

Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8
se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00
S 7042 vedené Městským soudem v Praze
IČO: 275 97 873

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek

**Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8 se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00
S 7042 vedené Městským soudem v Praze IČO: 275 97 873, zastoupené Stavebním bytovým
družstvem Praha 8, IČ: 00 34 550 (dále jen „Společenství“)**

datum konání: 5. 10. 2023
místo: prádelna domu Krosenská 531, Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: **56,56 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)**
62,73 % od bodu 2
62,73 % všech hlasů vlastníků jednotek (při skončení)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav na rok 2024 a dalších let
5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na Společenství
6. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky a nájemce přivítal zástupce statutárního orgánu Miroslav Švarc - ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8 IČ 000 34 550 (dále jen „SBD 8“ nebo „SBD Praha 8“) a předsedající schůze - a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině a elektronicky zaregistrovaných, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno **56,56 % všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná a** představil Mgr. Veroniku Sluku – advokátku a Víta Mokrého za technický úsek SBD8. Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil Miroslav Švarc (dále jen „řídící schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Řídící schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty: Sčítatel hlasů: Vít Mokřý, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, advokátka, ověřovatel zápisu: Ing. Eva Urbanová.

Přítomno: 56,56 % 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 schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: sčítatel hlasů: Vít Mokřý, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, advokátka, ověřovatel zápisu: Ing. Eva Urbanová 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi, Miroslav Švarc předal slovo Ing. Evy Urbanové. K dotazu ohledně platby za firmu pana Honse Ing. Urbanová zodpověděla. Kontrolní komise konstatovala, že se měnil výměník na teplou vodu a tato akce byla velmi drahá.

531/23 Katz, 531/14 a Švejnhová mají zájem o provedení přetěsnění skel lodžii zevnitř. Řídící schůze slíbil, že zajistí provedení opravy.

Doplnila Eva Urbanová o výsledky vyúčtování zálohových plateb za služby roku 2022 - celkový nedoplatek činil cca 9 tis. Kč. Dále seznámila přítomné se skutečností, že ke dni 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 79.648,26 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství a navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu dlouhodobých záloh na opravy a údržbu společných částí domu.

Řídící schůze navrhl hlasovat o schválení Zprávy o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrky, návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022.

Přítomno	62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00 % hlasů přítomných
Proti přijetí:	0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	0,00 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 – zisk ve výši 79.648,26 Kč a jeho převod do fondu dlouhodobé zálohy, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel. Shromáždění vlastníků dále odsouhlasilo 62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, převod hospodářského výsledku ve výši 79.648,26 Kč do fondu dlouhodobých záloh (fond oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad.3. Návrh výše záloh na rok 2024

K návrhu výše záloh Ing. Urbanová vysvětlila, že sice skončilo Společenství s mírným nedoplatkem, ale navýšily se zálohy již od 11/2022, takže Společenství navrhuje ponechat výši záloh ve stejné výši jako v roce 2022. Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na energie podle výsledků vyúčtování za daný rok.

Řídící schůze navrhl hlasovat o návrhu Miroslava Švarce zachovat stejnou výši záloh pro rok 2024 jako v předešlých letech.

<i>Přítomno</i>	<i>62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.</i>
<i>Pro přijetí:</i>	<i>100,00 % hlasů přítomných</i>
<i>Proti přijetí:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>
<i>Zdrželo se:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, návrh zachovat výši záloh pro rok 2024 ve stejné výši jako v roce 2023, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav na rok 2024 a dalších let**

Člen kontrolní komise Ing. Martin Vaněk vystoupil se zprávou o zjištěních ve věcech technických v domě. Dotazy zodpověděl Miroslav Švarc, Vít Mokřý a Ing. Eva Urbanová. Po diskuzi Miroslav Švarc dokončil technickou zprávu o stavu domu za tento rok.

Miroslav Švarc, řídící schůze, podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023.

Výměna vodoměrné soustavy

Miroslav Švarc sdělil, že navrhuje výměnu vodoměrných sestav, vlhkost by měla přicházet zevnitř. Člen kontrolní komise Ing. Martin Vaněk navrhl provést výměnu přípojky vody. Po diskuzi řídící Miroslav Švarc navrhl dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byly vyměněny obě vodoměrné soustavy za částku cca 86.000 Kč.

<i>Přítomno</i>	<i>62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.</i>
<i>Pro přijetí:</i>	<i>82,57 % hlasů z přítomných</i>
<i>Proti přijetí:</i>	<i>3,51 % hlasů přítomných (Langhammer)</i>
<i>Zdrželo se:</i>	<i>13,92 % hlasů přítomných</i>

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo výměnu obou vodoměrných sestav v ceně cca 86.000 Kč, kdy pro bylo 82,57 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, (kdy přítomných bylo 62,73 %), zdrželo se 13,92 %, proti bylo 3,51 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Odstranění tepelného mostu – vchod 532, byt č. 1

Miroslav Švarc, řídící schůze sdělil shromáždění, že se jedná o opakovaný výskyt vlhkých map a tvorbu plísní v bytě. Důvodem je kondenzace vzdušné vlhkosti na chladných částech stěn v bytě. Pro odstranění zmíněného tepelného mostu je doporučeno oboustranně zateplit část bočního lodžiového panelu alespoň 50 mm XPS. Náklady a způsob řešení budou předneseny na schůzi.

Po diskusi řídící pan navrhl dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby bylo v bytě č. 1 vchod Krosenská 532, Praha 8, odstranění stávajícího zatmelení, v místech otevřené spáry dopěnit PUR pěnou a následně zaříznout, finální přetěsnění realizovat probarveným neutrálním silikonem Lukopren S 8280 provedeno v ceně 9.500 Kč.

Přítomno	62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo pro byt č. 1 vchod Krosenská 532, Praha 8 odstranění stávajícího zatmelení, v místech otevřené spáry dopěnit PUR pěnou a následně zaříznout, finální přetěsnění realizovat probarveným neutrálním silikonem Lukopren S 8280 provedeno v ceně 9.500 Kč v ceně cca. 9.500 Kč, kdy pro bylo 100% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, (kdy přítomných bylo 62,73 %), zdrželo se 0 %, proti bylo 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Následně byl projednán plán údržby a oprav na rok 2024, popř. další období.

Odsouhlasení havarijního dispečinku Bytoservis

Řídící shromáždění navrhl po diskusi odsouhlasit objednání havarijního dispečinku u firmy Bytoservis, cena 10 Kč/měsíčně na byt. Shromáždění se rozhodlo o tomto návrhu nehlasovat, jelikož obstará tento servis jeden z vlastníků Společenství

Určení odpovědné osoby za provoz plynového zařízení

Řídící schůze navrhl schválit si pana Jiřího Kurzveila osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti, nebude-li pan Kurzweil souhlasit, pak revizního technika. Oba za cenu 340 Kč měsíčně.

Přítomno	62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje pana Jiřího Kurzveila osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti, nebude-li pan Kurzweil souhlasit, pak revizního technika za cenu 340 Kč měsíčně. kdy pro bylo 100% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, (kdy přítomných bylo 62,73 %), zdrželo se 0 %, proti bylo 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Výměna výtahové firmy

Řídící schůze v reakci na návrh kontrolní komise na zlevnění a porovnání cen za servis výtahů se zeptal orientačně po diskuzi, zda má shromáždění zájem o změnu. Optickou kontrolou

bylo zjištěno, že byl zájem malý. Z toho důvodu konstatoval, že do příštího shromáždění SBD8 provede orientační průzkum, za kolik servisy probíhají na jiných objektech.

Shromáždění vzalo tuto záležitost na vědomí.

Ad 5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na Společenství

Řídící schůze informoval přítomné na shromáždění o nutnosti připravit analýzu a identifikaci rizik na objektu v oblasti BOZP za cenu cca. 11.000 Kč na objekt Krosenská 531, 532 Praha 8 s tím, že pro námítky kontrolní komise bude provedeno výběrové řízení.

Po diskusi dal řídící hlasovat o tom, zda souhlasí shromáždění s tím, aby za cenu cca. 11.000 Kč byla provedena analýza a identifikace rizik na objektu BOZP s tím, že se připraví výběrové řízení.

<i>Přítomno</i>	<i>62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.</i>
<i>Pro přijetí:</i>	<i>100,00 % hlasů z přítomných</i>
<i>Proti přijetí:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>
<i>Zdrželo se:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje provedení výběrového řízení na provedení analýzy a identifikaci rizik na objektu BOZP, kdy pro bylo 100% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, (kdy přítomných bylo 62,73 %), zdrželo se 0 %, proti bylo 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Ad 6. Různé a závěr

Člen kontrolní komise navrhl zakoupení náhradního výměníku na teplou vodu v maximální částce 30.000 Kč. Řídící dal hlasovat o tomto návrhu.

<i>Přítomno</i>	<i>62,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.</i>
<i>Pro přijetí:</i>	<i>100,00 % hlasů z přítomných</i>
<i>Proti přijetí:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>
<i>Zdrželo se:</i>	<i>0 % hlasů přítomných</i>

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje zakoupení náhradního výměníku na teplou vodu v maximální částce 30.000 Kč, kdy pro bylo 100% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, (kdy přítomných bylo 62,73 %), zdrželo se 0 %, proti bylo 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

V diskusi požádala p. Urbanová vlastníky, aby neodkládali předměty ve společných prostorách, tj. v suterénu, v sušárnách a chodbách. Pokud tam již něco odložili, aby příslušný předmět odklidili v co nejkratší době.

Další dotazy nebyly. Řídící schůze poděkoval přítomným za pozornost a ukončil schůzi shromáždění ve 20,15 hod.

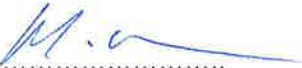
Zapsala:


Mgr. Veronika Sluka

Ověřila:


Ing. Eva Urbanová

Za společenství


Miroslav Švarc
Zmocněnec předsedy společenství