

Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8

IČ: 278 65 151, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze
v oddílu S, vložce 7549, se sídlem Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8

datum konání: 22. listopadu 2022
místo: společný prostor v suterénu domu (sušárna)
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 50,46 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
51,81 % 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 svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství
5. Hlasování o volbě kontrolního orgánu Společenství
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
7. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8 a představil 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: pan Miroslav Švarc
Sčítatel: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatelé zápisu: paní Zuzana Obrová

O návrhu dal pan Švarc hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 50,46 % 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 10.605,54 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: 50,46 % 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 10.605,54 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 10.605,54 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 v roce 2022. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 21.10.2022 - stav běžného účtu je 613.000 Kč a stav spořicího účtu je 2.666.000 Kč. Spořicí účet je od 1.9.2022 úročen sazbou 3,8 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31.10.2022 činí 2.881.432 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-10/2022 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 vodné a stočné tak, aby odpovídaly nákladům roku 2021 zvýšeným o 50 % u tepla pro vytápění a 20 % u vodného a stočného vody.

Dále je třeba zvýšit zálohu na odvoz komunálního odpadu, MHMP od změnil výpočet poplatku za odvoz, náklady jsou 169.400 za rok a zálohu na el. energii společných prostor tak, aby odpovídala nákladům roku 2021 zvýšeným o 50 %.

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 ledna 2023 a členové Společenství je obdrží do konce prosince.

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

Po diskusi dal předsedající hlasovat o tomto návrhu úpravy záloh pro rok 2023:.

Záloha na teplo	1.306.000 Kč za rok
Záloha na vodné a stočné	412.000 Kč za rok
Záloha na odvoz odpadu	170.000 Kč za rok
Záloha na el. energii společných prostor	91.000 Kč za rok
Zajištění správy domu	306.720 Kč za rok (284 Kč / byt / měsíc)

Přítomno: 50,46 % 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. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství

Předsedající informoval členy společenství, že předsedovi Společenství, Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8 skončilo funkční období. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesl dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevznesl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhl předsedající hlasovat o dalším funkčním období předsedy Společenství - Stavebním bytovém družstvu Praha 8.

Do funkce předsedy Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8.

Přítomno:	50,46 % 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 1105, Praha 8. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

5. Hlasování o volbě kontrolního orgánu Společenství

Předsedající navrhl a zdůvodnil potřebu zvolení kontrolního orgánu Společenství. V kontrolní komisi mají zájem pracovat paní Zuzana Obrová, pan Petr Kozlík a pan Tomáš Miško.

Předsedající dal hlasovat o navržených kandidátech do kontrolní komise Společenství:

Přítomno:	50,46 % 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 paní Zuzanu Obrovou, pana Petra Kozlíka a pana Tomáše Miška členy kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, 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 v období 2021-2022. Jednalo se zejména o:

- Schválenou rekonstrukci elektroinstalace společných prostor, kterou provedla firma Onemix za celkovou částku 4.401.082 Kč (na minulé schůzi schváleno 4.200.000 Kč). Navýšení ceny způsobily změny v projektu v průběhu výstavby (změna systému domovních zvonků, rozšíření tabla na oba vstupy do domu, úpravy v datových rozvodech včetně racku, úpravy v sádkartonových podhledech dole v suterénu) a povinná změna připojení domu jiným způsobem vedení hlavního přívodu ze strany PRE oproti navrženému provedení v projektu.
- Instalace stojanů a závěsů na kola včetně výmalby v prostoru kočárkárny (místnost č. 2), fa SYBEKA, 28.986,90 Kč (na minulé schůzi schváleno 40.000 Kč).
- Provedení výběrového řízení na výměnu vodoměrů na studenou a teplou vodu a indikátorů na topení. Nové měřidla budou vybaveny pro měsíční dálkový odečet dle nařízení Evropské unie (směrnice EED). Výběrové řízení na dodavatele bude dokončeno do konce roku a samotná výměna bude provedena nejpozději v březnu roku 2023.

Dále Ing. Polák informoval členy Společenství o **výskytu štěnic v domě** a jeho řešení. Byla sjednána firma Kordovský, se kterou má správce domu dobré zkušenosti. V současné době stále probíhá průzkum v jednotlivých bytech, některé nebyly zpřístupněny. Firma konstatovala, že výskyt štěnic v některých bytech dlouhodobý (musí trvat více než 9 měsíců) a je potřeba zkontrolovat celý dům. Po monitoringu následuje preventivní, případně hloubková dezinfekce v jednotlivých bytech. Termíny kontrol v bytech, které ještě nebyly prohlédnuty, jsou domlouvány napřímo s jednotlivými vlastníky. Případně informace podá paní Červená (SBD Praha 8).

Plán oprav na rok 2023 a další léta:

Provedení rekonstrukce interiérů společných prostor, která spočívá v opravě omítek po rozvodech nové elektroinstalace, vyspravení prasklin ve vyzdívkách SIPOREX zatmelením, kompletní minerální výmalba stěn a stropů. Oprava nátěrů zábradlí, spolu s dodávkou a montáží nových gumových madel. Syntetický nátěr bočnic schodištních nosníků. Demontáž PVC, zbroušení, vyrovnaní podlah stěrkou a následná montáž nového PVC, včetně zališťování, pokládku nové dlažby do horního vestibulu domu. Kompletní rekonstrukce představuje investici 1.400.000 Kč.

V rámci tohoto bodu členové Společenství projevili zájem o výměnu listovních schránek ve vestibulu domu, jejich stáří je 50 let. Předsedající vysvětlil, že listovní schránky nejsou společnou částí domu, jsou v individuálním vlastnictví vlastníků bytových jednotek. Výměnu listovních schránek lze financovat z prostředků Společenství, ale náklad na schránku dostane každý vlastník k úhradě v rámci ročního vyúčtování služeb. Ing. Polák doplnil, že cena jedné schránky se pohybuje mezi 1.500 Kč a 2.500 Kč. Pan Kozlík navrhl pouze výměnu dvířek listovních schránek, která by měla být zohledněna jako jedna z variant ve výběrovém řízení.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu na **výměnu/opravu listovních schránek** v domě.

Přítomno:	51,81 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	86,03 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	8,73 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	5,24 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 86,03 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu/opravu listovních schránek v domě. Ve spolupráci s kontrolní komisí Společenství bude vybráno nejlepší řešení, na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Náklady na listovní schránku uhradí vlastníci jednotek v rámci ročního vyúčtování služeb. Proti hlasovalo 8,73 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 5,24 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Dále dal předsedající hlasovat o návrhu na **provedení rekonstrukce společných prostor** ve výše popsaném rozsahu.

Přítomno:	51,81 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	97,28 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2,62 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 97,28 % hlasů přítomných vlastníků jednotek provedení rekonstrukce společných prostor v navrženém rozsahu v ceně do 1.400.000 Kč. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 2,62 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Provedení odřasení a sanace stávajícího zateplení fasády s fungicidním přípravkem, který zabezpečí neprorůstání mycelia hub do fasádní vrstvy min. na 10 let, čímž výrazně vzroste životnost fasády, a tedy nutnost její revitalizace v době uváděné specializovanou firmou. Cena za renovaci, včetně možného laboratorního vyšetření napadení vrchní vrstvy, vychází investičně na nejvíce zasažené plochy (východní a severní průčelí bytového domu) na 1.400.000 Kč, včetně lešení. Celá fasáda v celé její ploše vychází na 2.500.000 Kč.

Vzhledem k tomu, že shromáždění odsouhlasilo rekonstrukci interiérů, na tuto akci již v příštím roce nebude dostatečné množství finančních prostředků. Uskuteční se v příštích letech, ceny se pravděpodobně změní, bude předložena nová cenová nabídka

O návrhu nebylo hlasováno.

Cenová nabídka na **vybavení druhé kočárkárny** (bývalé mandlovny) stojany (5 ks) a závěsy na kola (13 ks), včetně omyvatelné výmalby, do 40.000 Kč.

Pan Veselý předložil protinávrh. Současná kočárkárna/kolárna není plně využita, navrhuje tuto místnost pouze vymalovat, nechat ji k dispozici pro případné uložení dalších kol, ale i jako prostor pro uložení věci v případě např. stěhování či havárie v některém bytě.

Po diskusi dal předsedající o protinávru hlasovat.

Přítomno: 51,81 % 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 výmalbu místnosti bývalé mandlovný, bude k dispozici členům společenství k případnému uložení dalších kočárků a kol a také pro uložení věcí v případě např. stěhování či havárie v některém bytě.
Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající a členové kontrolní komise upozornili na větší množství odložených nepotřebných věcí ve společných prostorách v suterénu domu. Členové Společenství byli vývěskou opakovaně vyzýváni k odklizení věcí. Neodklizené věci budou zlikvidovány.

Cenová nabídka na **vyklizení společných prostor v suterénu**, aktuální cena za jeden kontejner včetně vyklizení a likvidace odpadu 6.413 Kč.

Ing. Polák navrhl zakoupit cca **20 ks plastových židlí** pro potřeby shromáždění vlastníků. Členové kontrolní komise pomohou s výběrem, je možné také pořídit jednoduché lavice.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno: 51,81 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 92,57 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 7,43 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek nákup 20 kusů plastových židlí, případně lavic pro potřeby shromáždění vlastníků v ceně cca 5.000 Kč celkem. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 7,43 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Ing. Polák obdržel od členů Společenství podnět na **vybudování uzavřeného kontejnerového stání**. Současné umístění nádob na odvoz odpadu odporuje vyhlášce MHMP, hrozí nebezpečí pokut. Vysvětlil postup prací včetně projektu a odkupu pozemku. Celková cena je odhadována na 350 – 400 tisíc Kč. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků na fondu oprav je tento bod odložen.

Dalším podmětem bylo zřízení **sběrné nádoby na bioodpad**, kterou je nutno zajistit zámek a členy společenství vybavit klíči. V této souvislosti předsedající přítomným sdělil, že z praxe se ukazuje problém se správným používáním, pokud je do nádoby vyhozeno něco, co tam nepatří, MHMP ji nevyveze. O tomto návrhu nebylo nakonec hlasováno.

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

- Členové Společenství upozornili na špatnou funkci **seřízení světel** v domě, svítí moc a často, reagují i na pohyb za dveřmi bytu. Bylo zjištěno, že se seřizovačem někdo neodborně manipuluje. Pan Kozlík přislíbil zajistit opravu.
- Byl položen dotaz na **lanko ze střechy domu** na střeše domu protějšího, jedná se zřejmě o převěs firmy s internetem či kabelovou televizí. Ing. Polák přislíbil že přesně zjistí o co se jedná a informuje členy společenství prostřednictvím nástěnky v domě.
- Uživatelky bytů v 11. a 12. patře domy upozornily na nutnost až 3x denně **odvzdušňovat topení**. Ing. Polák přislíbil provedení kontroly. Na začátku topné sezony je nutné v celém domě otevřít ventily naplno. Informace o nutnosti otevřít ventily bude umístěna na výtahu.

7. Diskuse a závěr

V průběhu shromáždění 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 projevili zájem o sjednání termínovaného vkladu.

Termínovaný vklad u ČSOB bude sjednán podle finančních možností Společenství zvláště s ohledem na plán oprav a investic v příštím období.

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

Shromáždění bylo ukončeno 20,35 hod.

Zapsala:

Ing. Iva Šourková

Ověřila:

Zuzana Obrová