

Zápis ze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35, IČ: 248 37 962, S 12593 vedená u Městského soudu v Praze, Praha 9 - Libeň, Drahobejlova 1601/35, PSČ 19000 (dále jen "Společenství")

datum konání: 9. 12. 2025
místo: suterén domu Drahobejlova 35, Praha 9 Libeň
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 54,7 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
54,7 % 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 svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Hlasování o změně stanov (v souvislosti s bodem 3 a 4 programu)**
3. **Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a schválení jeho odměny**
4. **Hlasování o změně sídla (v souvislosti s bodem 3 programu)**
5. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024**
6. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let**
7. **Diskuse 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 paní Bc. Alena Maršíková za výbor společenství a představila Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátku, kterou po pověření představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze a Ing. Miroslavu Fialovou, vedoucí technického úseku SBD8. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 54,7 % 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, zapisovatel, předsedající, Ing. Miroslava Fialová, sčítatel hlasů a Bc. Alena Maršíková, ověřovatel zápisu.

Přítomno: 54,7 % 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, zapisovatel – Mgr. Veronika Solis, sčítatel hlasů - Ing. Miroslava Fialová, ověřovatel zápisu

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

Stávající členové výboru společenství odstoupili ze své funkce, prohlásili, že již nemají zájem vykonávat funkci statutárního orgánu společenství a shromáždění jejich odstoupení z funkce přijalo.

Shromáždění vzalo odstoupení členů výboru společenství na vědomí.

2. Hlasování o změně stanov

Návrh změny stanov obdrželo shromáždění spolu s pozvánkou k dnešnímu shromáždění. Předsedající dala po diskusi hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí se změnou stanov, jak ji vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou pro dnešní shromáždění.

Přítomno: 54,7 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo změnu stanov společenství, jak bylo zasláno spolu s pozvánkou na dnešní shromáždění. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

3. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a schválení jeho odměny

Předsedající se dotázala přítomných, zda má někdo zájem pracovat ve výboru Společenství či jako jeho předseda. Nikdo z přítomných neprojevil zájem. Dalších návrhů na jinou osobu do funkce předsedy společenství nebylo. Navrhla tedy dát hlasovat o tom, zda shromáždění volí do funkce statutárního orgánu (předsedy) Stavební bytové družstvo Praha 8 a zda schvaluje jeho odměnu ve výši 7 500 Kč měsíčně + DPH, to je 9 075 Kč k dnešnímu dni.

Přítomno: 54,7 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 78,3 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 21,7 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 do funkce statutárního orgánu – předsedy a schválilo jeho odměnu ve výši 9 075 Kč měsíčně vč. DPH. Pro hlasovalo 78,3 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 21,7% hlasů přítomných.

Předsedající sdělila přítomným, že jelikož není na pozvánce na Shromáždění v programu shromáždění SVJ hlasování o volbě členů kontrolní komise SVJ, není možné o tomto bodu hlasovat. Vyzvala však, aby z přítomných účastníků schůze, se přihlásili ti, kteří by o funkci měli zájem, s tím, že by ji zatím vykonávali neformálně a na nejbližším shromáždění by se do programu schůze přidal bod o volbě kontrolního orgánu. Zájem projevil pan Ing. Jiří Blatný. (Mimo schůzi projevila zájem Bc. Lucie Mahlová).

4. Hlasování o změně sídla

Vzhledem k tomu, že se již změna stanov schválila jako celek, tento bod již byl odhlasován v bodě 2.

5. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 byla přílohou k pozvánce. Předsedající zopakovala nejdůležitější skutečnosti a následně seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem 0 Kč. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2024. O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 54,7 % 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. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Předsedající dále informovala přítomné o krátkodobých zálohách dle vyúčtování za rok 2024. Podklady současný správce obdržel pozdě od správce předchozího. Proto případná úprava záloh nebyla v programu schůze, nebylo možné o ní hlasovat. Bylo doporučeno si případně výši záloh upravit v součinnosti s p. účetní. Jedná se především o zálohy na úklid, teplo, teplou vodu a odměny za výkon funkce předsedy společenství.

6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let

Ing. Fialová shrnula informace z podkladů, které byly přiloženy k pozvánce.

Projektová dokumentace pro rekonstrukci elektroinstalace, interiéru a pojezdové plochy ve dvoře.

Ing. Fialová navrhla připravit projektovou dokumentaci pro rekonstrukci elektroinstalace, interiéru a pojezdové plochy ve dvoře v ceně do 250.000 Kč. Obsah dokumentace byl uveden v podkladech. Součástí projektu bude i výkaz výměr, který bude sloužit jako podklad k výběrovému řízení na zhotovitele prací. Vzhledem k očekávaným nákladům by měl být rozpočet rozdělen na tři část: elektroinstalace, interiéry a pojezdová plocha. S ohledem na náklady musí společenství zvolit další postup, případně dofinancování.

Ing. Fialová dala následně o návrhu hlasovat.

Přítomno: 54,7 % 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 jednomyslně schvaluje provedení projektové dokumentace pro rekonstrukci elektroinstalace, interiéru a pojezdové plochy ve dvoře a pověřuje Stavební bytové družstvo Praha 8 zajištěním této činnosti. Pro hlasovalo 100%, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Výměna bytových vodoměrů

V roce 2026 je nutné provést výměnu bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu, kterým končí ověření. Ing. Fialová navrhla provést výměnu bytových vodoměrů TV a SUV s náklady do 90.000 Kč, které by komunikovaly se sběrnými dat ISTA, které byly osazeny v r. 2020.

Ing. Fialová dala následně o návrhu hlasovat.

Přítomno: 54,7 % 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 jednomyslně schvaluje výměnu vodoměrů TV a SUV s náklady do 90.000 Kč a pověřuje předsedu společenství zajištěním této činnosti. Pro hlasovalo 100%, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Fialová informovala přítomné, že pro ně bude k dispozici portál POSCHODECH. Každý vlastník obdrží emailem svoje přihlašovací údaje. Na portále budou k dispozici nejen dokumenty týkající se domu, ale i podklady týkající se bytu (např. platný předpis, vyúčtování). Na tomto portále budou k dispozici i údaje týkající se měsíčních spotřeb tepla a teplé vody. Povinnost poskytovat tyto informace vyplývá ze zákona.

Zástupci SBD Praha vyzvali přítomné k aktualizaci kontaktů (email, telefon).

Bezpečnostní rizika objektu osoba odpovědná za provoz plynového zařízení

Ing. Fialová informovala přítomné, že pro výkon předsedy společenství potřebuje mít SBD Praha 8 k dispozici vypracovanou Analýzu bezpečnostních rizik objektu. Tato analýza bude stát max. 11.000 Kč. Dále je potřeba schválit osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Tuto funkci by mohl vykonávat revizní technik p. Ing. Kylar za částku 1.150 Kč/měsíc, pokud by se mezi přítomnými vlastníky nenašel zájemce o tuto funkci.

Ing. Fialová dala následně o obou návrzích hlasovat.

Přítomno: 54,7 % 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 vypracování analýzy bezpečnostních rizik objektu v ceně 11.000 Kč a schvaluje osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení – pana Kylara, za cenu 1.150 Kč/měsíčně. Pro hlasovalo 100%, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Pojistná smlouva – Havarijní služba

Za SBD Praha 8 bylo doporučeno, aby byla sjednána havarijní služba pro dům u f. Bytoservis v ceně 15 Kč/byt/měsíc. Na základě upozornění vlastníků by měla být havarijní služba obsažena v rámci pojistky domu. Na příštím shromáždění by se případná potřeba havarijní služby řešila. Pojistná smlouva domu

od Allianz a.s. se prověří jak ohledně havarijní služby, tak i případného podpojištění. Dále je nutné prověřit pojištění výboru, aby bylo zohledněno snížení počtu osob ve výboru.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

7. Diskuse a závěr

K dotazu přítomných byl pověřen předseda společenství prověřením stavu stoupaček teplé a studené vody v domě (stáří cca 30 t), kanalizace a otopného systému.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající schůze poděkovala přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončila shromáždění Společenství ve 19,10 hod.

Zapsala předsedala:

.....
Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřil:

.....
Bc. Alena Maršíková

