

Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8

IČ: 077 14 505, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze
v oddílu S, vložce 19097, se sídlem Košťálkova 1104/4, Kobyličky, 182 00 Praha 8

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8

datum konání: 3. listopadu 2022
místo: společný prostor v suterénu domu
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 50,25 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
51,59 % 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 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Volba statutárního orgánu Společenství
5. Hlasování o změně sídla Společenství
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta
7. 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 paní Markéta Šimková, členka představenstva SBD Praha 8 a představila přítomné kolegy: Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku a místopředsdkyni představenstva a Ing. Jana Poláka - vedoucího technického a provozního úseku a místopředsedu představenstva.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: paní Markéta Šimková
Sčítatel: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatelé zápisu: paní Jana Ondráčková a paní Marie Maříková

O návrhu dala paní Šimková hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 50,25 % 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 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

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 3.462,94 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:	50,25 % 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 2021, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 – zisk ve výši 3.462,94 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 3.462,94 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 v roce 2022. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 30.9.2022 - stav běžného účtu je 687.990 Kč a stav spořicího účtu je 5.660.746 Kč. Spořicí účet je od 1.9.2022 úročen sazbou 3,8 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2022 činí 5.756.827,19 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v období 1-9/2022 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2023

V návrhu výše záloh na rok 2023, který byl přílohou pozvánky na shromáždění, je reagováno na již realizované, případně avizované zvyšování cen. Ing. Šourková doporučila pro rok 2023 upravit zálohy na teplo a teplou vodu tak, aby odpovídaly nákladům roku 2021 zvýšeným o 50 % u tepla pro vytápění a 35 % u teplé vody.

Dále je třeba zvýšit zálohu na odvoz komunálního odpadu, MHMP od změnil výpočet poplatku za odvoz, náklady jsou 169.400 za rok.

Ekonomická situace donutila i SBD Praha 8 – správce domu – zvýšit odměnu za správu. Nově navržená záloha 284 Kč na bytovou jednotku měsíčně zohledňuje i odměnu SBD8 za výkon funkce statutárního orgánu a odpovídá současným nákladům.

Zálohy na ostatní služby zůstanou v dosavadní výši.

Nové předpisy zálohových plateb budou vystaveny s platností od prosince 2022 a členové Společenství je obdrží do konce listopadu.

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

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tomto návrhu úpravy záloh pro rok 2023 s platností od 12/2022.

Záloha na teplo	1.144.000 Kč za rok
Záloha na teplou vodu	998.000 Kč za rok
Záloha na odvoz odpadu	170.000 Kč za rok
Zajištění správy domu	306.720 Kč za rok (284 Kč / byt / měsíc)

Přítomno:	50,25 % 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 výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2023, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4. Volba statutárního orgánu Společenství

Předsedající informovala členy společenství, že k 4.10.2023 končí funkční období předsedovi Společenství, Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesla dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou

kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevzněl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhla předsedající hlasovat o dalším funkčním období předsedy Společenství - Stavebním bytovém družstvu Praha 8.

Do funkce předsedy Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 s platností od 5.10.2023 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8.

Přítomno:	50,25 % 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 zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem - předsedou Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 s účinností od 5.10.2023. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

5. Hlasování o změně sídla Společenství

Předsedající navrhla a zdůvodnila návrh na změnu sídla Společenství z adresy domu na adresu Stavebního bytového družstva Praha 8, předsedy Společenství.

Nová adresa sídla Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 bude:

Hornátecká 1772/19

182 00 Praha 8

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat:

Přítomno:	50,25 % 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 změnu sídla Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 na adresu Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta

Ing. Jan Polák podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Ve zprávě uvedl hlavní provedené práce na objektu. Jednalo se o:

Opravu nátěrů pergoly, prasklin fasády výtahové šachty, výměnu dveří na střechu a výměnu dlažby hlavního vstupu do domu včetně opravy propadlého chodníku, provedla firma Building Guide s.r.o., v celkové ceně 490.468 Kč.

Odstranění závad na výtazích do konce roku 2022, dle zaslané cenové nabídky servisní firmy, za celkovou částku 62.000 Kč. Jedná se o závady dle odborné zkoušky výtahů z 5/2022 - výměna akumulátoru, výměna unašečů spojky, výměna podlahové krytiny v kabině výtahu, nátěr prohlubně výtahové šachty, zkrácení nosných lan.

Plán oprav na rok 2023 a další léta:

Vybavení kočárkárny stojany a držáky na jízdní kola

Ing. Polák navrhl vybavit 2 místnosti (kolárnu a kočárkárnu) v přízemí domu 23 ks držáků na kola a koloběžky a vymalovat je omyvatelným nátěrem. Členům společenství předložil plán řešení obou místností. Celkové náklady na úpravu místností budou do 60.000 Kč.

Po diskusi dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	50,25 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	83,46 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	5,81 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	10,73 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 83,46 % hlasů přítomných vlastníků jednotek vybavení kolárny a kočárkárny v přízemí domu držáky na kola a koloběžky a jejich výmalbu omyvatelným nátěrem v celkové ceně do 60.000 Kč. Proti hlasovalo 5,81 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 10,73 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Zajištění nového umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad.

Cílem je přesunutí stávajícího umístění sběrných nádob (2x1100l) mimo pozemní komunikaci (odporuje vyhlášce MHMP č. 5/2007), zajištění legalizace nového místa (pravděpodobně pomocí smlouvy na zřízení věcného břemene s vlastníkem pozemku) a vybudování nového kontejnerového stání. Pro zajištění vhodného umístění bude potřeba vypracovat projektovou dokumentaci pro jednání s dotčenými orgány. Cena projektu, včetně zajištění všech povolení, je odhadnuta na 60.000 Kč. Realizace ocelové konstrukce stání s pozinkovanou povrchovou úpravou a s betonovou podkladní deskou, včetně úpravy terénu, vychází orientačně na 350.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. V ceně nejsou zahrnuty možné náklady na odkup pozemku pod kontejnerovým stáním, který může být podmínkou současného vlastníka pozemku.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	50,25 % 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 zajištění nového umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad, zajištění legalizace nového místa a vybudování nového kontejnerového stání. Schválené náklady činí 60.000 Kč na vypracování projektové dokumentace pro zajištění všech povolení a 350.000 Kč na realizaci nového stání. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Polák požádal přítomné členy Společenství o další návrhy na opravy a údržbu domu. V diskusi zazněly tyto návrhy:

- Upravit sklon kamer ve výtazích tak, aby bylo vidět dolů, často jsou výtahy znečištěny psy, majitelé po nich neuklízí.
- Výměna podlah ve výtazích, jsou poškozené převážením materiálu při rekonstrukcích bytů. Do domovního řádu zakotvit povinnost použít ochranu podložku na podlahy výtahů při stěhování či přepravě materiálu.
- Vyasfaltovat prostor před novým venkovním schodištěm do domu.
- Vyměnit klasické žárovky za LED svítidla (výměna probíhá průběžně).
- Vyměnit či repasovat poštovní schránky. Na příštím shromáždění bude předložen návrh variant na opravu/výměnu poštovních schránek včetně cen.

7. Diskuse a závěr

Předsedající seznámila členy Společenství se situací ohledně pronájmu společných prostor domu členovi Společenství, panu Jiřímu Zemanovi. Jedná se o pronájem dílny a místnosti bývalé mandlovny v suterénu o celkové výměře 60,33 m².

Žádost o pronájem těchto prostor podal pan Zeman. Smluvní cena za pronájem byla navržena na 1.668 Kč a 250 Kč měsíčně za spotřebovanou elektřinu. Žádost pana Zemana nebyla v písemném hlasování vyhlášeném 24.11.2020 schválena. Projednání tohoto bodu bylo odsunuto na řádné shromáždění vlastníků.

Po diskuzi o případné vyšší ceně za pronájem nebo jiném možném využití místností dala předsedající hlasovat o původním návrhu, tedy o pronájmu místností dílny a místnosti bývalé mandlovny v suterénu o celkové výměře 60,33 m² členovi Společenství, panu Jiřímu Zemanovi za měsíční nájemné 1.668 Kč a úhradu za elektřinu 250 Kč.

Přítomno:	50,25 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	2,24 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	86,60 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	11,16 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neodsouhlasilo pronájem místností dílny a místnosti bývalé mandlovny v suterénu domu o celkové výměře 60,33 m² členovi Společenství, panu Jiřímu Zemanovi za měsíční nájemné 1.668 Kč a úhradu za elektřinu 250 Kč. Pro návrh hlasovalo 2,24 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu 86,60 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, zdrželo se 11,16 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

V diskusi k předešlému bodu členové Společenství vyjádřili k možnému využití prostor dílny a bývalé mandlovny.

Předsedající zformulovala návrhy a dala o nich hlasovat.

1/ Dílna v suterénu domu bude zachována, klíče od dílny budou pro všechny členy Společenství k dispozici u paní Leicmanové, správcové domu.

Přítomno:	50,25 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	93,75 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	2,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	4,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 93,75 % hlasů přítomných vlastníků zachování dílny v suterénu domu, klíče od dílny budou pro všechny členy společenství k dispozici u správcové domu. Proti hlasovalo 2,25 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdržela 4,00 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

2/ Místnost bývalé mandlovny v suterénu domu bude do konce roku vyklizena a bude upravena na další kolárnu/kočárkárnu k využití pro všechny členy Společenství.

Přítomno:	50,25 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	93,75 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	6,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 93,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek vyklizení místnosti bývalé mandlovny a její úpravu na další kolárnu/kočárkárnu. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 6,25 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že paní Vitásková, která má v pronájmu společný prostor v suterénu domu jako učebnu, projevila na jaře tohoto roku zájem na shromáždění vlastníků požádat o snížení nájemného. Ačkoli byla na termín konání shromáždění opakovaně upozorněna, nedostavila se, její žádost tedy nebude projednávána.

Dále Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že ČSOB nově nabízí termínované vklady pro SVJ, a to na 6 a 12 měsíců. Současné úročení je 6,36 % (spořicí účet je úročen 3,8 % p.a.).

Při zřízení termínovaného vkladu je třeba postupovat uvážlivě a ukládat na něj pouze prostředky, které jsou volné, nebudou po dobu trvání vkladu (6 nebo 12 měsíců) určité potřeba pro úhradu nákladů spojených s provozem domu a plánovanými opravami a investicemi. V případě předčasné výpovědi vkladu je bankou účtován značný poplatek za předčasný výběr.

Členové Společenství projeví zájem o sjednání termínovaného vkladu a vložit na něj 2,5 mil. Kč.

Předsedající dala hlasovat o návrhu zřídit Termínovaný vklad ve výši 2.500.000 Kč u ČSOB na 6 měsíců a v případě možnosti jej prodloužit o dalších 6 měsíců (podle finanční situace Společenství).

Přítomno:	51,59 % 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 zřízení Termínovaného vkladu ve výši 2.500.000 Kč na 6 měsíců u ČSOB s možností dalšího prodloužení. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Shromáždění bylo ukončeno 19,30 hod.

Zapsala:

.....
Ing. Iva Šourková

Ověřily:

.....
Jana Ondráčková

.....
Marie Maříková