

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8
se sídlem Praha 8, Lublinská 572, PSČ 181 00, IČ: 271 63 814
S 4957 vedená u Městského soudu v Praze

ZÁPIS **ze zasedání shromáždění** **Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8**

datum konání: 17. října 2024
místo: prostor sušárny domu Lublinská 571/1, Praha 8
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 55,18 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
56,75 % hlasů všech vlastníků jednotek (od bodu 4.)
56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

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 2025 a do dalších let
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil revizorku Společenství paní Evu Štefanovou a své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí EÚ SBD Praha 8 a paní Veroniku Švarcovou – referenta pro dům Lublinská 571 až 573, Praha 8.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Iva Šourková
zapisovatel: Veronika Švarcová
ověřovatel zápisu: Eva Štefanová

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 55,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

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

Ad 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. Ing. Šourková 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 169 581,78 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).

O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 55,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku, hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 169 581,78 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2024. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 15. 10. 2024 – 5 408 497. Spořicí účet je od 1.10.2024 úročen sazbou 3,5 % p.a. Současná úroková sazba na termínovaném vkladu je 3,8 % p.a. TV bude ukončen k datu splatnosti 1.12.2024, úročení TV kleslo na 2,6 % p.a., lepší úročení je na spořicí účtech.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31. 10. 2024 činí 5 278 237 Kč.

Ing. Šourková informovala členy SVJ o vývoji ve věci pohledávky za panem Robertem Filiczským. Dosud bylo na pohledávku exekutorem uhrazeno 159 953 Kč.

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

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byly naposledy celkově upravovány s platností od 11/2022. Přílohou pozvánky byl přehled současné výše jednotlivých záloh na služby.

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 prosince 2024) upravit zálohy v těchto položkách:

Pojištění domu z 20.000 Kč na 29.000 Kč za rok (dle nákladů 2023)

Vodné a stočné z 465.000 Kč na 525.000 Kč za rok (náklady 2023 + 13 %)

Teplá voda z 942.000 Kč na 1.075.000 Kč za rok (náklady 2023 + 7 %)

El. energie společných prostor z 67.000 Kč na 75.000 Kč za rok (dle nákl. 2023)

Drobná údržba z 10.000 Kč na 70.000 Kč ročně (dle nákladů 2023)

Odměna smluvního správce z 254 Kč na 267 Kč na byt měsíčně (zvýšení odměny o 5 %)

Odměny funkc. SVJ z 36.000 Kč na 52.000 Kč za rok (zvýšení odm. schváleno na min. shromáždění)

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 55,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2025 (s platností od 12/2024) byl schválen, pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Pan Švarc informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2024. Přehled hlavních provedených prací a drobných oprav a údržby byl přílohou k pozvánce.

Revizorka objektu paní Štefanová se dotázala na rozdílnou částku za smlouvu na osobu odpovědnou za plynová zařízení, kdy oproti informaci z minulé schůze shromáždění byla výše předpokládané částky 1 100 Kč a nyní je současná fakturace na 1 674 Kč. Pan Švarc toto ověří a informaci dá na nástěnku.

Pokud kdokoliv navrhne a domluví revizního technika za nižší částku, bude s touto osobou sjednána nová smlouva.

Shromáždění vzalo zprávu o plnění plánu oprav a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2024 na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Do plánu oprav pro rok 2024 - 2025 a výhledu do dalších let byly navrženy následující akce:

Střecha

Konstrukce ocelových schodů a zábradlí na střechu jsou značně zrezné, ale nevykazují jiné zásadní vady. Realizovat udržovací práce, očištění, udržovací antikorozní nátěr provede údržba objektu, materiál bude na základě účtenek proplacen (cca do 20 000 Kč).

Byla provedena analýza rizik pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců v ceně 9 000 Kč. Z dokumentace plyne potřeba dovybavit střechu osobní ochranou (záchytný systém proti pádu). V současné době jsme požádali o zaslání CN na vybavení střechy záchytným systémem. Protinávrh byl, aby se záchytný systém udělal současně s rekonstrukcí střechy.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, že konstrukci ocelových schodů očistí a natře údržba domu, materiál bude na základě účtenek proplacen. Záchytný systém proti pádu bude instalován při rekonstrukci střechy. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Fasáda objektu

Západní a zejména severní část fasády vykazují značné zašpinění, které může tvořit vhodné prostředí pro biologické napadení fasády (řasy, plísně). Provést lokální vysprávkky (cca do 15 000 Kč), graffiti odstranit překrytím vícenásobným fasádním nátěrem i v části soklu s marmolitem. Do příští schůze shromáždění zvážít omytí severní a západní fasády tlakovou vodou s fungicidními přípravky.

Majitelka bytu č. 7 nahlásila zatečení pod oknem a v rohu místnosti. Bude zde provedena lokální oprava a kontrola bytů nad i pod dotyčným bytem.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení lokálních vysprávek fasády. Do příští schůze shromáždění členové SVJ zvážít omytí S a Z části fasády tlakovou vodou s fungicidními prostředky. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Vnitřní spol. prostory

Ve stupních prostorech je nutné doplnit rohožky do zapuštěných ráků v podlaze (cca. do 15 000 Kč).

Pan Zahrádka nesouhlasil s vyšší částky a nabídl se, že rohože nakoupí a instaluje sám. Účtenky mu budou proplaceny.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, že pan Zahrádka koupí a instaluje rohože do zapuštěných ráků v přízemí chodby k výtahům (3x), účtenky mu budou proplaceny. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Okolí objektu

Přilehlé stromy a keře u objektu místy zasahují až k fasádě - zahradnický ošetřit (úprava, prořez) SVJ/MČ Praha 8.

Poškozený nájezd ze silnice pro vozíčkáře a propadliny u kanálů (chodníky) - projednat/zaurgovat opravy u MČ Praha 8, případně zvážit opravu nájezdu v režii SVJ (cca do 10 000 Kč). Bude znovu zaurgováno.

Plyn

Na základě provedené pravidelné kontroly plynu v dubnu 2024 bylo doporučeno provést kompletní rekonstrukci stoupačického vedení plynu z důvodu stále se opakujících závad a nezjištěného stavu prostupů mezi patry (nefunkční uzávěry K800 a stále se opakující úniky plynu). Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost domovních rozvodů plynu 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupačického vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, která se blíží obvyklé životnosti (rozvod z roku cca. 1973).

Předložená cenová nabídka za všechny stoupačky celkem 671 000 Kč vč. DPH.

Předložená cenová nabídka za projekt plynu do 50.000 Kč vč. DPH.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje rekonstrukci stoupaček plynu s tím, že na příští schůzi shromáždění se rozhodne, zda nebude spojena s rekonstrukcí stoupaček vody. V případě nutnosti se však rekonstrukce stoupaček plynu může udělat bez otálení. Technickým úsekem bude ověřeno, kudy přesně stoupačky plynu vedou.

Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Vodoměry, indikátory tepla

Z důvodu neplatného ověření bytových vodoměrů bude v roce 2024 dokončeno výběrové řízení na nového dodavatele. Současně s výměnou vodoměrů budou instalované sběrnice dat pro měsíční odečet bytových vodoměrů. Výměna bytových vodoměrů bude provedena do konce roku 2024.

V současné chvíli do výběrového řízení postoupila firma Profitherm a INMES. Pan Švarc doporučil výběrové komisi zvážit doplnění o vyřazenou firmu Alateria, která na domě již provádí odečty tepla a bude zde mít instalovány sběrnice dat. SVJ by tak nemuselo platit za dvoje sběrnice, ale pouze za jednu.

Po lednových odečtech indikátorů na topení bude provedena dodávka a montáž sběrnice dat pro měsíční on-line odečet měřičů tepla. Měsíční informace o spotřebách vychází z platné legislativy a nejpozději do poloviny příštího roku bude na objektu spuštěn systém nahlížení do měsíční spotřeby jednotlivých bytů přes portál Po schodech.

PENB je v přípravě, předpokládaná cena za zpracování firmou Ecoten činí 12 000 Kč.

Ad 5. Diskuze a závěr:

Na závěr p. Švarc informoval o krádeži klíčů z kanceláře SVJ. Na základě této události byly klíče od všech společných prostor v domě z technického oddělení SBD Praha 8 zapůjčeny revizorce paní Štefanové, která je odmítla vrátit. Proto bylo panem Švarcem navrženo, aby si shromáždění zvolilo nového předsedu a klíče byly svěřeny jemu, nebo ponechalo současného předsedu, s nutností disponovat zabavenými klíči.

Aby se předešlo podobné události, navrhl pan Švarc umístění kamery do kanceláře SVJ, kterou bude, bez nutnosti dalších poplatků, zajišťovat výbor SVJ, potažmo referent objektu Veronika Švarcová. Pořízení kamery do 2 000 Kč.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 56,72 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 97,57 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 2,43 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, že klíče od všech společných prostor v domě budou vráceny technickému úseku SBD Praha 8, který je nadále bude zapůjčovat dle dosavadních pravidel domluveným řemeslníkům či revizním technikům a klíč od kanceláře předán paní Švarcové, aby zde mohla vykonávat úřední hodiny. Pro hlasovalo 97,57 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 2,43 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Paní Bártová vznesla požadavek, zda by do zídky u zdvihové plošiny vchodu 572 nemohlo být nainstalováno prodlužující madlo zajišťující bezpečný výstup ze schodů a i z plošiny. Nikdo proti tomuto nic nenamítal, a tak bude kvůli bezpečnosti hůře pohyblivých osob přivrtáno údržbou madlo do zídky u vchodu 572.

Dále paní Lažová navrhla revitalizaci zádveří a podlah v přízemí. Protinávrh byl, že toto by se mělo uskutečnit až po plánovaných rekonstrukcích (plyn, střecha), protože řemeslníci by nově položenou dlažbu/lino a výmalbu mohli poškodit.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:00 hod.

Zapsala: 23. 10. 2024



Veronika Švarcová

Ověřila:

31. 10. 2024

Eva Štefanová

