujeme jednotlivým vlastníkům, aby si požádali o individuální úpravu záloh na teplo a vodu podle výsledku vyúčtování za rok 2024. Předsedající dala hlasovat o ponechání záloh v roce 2025 ve stejné výši jako v roce 2024.

Přítomno: 50,45 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 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 ponechat zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025 ve stejné výši jako v roce 2024, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4. Zvýšení odměny poskytovateli úklidových služeb

Tento bod byl vypuštěn a bude se o něm hlasovat na následujícím shromáždění, jde o zvýšení odměny pro stávající úklidovou službu.

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

Ing. M. 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 uvedla hlavní provedené práce na objektu. Jednalo se o:

Byly provedeny potřebné kontroly a revize.

Proběhla výměna odpadního potrubí v úklidové místnosti v ceně 8 272,32 Kč.

Byly vyměněny dveře do kočárkárny v přízemí a dveře do nově zřizované kolárny/kočárkárny v suterénu domu za nové bezpečnostní, včetně výměny zárubně, v ceně 78 535 Kč. V suterénu byly osazeny držáky na kola, bylo vymalováno. Dílna se přesunula do místnosti bývalé mandlovny v suterénu. Na oboje dveře byly osazeny bezpečnostní zámky a jsou připraveny bezpečnostní vložky. Nové klíče od těchto prostor budou vydávány p. Ing. Leicmanovou na základě podpisu. Bude veden přehled, kdo má klíče. Vložky se budou měnit 13. listopadu 2024.

Byl zpracován nový PENB v ceně 10 000 Kč.

Byl zajištěn územní souhlas s umístěním klecového stání pro nádoby na komunální odpad. Bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele. Situace umístění klecového stání je přílohou tohoto zápisu.

Je dokončen projekt na výměnu TRV a provedení tlakové regulace a vyvážení topného systému u Ing. Smrže. Bude následovat VŘ na zhotovitele. Zatím se neprokázalo, že by náklady mohly být větší, než bylo schváleno na minulém shromáždění.

Byla uzavřena smlouva s Ing. Kylarem jako osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení.

Je objednáno zpracování analýzy bezpečnostních rizik.

V domě byl nahlášen **výskyt štěnic** – potvrzeno zatím ve třech bytech. Monitoring a potřebné zásahy budou pokračovat. **Na výzvu je potřeba umožnit vstup do bytu za účelem takového monitoringu či zásahu.**

Ing. Fialová seznámila přítomné se spuštěním portálu POSCHODECH, povinností správce na tomto portálu bude zveřejňovat údaje o spotřebách tepla a teplé vody v jednotlivých bytech. Dále je využití portálu např. pro zasilání SMS zpráv vlastníkům, každý vlastník po přihlášení do portálu má možnost se informovat o stavu financí domu, ale i bytu, má přehled o placených fakturách atd. Z těchto důvodů byly vlastníkům zaslány registrační kódy. Kdo kód neobdržel, je nutné požádat na e-mailu poschodech@sbd8.cz, nebo u zaměstnanců SBD Praha 8. Ing. Fialová apelovala na vlastníky, aby se do systému přihlásili.

Plán oprav na rok 2025 a další léta:

V r. 2025 bude nutné provést **výměnu vodoměrů a měřičů na topení** včetně přípravy 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. Měřiče tepla neumožňují měsíční odečty a jejich životnost končí 31.12.2025. Bylo by vhodné, aby soustava měřičů umožňovala se napojit na vybrané sběrnice. Na výměnu vodoměrů a měřičů na topení bude vypsáno výběrové řízení. Bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Náklady na výměnu všech bytových vodoměrů a indikátorů jsou odhadnuty na 550 000 Kč vč. sběrnic dat.

Přítomno:	50,90 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	98,70 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	1,30 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo výměnu vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů 98,7 % hlasů přítomných vlastníků jednotek v celkové ceně do 570 tisíc Kč. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se zdrželo 1,3 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Čipový systém

Správce připravil cenovou nabídku na osazení čipového systému do vstupních dveří. Cena za dodávku a instalaci je 220.000 Kč, roční servis by stál cca 10.500 Kč. Vlastníci upozornili na to, že vstupní portál v 1NP není funkční, stále se opakuje problém se zavíráním dveří. Dveře jsou zřejmě křivé, nejsou pevně ukotveny. Po diskuzi bylo navrženo vyměnit celý portál. Na ten by se případně mohl osadit i čipový systém. Správce provede výběrové řízení

na výměnu portálu s přípravou na osazení čipového systému. Zároveň připraví cenovou nabídku na možného dodavatele čipového systému. Zvolený výběr předloží ke schválení shromáždění prostřednictvím hlasování per rollam.

Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno: 51,57 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek přípravu výměny vstupního portálu (výběrové řízení) včetně přípravy pro čipový systém. Dále správce připraví návrh na dodavatele osazení čipového systému. Následně bude provedeno hlasování per rollam o obou bodech. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Poštovní schránky

Byly zajištěny cenové nabídky na výměnu **poštovních schránek**. Nástěnné sestavy schránek byly poptány u tří dodavatelů – KOVOSYSTEM (Praha), SIMON (Kostelec nad Orlicí) a 3MH (Šumperk). Všichni nabízejí české zboží. Je potřeba zvolit hloubku nových schránek. Schránky zepředu budou mít podobné rozměry jako stávající (psaní o velikosti A4 by se mělo do schránky pohodlně vejít). Hloubka byla navržena v podobných rozměrech jako stávající – zhruba 20 cm, aby byla schopna pojmout poštu v době dovolených a prázdnin.

Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno: 51,57 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 95,21 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 4,79 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 95,21 % hlasů přítomných vlastníků jednotek schránky o hloubce cca 20 cm. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 4,79 % přítomných vlastníků.

6. Diskuse a závěr

Dále byly diskutovány další požadavky a dotazy:

1. Závěsné háky na kola v přízemí domu jsou zhruba z poloviny uvolněné – správce zjistí dodavatele a zajistí reklamaci či nápravu
2. Při nedávném větru se olámaly větve z jasanů u domu, větve dopadly až na fasádu domu. Obyvatelé mají obavy, jaký je zdravotní stav těchto stromů, zda neohrožují lidi, kteří kolem chodí. Zřejmě by byl vhodný ořez stromů – požadavek zajistí správce u MČ Praha 8
3. Ze strany jedné vlastnice byl vznesen dotaz, zda by nebylo vhodné do přestěhované dílny nechat osadit hasicí přístroj, aby byla zajištěna požární bezpečnost. Správce bude tento požadavek konzultovat s požárním preventistou.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast a za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,30 hod.

Předsedající:

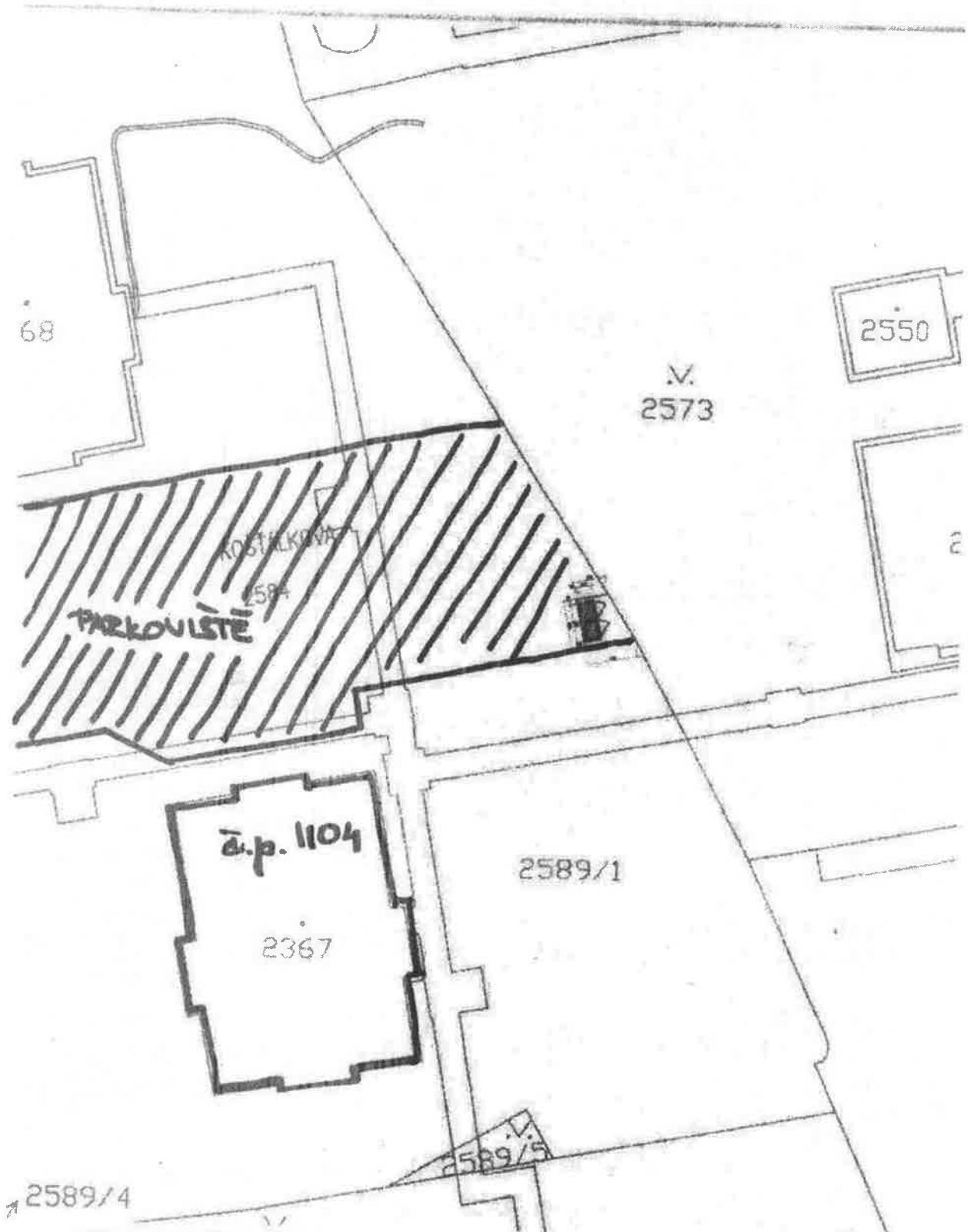
Mgr. Veronika Solis MBA Ing.

Zapsala:

Ing. Miroslava Fialová

Ověřila:

Marie Maříková



1	YTY / JM / SO		
KEY C.	ČAROV		POPB
AREZ			
Stání kontejnerů komunálního odpadu Kostělkova ul., pozemek p.č. 2364, 182 00 Praha 8 - Kobylisy			
NAKROU	Společenství vlastníků Kostělkova 1104/4, Praha 8 Kostělkova 1104/4, 182 00 Praha 8 - Kobylisy		
PROJEKOVÍ	PROJECT STUDIO PRÁKOVITÝ POKROKOVÝ I BAKOVÝ Ing. Tomáš PETERKA Biskupská 636, 250 84 Koblížka tel: +420 720 840 210, info@projectstudio.cz	ZODP. PRÁKOVITÝ Ing. Tomáš PETERKA B. V. 20230 JK. 001	VYPRACOVÁNÍ Ing. Tomáš PETERKA
SRPČNÍ SOUHLASÍTELE	OUR		DATA
ČÍSLO SOUHLASÍTELE	C. SITUACE		20.12.2023
NÁZEV VÝKRESU	KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES		ČÍSLO DOKUM. ZAK-2023-072-TP MĚŘÍTKO 1 A4 ŠKALA 1:500, 1:100

TOTO VÝKRES NEJE ÚČINNÝ PRO ZHROUŠENÍ KOPÉ A JEDNOHODINOVÉ ROZSAHOM SÍL KONKRETNÍ VYŠŠÍHO NÁSTAVBOVÉHO ÚŘEDU Z PRŮKLEPŮ SITUACE

