

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy,
IČ: 247 57 012, sídlem Praha 8 - Kobylisy, Davídkova 989/127, 182 00 (dále jen "Společenství")

datum konání: 27. března 2025
místo: prostory bývalé uhelny u kotelny, Davídkova čp. 987. Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 68,88 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
65,76 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 6)
65,76 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášení schopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a 2024 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále
5. Hlasování o schválení domovního řádu společenství
6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
7. Schválení postupu ve věci stavebních úprav v bytové jednotce č. 988/10 p. Zoubka Matouše
8. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení schůze svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, předsedy Společenství. Představila Ing. Ivu Šourkovou – místopředsdkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8, paní Janu Ďoubalovou – účetní Společenství a pana Davida Foltina - referenta objektu. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 68,88 % 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 paní Šimková (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu.

2. Volba pracovních orgánů zasedání

Paní Šimková navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – paní Markéta Šimková, sčítatelé hlasů paní Jana Ďoubalová a pan David Foltin, zapisovatel – Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu – pan Jan Chochola.

Přítomno: 68,88 % 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 – paní Markéta Šimková, sčítatelé hlasů paní Jana Ďoubalová a pan David Foltin, zapisovatel – Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu – pan Jan Chochola. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a 2024 a jeho vypořádání

Předsedající se omluvila členům Společenství za to, že shromáždění nebylo svoláno již na podzim 2024. Důvodem bylo to, že jsme neměli k dispozici bezchybnou účetní závěrku za rok 2023 od bývalého správce, nemohli jsme ji tedy předložit ke schválení. Účetní závěrka nám byla předána v říjnu 2024, bohužel s chybami, které byly odstraněny po mnoha urgencích v prosinci 2024.

Předsedající předala slovo paní Ďoubalová, která zodpověděla dotaz na chyby v účetní závěrce (účtování plateb SIPO došlých na účet Společenství v lednu 2024 do prosince 2023, chybějící zaúčtované zálohy PRE, pokladna). Opravená účetní závěrka za rok 2023 je již v pořádku.

Protože schválení účetní závěrky je v kompetenci shromáždění Společenství, dala předsedající hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2023 s hospodářským výsledkem 0 Kč.

Přítomno: 68,88 % 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 s hospodářským výsledkem 0 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 153.232,50 Kč.

Paní Ďoubalová seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 42.812,71 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024, zisku ve výši 42.812,71 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Paní Ďoubalová doplnila aktuální informace, stav finančních prostředků Společenství k 26.3.2025 činí 3.238.839 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy je 3.326.948 Kč. Členové Společenství vzali informaci k hospodaření v roce 2025 na vědomí.

4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl přílohou pozvánky na shromáždění. Ing. Šourková vycházela z porovnání nákladů za rok 2024 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen a navrhla pro rok 2025 (s platností od června 2025) upravit zálohy v těchto položkách takto:

Odměny funkcionářů SVJ – 62 Kč na byt měsíčně, nová záloha, odměna členům KK SVJ po 750 Kč hrubého měsíčně byla schválena na shrom. vlastníků v lednu 2024

Teplo pro vytápění – zvýšení zálohy na 900.000 Kč za rok (náklady 2024 + 10 %)

Vodné a stočné – zvýšení zálohy na 356.000 Kč za rok (náklady 2024 + 10 %)

El. energie společ. prostor – zvýšení zálohy na 23.000 Kč za rok (podle nákladů 2024)

Úklid společných prostor – snížení zálohy na 95.000 Kč za rok (podle nákladů 2024)

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 června 2025. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh na vodu i individuálně podle potřeby, případně podle výsledku ročního vyúčtování. Kontakt: paní Věra Veinlichová, tel: 774 785 058, email: veinlichova@sbd8.cz a připomněla povinnost hlásit změny počtu osob v bytech.

Na závěr ekonomického bloku navrhla Ing. Šourková shromáždění schválení jednorázové odměny bývalým členům výboru Společenství, panu Burešovi, paní Kroftové a panu Zoubkovi za měsíce leden a únor 2024 za práce spojené s předáním správy domu Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8, novému předsedovi a správci. Výše odměny (4.400 Kč pro pana Bureše a 3.200 Kč pro paní Kroftovou a pana Zoubka) odpovídá dříve schválené odměně výboru za 2 měsíce.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 vyplacení jednorázové odměny (4.400 Kč pro pana Bureše a 3.200 Kč pro paní Kroftovou a pana Zoubka) bývalým členům výboru společenství za práci v roce 2024. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

5. Hlasování o schválení domovního řádu společenství

Návrh znění Domovního řádu byl přílohou k pozvánce na shromáždění. Pan Foltin shrnul připomínky členů Společenství (DŘ se bude týkat i prostor zahrady, bude zahrnut i úklid po psech, bude vypuštěn úklid svépomocí, s technickým zařízením domu – např. s požárními ochrannými prostředky nesmí nikdo

manipulovat - doplněno **mimo případ požáru**). Připomínky budou zapracovány do DŘ a ten bude vyvěšen ve společných prostorách domu.

Předsedající dala o schválení domovního řádu hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 domovní řád s tím, že do něj budou zapracovány všechny připomínky a poté bude vyvěšen ve společných částech domu. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Pan Foltin shrnul hlavní provedené práce na objektu v minulém období:

Oprava stoupačky kanalizace 989/127 u paní Karbušické – fa Pivoňka, 40.700 Kč.

Opravy kanalizace/topení 989/127 Nekvasil/Šebor/Vyšín – fa Pivoňka, 36.900 Kč (toto je pouze část z celkových nákladů na opravy kterou hradilo SVJ).

Čištění okapů 02 a 09/2024 – fa Výškové služby, celkem 17.248 Kč.

Dokončení oprav krytů – fa JK Servis (p. Kyzour), 31.338 Kč.

Doplnění značení a školení krytového družstva – fa JK Servis (p. Kyzour), 25.386 Kč. **Kontakty na členy krytového družstva budou vyvěšeny v domech.**

Zahradnické práce předzahrádky, ořez živého plotu opakovaně, čištění okapových chodníků od náletů, likvidace nor (125) apod. – fa Fiotl, celkem 24.200 Kč.

Výměna prasklého skla nadsvětlíku (125) – fa Hulan, 4.529 Kč.

Opravy zvonků – fa Císař, celkem 6.585 Kč.

Opravy elektro, výměna a seřizování světel, oprava vypínače apod. – fa Plechatý, 7.448 Kč. **Někteří členové Společenství projeví nespokojenost se seřazením světel, s citlivostí senzorů, někde světlo svítí skoro nepřetržitě.– bude znovu řešeno.**

V 06/2024 a následně v 07/2024 proběhla jednání a obhlídka se zástupci MČP8 pro opravu dlažby a odvodnění ve dvoře/zahrada/garáže. Máme již usnesení, kterým stavební úřad nařizuje MČP8 provedení těchto oprav. 09/2024 byly provedeny sondy do skladby dlažby a ke kořenům modřínu (MČP8). Další postup na základě dohody s MČP8 je předpokládán v 03-04/2025 po schválení celkového rozpočtu MČP8 a vyčlenění příslušných finančních prostředků na nařízené opravy.

Na konci roku 2023 byla provedena výměna bytových vodoměrů firmou Renova v ceně 47.248 Kč. Platnost vodoměrů je 5 let, tj. do 31.12.2028.

Od roku 2024 byla sjednána NON-STOP havarijní služba společností Bytoservis pro případ vzniku havárií na rozvodech tepla, vody a elektřiny v ceně 12 Kč/byt/měsíc vč. DPH.

U společnosti Trend byla objednána pravidelná roční kontrola tlakové nádoby, MaR a kontrola technologie výměňkové stanice v ceně 6.832 Kč. Kontrola bude probíhat i nadále každoročně.

V průběhu roku 2024 byla prováděna běžná údržba objektu a přilehlých ploch (předzahrádky, zahrada), revize, kontroly apod.

Pan Foltin seznámil přítomné s **návrhem plánu oprav a údržby na rok 2025 a 2026**, případně do dalších let. Plán oprav byl přílohou pozvánek na shromáždění. Jedná se o tyto akce:

Výměna patních kohoutů stoupaček topení

V minulosti již bylo částečně provedeno, je potřeba vyměnit zbývající staré/zatuhlé kohouty stoupaček topení v suterénu (sklepy). Předpokládané náklady do 20.000 Kč.

Po diskusi dala předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 výměnu zbývajících patních kohoutů stoupaček topení. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Oprava střechy

Na základě nahlášených zatečení a v souvislosti s řešením problému u p. Rudájeva byla provedena revize střechy, ze které vyplynula potřeba provést opravy detekovaných závad. Příslušná fotodokumentace k revizi je k nahlédnutí u p. Foltina. Realizaci předpokládáme ve dvou fázích v celkových předpokládaných nákladech, dle orientačních kalkulací, do 200.000 Kč.

Členové společenství nahlásili problémy se zatékáním i v některých dalších bytech.

Po diskusi dala předsedající o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno: 68,88 % 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 provedení oprav detekovaných závad střechy po provedené revizi v ceně do 200.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Příprava výměny stoupaček, kanalizace, topení - PD

Vzhledem ke stáří, četnému výskytu defektů a na základě informací od předchozího výboru, doporučujeme zahájit přípravné práce pro provedení generální opravy těchto páteřních rozvodů. Vzhledem k rozsahu a náročnosti takových oprav navrhujeme nechat zpracovat příslušnou projektovou dokumentaci pro následný výběr zhotovitele, která bude klást důraz na minimalizaci nezbytných stavebních zásahů v bytech. Předpokládané náklady jsou cca 160.000 Kč.

V diskusi bylo navrženo zvýšení maximální ceny za zpracování projektové dokumentace na 250.000 Kč.

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 65,76 % 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 zpracování projektové dokumentace pro následný výběr zhotovitele pro provedení generální opravy stoupaček, kanalizace a topení v ceně do 250.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Výměna vložek dveří v suterénu – systém generálního klíče

Vzhledem současnému nepřehlednému stavu přístupu do jednotlivých místností, a pro zajištění servisní obsluhy i příslušného zabezpečení těchto prostor, navrhujeme realizovat výměnu vložek suterénních prostor za bezpečnostní vložky se systémem generálního klíče. Předpokládané náklady cca 50.000 Kč v závislosti na počtu měněných vložek a požadovaných klíčů (vložka cca do 2.000 Kč/ks, klíč cca 200 Kč/ks).

Někteří členové Společenství vyslovili pochybnosti o účelnosti tohoto řešení vzhledem ke kvalitě stávajících dveří.

Po diskusi, kde byl vysvětlen i primární účel ohledně zpřehlednění a evidence přístupu do jednotlivých prostor dala předsedající o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno: 65,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 73,03 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 12,60 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 14,37 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje realizaci výměny vložek dveří v suterénních prostorách domů za bezpečnostní vložky se systémem generálního klíče. Pro hlasovalo 73,03 % hlasů, proti hlasovalo 12,60 % hlasů, hlasování se zdrželo 14,37 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Úpravy WC krytu 121

Navrhujeme realizovat úpravy prostor (umyvadlo a WC) krytu 121, výměnu zařizovacích předmětů a vysprávký malby cca ve stejném provedení, jako je kryt 127. Předpokládané náklady do 40.000 Kč.

Z pléna byl předložen návrh odložit úpravy WC krytu 121, spojit je s akcí opravy kanalizace. Členové Společenství projeví s tímto návrhem odložení souhlas.

Příprava na on-line odečty indikátorů

V roce 2026 navrhujeme dodávku a instalaci sběrnic dat pro on-line přenos spotřeby indikátorů na topení. Tyto sběrnice umožní nejen sledování aktuální spotřeby tepla, ale také poskytují možnost budoucího připojení bytových vodoměrů. Vzhledem k tomu, že připojení stávajících bytových vodoměrů zatím není technicky možné, navrhujeme jejich připojení odložit. Vodoměry studené vody budou připojeny až po jejich plánované výměně v roce 2028, kdy končí platnost jejich ověření. Indikátory na topení připojíme ihned po instalaci sběrnic dat společností Techem, aby se spotřeby zobrazovaly na portále „POSCHODECH“ nejpozději od 1.1.2027. Dodávku a montáž sběrnic odhadujeme na 30.000 Kč.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno: 65,76 % 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 dodávku a instalaci sběrnic dat pro on-line přenos spotřeby indikátorů na topení v ceně do 30.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Zpracování analýzy rizik

Pro objekt je potřeba **vypracovat analýzu rizik**, která by pojmenovala případná rizika z hlediska bezpečnosti práce. Tento požadavek vyplynul z novely zákoníku práce a předpisů BOZP. Cena je jednorázová 11.000 Kč.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno: 65,76 % 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 zpracování analýzy rizik, která by pojmenovala případná rizika z hlediska bezpečnosti práce v domě, v ceně do 11.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

7. Schválení postupu ve věci stavebních úprav v bytové jednotce č. 988/10 p. Zoubka Matouše

Pan Foltin informoval shromáždění, že není třeba v této věci (instalace nového střešního okna v bytě č. 10, vchod 125 byla schválena shromážděním vlastníků 24.1.2024) přijímat nové usnesení. Pan Zoubek dosud neobdržel vyjádření stavebního úřadu. Sice proběhly změny stavebního zákona, ale vzhledem k již podané žádosti o stavební povolení, nechá p. Zoubek běžet původní žádost.

8. Různé a závěr

Členka Společenství nahlásila, že v domě 121 a 127 nedovírají dveře, pan Foltin slíbil stav prověřit.

Pan Chochola požádal shromáždění o schválení úpravy střešního okna v bytě č. 10 ve vchodě 121 na vikýř. Realizaci plánuje za 2 až 3 roky.

Předsedající navrhla udělit souhlas za podmínek stejných jako v případě střešního okna v bytě pana Zoubka a dala o jeho žádosti hlasovat.

Přítomno: 65,76 % 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 souhlasí s provedením úpravy střechy nad bytem č. 10 ve vchodě 121 na vikýř za podmínky, že po dobu 10 let od zahájení stavebních prací budou veškeré náklady na opravy přímo související s výstavbou vikýře hrazeny majitelem bytu č. 10, vchod 121. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Další náměty do diskuse již nebyly.

Předsedající poděkovala přítomným za účast na shromáždění a konstruktivní jednání.

Shromáždění bylo ukončeno v 20,05 hodin.

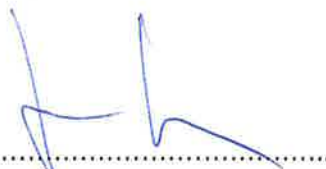
Zapsala:

Ověřil:

Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy
IČ: 247 57 012, se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Davídkova 989/127, 182 00



Ing. Iva Šourková



Jan Chochola