

Společenství Konšelská 415, 419, 426
se sídlem Konšelská 419/23, Praha 8, 180 00, IČ: 248 05 751
S 12410 vedená u Městského soudu v Praze

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství Konšelská 415, 419, 426

datum konání: 31. května 2022
místo: zasedací místnost č. 23 nacházející se v suterénu domu Konšelská 419
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 66,70 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
65,99 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2021, schválení účetní závěrky, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, úprava záloh od 7/2022
4. Hlasování o způsobu zajištění úklidu společných částí domu (na žádost jednoho z vlastníků)
5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let (oprava balkónů a fasády, zvonkové tablo – nahlášení údajů na zvonek, ad.)
6. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsdkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8, Ing. Jana Poláka - místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Markétu Šimkovou, členku představenstva a paní Věru Veinlichovou – referenta pro dům Konšelská 415, 419, 426, Praha 8.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Jan Polák, paní Věra Veinlichová
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: pan Jakub Čížek

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

Přítomno 66,70 % 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 3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2021, schválení účetní závěrky, hospodářský výsledek a jeho vypořádání, úprava záloh od 7/2022

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2021 a dále s tím, že k 31. 12. 2021 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 6.969,54 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2021 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 66,70 % 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 2021, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 – zisk ve výši 6.969,54 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 6.969,54 Kč 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 o aktuální stav dlouhodobé zálohy Společenství, který činí k 30.4.2022 4.512.000 Kč, zodpověděla dotazy týkající se uložení finančních prostředků, Společenství má běžný účet a spořicí účet s jednodenní výpovědní lhůtou vedený u ČSOB, aktuální úroková sazba na spořicímu účtu je 2,5 % p.a.

Na začátku shromáždění obdrželi vlastníci zpřesněný návrh výše záloh s navrhovanou platností od 1.7.2022. V návrhu výše záloh je reagováno hlavně na zvyšování cen dodávaných služeb (odměna za správu domu, pojištění majetku v souvislosti se zvýšením pojistné hodnoty domu ze 75 mil. Kč na 140 mil. Kč). Dále je navrženo snížení zálohy na úklid domu při zachování stávajícího zajištění úklidu (paní Rálková byla převedena z HPP na DPP s odměnou 9.000 Kč měsíčně) a je navržena nová záloha na drobnou údržbu, proti které budou účtovány náklady drobné opravy a údržbu domu.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb vodu a teplo na odd. nájemného SBD Praha 8.

Paní Strnadová projevila nesouhlas s navýšením zálohy na odměnu za správu domu, její zvýšení nedopovídá ustanovení v mandátní smlouvě o obstarání správy domu z roku 2013. Pan Švarc vysvětlil vlastníkům důvody, které správce vedly ke zvýšení odměny, je to mimo jiné současná ekonomická situace, zvyšování cen všech nákladů, které postihuje i SBD Praha 8 (správce) a skutečnost, že odměna za správu nebyla navýšována celých 10 let.

Po diskusi dal předsedající schůze hlasovat o novém návrhu záloh na rok 2022 s platností od 7/2022. Záloha na odměnu správci bude činit 254 Kč na bytovou jednotku měsíčně, záloha na pojištění majetku a odpovědnosti 19.000 Kč za rok, záloha na úklid společných prostor bude snížena na 111.000 Kč za rok, nová záloha na drobnou údržbu bude činit 15.000 Kč za rok.

Přítomno 66,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 94,48 % přítomných

Proti návrhu: 5,02 % 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 2022 byl schválen 94,48 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 5,52 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Hlasování o způsobu zajištění úklidu společných částí domu

Předsedající schůze seznámil členy Společenství s návrhem jednoho z vlastníků na další zajišťování úklidu domu prostřednictvím úklidové firmy. V případě, že se shromáždění rozhodne pro změnu zajištění úklidu, vypíše předseda výběrové řízení, do kterého si budou i vlastníci moci přihlásit své kandidáty.

Předsedající dal hlasovat o tom, kdo je pro změnu stávajícího zajištění úklidu domu (paní Rálková s odměnou 9.000 Kč měsíčně) a tedy pro vypsání výběrového řízení na úklid domu.

Přítomno 66,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 7,14 % přítomných

Proti návrhu: 91,01 % přítomných

Zdrželo se: 1,85 % přítomných

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění nesouhlasí se změnou stávajícího zajištění úklidu společných částí domu a vypsáním výběrového řízení. Úklid bude dále provádět paní Rálková. Pro návrh na změnu zajištění úklidu hlasovalo 7,14 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 91,01 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 1,85 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ad 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let.

Předsedající schůze předal slovo paní Markétě Šimkové, která přítomné seznámila s připravenou prezentací na zateplení objektu. Prezentace obsahovala několik níže uvedených variant řešení opravy fasády a balkonů, včetně zateplení a navazujících prací. Ke každé variantě byly zároveň předány informace na doporučené financování a informace ohledně získání dotace z programu NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM (NZU). Zároveň bylo zdůrazněno, že všechny uvedené ceny jsou pouze orientační a poplatné současné situaci na trhu. Tato skutečnost se týká také nabídek od banky na poskytnutí úvěru, které mají velmi omezenou dobu platnosti.

• Varianta č.1

Rekonstrukce balkonů (24ks) s přípravou na celkové zateplení fasády – vybourání podlah, zateplení podlah, provedení betonové mazaniny, minerální hydroizolace a lepená dlažba, ocelové žárově zinkované zábradlí včetně nových okapnic. Odhad nákladů na realizaci za VAR1 činí 1.300.000 Kč. Ostatní náklady (PD, TDI, záборы,) činí 150.000 Kč. Na tuto variantu bylo navrženo financování pouze z vlastních zdrojů Společenství.

• Varianta č.2

Oprava fasády včetně soklu (ulice + dvůr) spočívající ve vyspravení stávající omítky (odhad cca 15% z celkové plochy), přestěrkování včetně výztužné tkaniny, zateplení špalet oken a dveří, vyspravení pod-parapetních lůžek a natažení nové tenkovrstvé omítky na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou odolností. Rekonstrukce balkonů (24ks) – vybourání podlah, provedení betonové mazaniny, minerální hydroizolace a lepená dlažba, ocelové žárově zinkované zábradlí. Výměna klempířských prvků v TiZn úpravě (okapy, svody, parapety)

Odhad nákladů na realizaci za VAR2 činí 8.500.000 Kč. Ostatní náklady (PD, TDI, záборы) činí 150.000 Kč. Na tuto variantu bylo navrženo financování z vlastních zdrojů Společenství s nutností přijetí úvěru v celkové výši cca 7 mil. Kč.

- **Variant a č.3**

Výměna dosud nevyměněných oken (21ks) a balkonových dveří (4ks) za nová s plastovými rámy a izolačním trojsklem s $U_w \max 0,9W/m^2K$. Kontaktní zateplení fasády (ulice + dvůr) tepelným izolantem z grafitového EPS 70F tl. 150mm v kombinaci s tepelnou izolací z minerálních vláken (dle požárních předpisů) + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou odolností. Zateplení soklu XPS 100mm + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou a hydroizolační odolností. Rekonstrukce balkonů (24ks) – vybourání podlah, zateplení, provedení betonové mazaniny, minerální hydroizolace a lepená dlažba, ocelové žárově zinkované zábradlí. Výměna klempířských prvků v TiZn úpravě (okapy, svody, parapety)

Odhad nákladů na realizaci za VAR3 činí 12.500.000 Kč. Ostatní náklady (PD, TDI, zábory, odkup části pozemku HMP) činí 650.000 Kč. Při splnění všech požadavků je předpokládána max. výše dotace NZÚ odhadnuta na 1.330.000 Kč. Na tuto variantu bylo navrženo financování z vlastních zdrojů Společenství s nutností přijetí úvěru v celkové výši cca 11 mil. Kč.

- **Variant a č.4**

Dotto viz. VAR3. Zesílení stávajícího zateplení stropu nad posledním NP tepelnou izolací z minerálních vláken tl. 100 mm. Zateplení poloviny stropu 1.PP systémem kontaktního zateplení s tepelnou izolací z minerálních vláken tl. 100mm.

Odhad nákladů na realizaci za VAR3 činí 15.000.000 Kč. Ostatní náklady (PD, TDI, zábory, odkup části pozemku HMP) činí 650.000 Kč. Při splnění všech požadavků je předpokládána max. výše dotace NZÚ odhadnuta na 2.550.000 Kč. Na tuto variantu bylo navrženo financování z vlastních zdrojů Společenství s nutností přijetí úvěru v celkové výši cca 14 mil. Kč.

Po následné diskuzi nechal předsedající hlasovat o jednotlivých variantách opravy fasády a balkonů, včetně zateplení a navazujících prací.

Hlasování o variantě č.1 - rekonstrukce balkonů (24ks)

Přítomno 66,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,86 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 4,14 % přítomných

Návrh byl přijat.

Hlasování o variantě č.2 – celková oprava fasády a soklu bez zateplení, včetně rekonstrukce balkonů (24ks)

Přítomno 66,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 19,15 % přítomných

Proti návrhu: 66,12 % přítomných

Zdrželo se: 14,73 % přítomných

Návrh nebyl přijat.

O dalších variantách nebylo dále hlasováno.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 95,86 % hlasů přítomných vlastníků rekonstrukci balkonů (24ks) s přípravou na celkové zateplení fasády v celkové ceně 1.300.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 4,14 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Předsedající schůze předal slovo Ing. Janu Polákovi, které přítomné informoval o plnění schváleného plánu oprav z posledního shromáždění vlastníků. Jednalo se o:

1. Částečnou opravu kontejnerového stání, spočívající v likvidaci stávající uliční branky, zednického vyspravení špalet a instalaci nové branky. Práce byly provedeny v celkové ceně 53.240 Kč firmou Kovářství Roman Průšek. Náklady byly rozděleny v poměru bytů (2/3:1/3) se sousedním Společenstvím, které kontejnerové stání také využívá. Konečné náklady po odečtu tedy činí 35.277 Kč.
2. Dodávku a instalaci výměňkové stanice tepla a ohřevu teplé vody, která je ve fázi výběrového řízení na dodavatele. Dodavatel bude vybrán během června s termínem realizace během odstávky topení (předpoklad červenec – září).
3. Rekonstrukci plynovodního potrubí, která je ve fázi výběrového řízení na dodavatele. Během otevření obálek bylo zjištěno, že cena výrazně překračuje schválený limit 400.000 Kč a v rámci realizace se budou muset bourat nevhodně provedená instalační jádra. V této souvislosti Ing. Polák přítomné informoval o provedení pouze ležatých plynovodních rozvodů v suterénu a odložení realizace zbývajících vedení na plánovanou celkovou rekonstrukci vody a kanalizace (předpoklad do 5 – 10 let).

Vzhledem k plánovaným akcím, zvyšování cen stavebních prací, materiálu a technologií a současné podprůměrné výši příspěvku navrhl předsedající hlasovat o zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy ze současných 25 Kč na 30 Kč na m² měsíčně.

Přítomno 65,99 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,86 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 4,14 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 95,86 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice ze současných 25 Kč na 30 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 4,14 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Ad. 6. Různé a závěr

Předsedající sdělil shromáždění požadavek jednoho z vlastníků, aby mu byly poskytnuty (předány) klíče od všech společných prostor domu. Po diskuzi navrhl hlasovat o tom, že přidělování klíčů od společných částí domu bude probíhat dále ve stejném režimu jako doposud – půjčování pro případ potřeby od paní Rálkové nebo paní Veinlichové.

Přítomno 65,99 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, že přidělování klíčů od společných částí domu bude probíhat dále ve stejném režimu jako doposud – půjčování pro případ potřeby od paní Rálkové nebo paní Veinlichové 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Veinlichová upozornila na nutnost odstranění všech předmětů na únikových cestách v případě požáru v domě (nábytek, květiny apod.), vyplývající i ze zápisu o provedení preventivní požární prohlídky. Členové Společenství navrhli oslovení vlastníků, kterých se to týká s tím, že jim bude dán termín k nápravě a v případě jeho nedodržení budou botníky z chodeb odstraněny.

Přítomno 65,99 % 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 postup při zajištění odstranění předmětů zasahujících do únikových cest - upozornění dotčených vlastníků s termínem k nápravě a následné odstranění botníků. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Pan Pavera požádal o vysvětlení systému rozúčtování nákladů na vodu a teplo v domě se společnou výměníkovou stanicí se sousedním domem. Ing. Polák přislíbil, že se mu bude věnovat pan Němec, energetik správce.

Shromáždění bylo ukončeno 20,30 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřil:



Jakub Čížek