

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Roudnická 443-446, IČ: 241 91 701, sídlem Roudnická 445/6, Střížkov, 182 00 Praha 8, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze S 13196 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze.

datum konání: 9.11.2023
místo: suterén sídla společenství, Roudnická 443, Praha 8, Střížkov
od: 19,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, 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 plánu oprav na rok 2024 a další léta
5. Hlasování o schválení rozpočtu pro implementaci změn zákoníku práce, BOZP a PO pro SVJ
6. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala zástupkyně statutárního orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. 443-446, Roudnická ulice (dále jen „Společenství“), Mgr. Veronika Sluka, pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze shromáždění vlastníků a představila pana Davida Foltina referenta objektu. Následně byli do pracovních orgánů zasedání navrženi:

předsedající:	Mgr. Veronika Sluka
sčítatelé:	David Foltin, Mgr. Veronika Sluka
zapisovatel:	Mgr. Veronika Sluka, MBA
ověřovatel zápisu:	David Foltin

O tomto návrhu nechala Mgr. Sluka hlasovat.

Přítomno 74,84 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající a zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatelé David Foltin a Mgr. Veronika Sluka, MBA, ověřovatel zápisu David Foltin, 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

a) Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Mgr. Sluka seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 21.441,28 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

K podnětu paní Šinágllové přislíbeno, aby od dubna 2024 byly k dispozici údaje ekonomiky za předchozí rok.

Po zodpovězení dotazů bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,84 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 - zisk ve výši 21.441,28 Kč a jeho převod do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Mgr. Sluka dále informovala členy Společenství, že dosud nebyla schválena účetní závěrka za rok 2019 a to z důvodu přísných opatření v době covidové pandemie, kdy nebylo možné konat shromáždění. Požádala tedy členy Společenství o schválení účetní závěrky za rok 2019, která byla sestavena k 31.12.2019 a skončila hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 6.732,34 Kč. Zisk je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,84 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2019 - zisk ve výši 6.732,34 Kč a jeho převod do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Na závěr tohoto bodu programu informovala předsedající o zůstatcích na bankovních účtech k 7. 11. 2023 a výši dlouhodobé zálohy k 30. 9. 2023. K tomuto datu jsou na běžném účtu uloženy finanční prostředky SVJ ve výši 961.680 Kč, na spořicí účet 2.650.518 Kč (současné úročení 4,7 % p.a.), stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) je 3.152.541 Kč. Konstatovala, že k 30. 9. 2023 správce eviduje dluh na jedné měsíční platbě záloh u jednoho vlastníka, upomínka byla zaslána.

Shromáždění vlastníků vzalo tuto informaci na vědomí.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2024

Návrh výše záloh na správu domu a služby spojené s bydlením rok 2024 byl přílohou pozvánky. K předloženému materiálu Mgr. Sluka informovala vlastníky, že s platností od 2/2022 byly hromadně upravovány zálohy ne odvoz odpadu, drobnou údržbu a ostatní služby a individuálně na teplo a vodu. Od 1/2023 proběhla další celková úprava záloh na teplo, el. energii společných prostor a odměnu správci. Po těchto úpravách dosahují zálohy na služby roční celkové výše 2.950.000 Kč a převyšují tak náklady roku 2022 o cca 500.000 Kč. Považujeme zálohy za dostatečné i pro rok 2023 a 2024, doporučujeme je tedy ponechat pro rok 2024 v současné výši.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,84 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2024, zálohy zůstanou v současné výši, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta

Předsedající informovala přítomné o tom, že rozsah prováděných prací a plán oprav byl přílohou pozvánky.

Provedené práce

Předsedající informovala přítomné shromáždění o tom, že společnost T-Mobile provedla umístění optických rozvodů ve všech vchodech. Dále konstatovala, že v současné době se dokončuje poptávkové řízení na dodavatele výměny vstupních dveří. Do druhého kola výběrového řízení postupuje fa JIS a fa Vávra. Výběrové řízení by mělo být ukončeno do konce listopadu 2023.

Předsedající informovala, že byly provedeny letos drobné opravy, zajištění revizí a údržba zejména v tomto rozsahu:

- opravy dveří, výměna ramínka samozavírače, demontáž zablokovaného el. zámku vstupních dveří, seřizování dveří, oprava kování
- opravy elektroinstalace
- oprava vodorovného rozvodu vody
- provizorní oprava vstup. schodiště do dvora č.p. 444

Následně přikročila předsedající k návrhu plánu oprav.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023-2024, případně do dalších let

Výměna bytových vodoměrů

Předsedající informovala přítomné, že stávajícím vodoměrům SV a TUV končí platnost ověření k 31.12.2024. Náklady na výměnu odhaduje statutární orgán společenství a správa nemovitostí na 150.000 Kč. Nově instalované vodoměry se budou odečítat rádiově, bez nutnosti vstupu do bytu, a

budou připojeny na on-line odečet dle novely zákona 406/2000 Sb. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Po diskuzi dala o tomto návrhu předsedající hlasovat.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 97,15 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 2,85 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,84% hlasů ze všech vlastníků jednotek výměnu vodoměrů na SV a TUV za celkovou cenu 150.000 Kč, pro hlasovalo 97,15% přítomných, proti hlasovalo 2,85% přítomných, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající informovala přítomné vlastníky na shromáždění o tom, že v dubnu 2023 byly provedeny **inspekční prohlídky výtahů** v č.p. 443 a 446, které prokázaly **bezpečnostní rizika, která je potřeba odstranit**. Jedná se především o nedostatečnou ochranu proti dotyku živých částí, chybějící ovladačovou kombinaci revizní jízdy a zastavovací zařízení na střeše klece, chybějící ovládání v prohlubni atd. Cenová nabídka na odstranění rizik je pro č.p. 443 a 446 za 204.800 Kč.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení odstranění bezpečnostních rizik dle inspekční prohlídky na výtazích v č.p. 443 a 446 domu společenství za cenu 204.800 Kč, 74,84 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Renovace topné soustavy

Předsedající informovala přítomné vlastníky na shromáždění o tom, že se navrhuje provést kompletní výměna stávajících ventilů na radiátorech za termoregulační, vč. regulace tlaku v rozvodech topení. Celkové náklady odhaduje statutární orgán společenství na 400.000 Kč, vč. vypracování projektové dokumentace. Tím by došlo k vyvážení soustavy a odstranění problémů, které se zde na domě opakovaně se objevují.

Připomínky vlastníků a požadavek zohlednit tyto parametry v projektu a případné realizaci:

- požádat projektanta, aby se tam dala opatření na řešení pro úsporu energie
- požádat firmu, co bude provádět renovaci o to, aby bylo možno si individuálně s touto společností při té příležitosti dojednat na své náklady estetiku – výměnu radiátorů
- pasportizace
- provést i výměnu odvzdušňovacích ventilů

Po diskuzi dala předsedající o tomto návrhu hlasovat s tím, že se shromáždění shodlo na tom, že kdyby ceny dodavatelů byly nad 400.000 Kč, dá se tento návrh s vyšší cenou ke schválení per rollam nebo na nejbližším shromáždění.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení kompletní výměny stávajících ventilů na radiátorech za termoregulační, vč. regulace tlaku v rozvodech topení za maximálně 400.000 Kč, vč. vypracování projektové dokumentace, pro hlasovalo 100 % přítomných proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

• **Zvonky, el. otevírání**

Předsedající informovala přítomné o tom, že vloni po dlouhé diskuzi se neodhlasovala výměna zvonků v domě. Stále přetrvávají problémy se zvonky spojené, a že výhledově bude nevyhnutelné provést kompletní výměnu zvonků a el. otevírání dveří vč. kabeláže. Doporučila tedy provést rekonstrukci zvonků a domovních telefonů. V rámci rekonstrukce provést výměnu za moderní digitální systém včetně výměny tabel, hlavního vedení a domácích telefonů. Byla navržena kombinovaná varianta audio video telefonů, kde si vlastník může za příplatek objednat videotelefon do svého bytu. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady na celý dům se odhadují na 800.000 Kč. Po diskuzi bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení kompletní výměny zvonků a el. otevírání dveří vč. kabeláže - rekonstrukci zvonků a domovních telefonů za maximální cenu 800.000 Kč a pověřilo Stavební bytové družstvo Praha 8 provedením výběrového řízení, pro hlasovalo 100 % přítomných proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledově bude zařazeno do plánu oprav:

• **Vstupní schodiště**

Předsedající informovala přítomné o tom, že by bylo vhodné zvážit do budoucna kompletní opravu všech vstupních schodišť. Už se na vchodu č.p. 444 dělala letos provizorní oprava, neboť dochází k vylomení dlaždic, nastává problém kvůli bezpečnosti. Shromáždění vzalo informaci na vědomí s tím, že nebyl zájem o této položce zatím nechávat hlasovat.

• **Odstranění náletů z pozemku společenství**

Předsedající informovala přítomné o tom, že v domě č.p. 445 se vysemenil strom a je třeba nálety posekat. Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda přítomné shromáždění souhlasí s tím, že by se provedlo odstranění náletů a plevle na pozemku společenství, kdy zejména by došlo k odstranění škumpy a ponechal by se dále břečťan.

Přítomno 74,84 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo odstranění náletových dřevin a plevelů z pozemku společenství na náklady společenství a pověřilo SBD8 realizací. Pro hlasovalo 100 % přítomných proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

• **Výměna oken v suterénu**

Předsedající informovala přítomné o tom, že by bylo vhodné zvážit provedení kompletní výměny oken suterénních prostor za okna plastová. Stávající okna vykazují značné tepelné ztráty. Řádově se náklady na pořízení oken odhadují na 500.000 Kč vč. zabezpečení (mříž nebo folie). Pokud by byla vůle, je návrh po technické stránce to realizovat. Stojí to peníze na teplo. Pan Foltin navrhl nechat udělat tedy na tuto zakázku v případě zájmu poptávkové řízení a oslovit také tu společnost, která bude mít za úkol dodat společenství dveře. Po diskuzi o tomto návrhu nechala předsedající hlasovat.

Přítomno: 74,84% ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 94,13 % z přítomných

Proti přijetí: 3,03 % z přítomných

Zdrželo se: 2,84 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení kompletní výměny oken suterénních prostor domu za plastová okna za maximální cenu 500.000 Kč plus DPH, a to vč. zabezpečení (mříž nebo folie), kdy pro návrh hlasovalo 94,13% přítomných, proti návrhu bylo 3,03% z přítomných a hlasování se zdrželo 2,84% z přítomných.

Ad 5. Hlasování o schválení rozpočtu pro implementaci změn zákoníku práce, BOZP a PO pro SVJ

Předsedající informovala přítomné o novele zákoníku práce a návazné zákony, o potřebě analyzovat bezpečnost práce na domě, o tom, že je třeba schválit analýzu rizik objektu za cenu cca 11.000 Kč plus DPH. Po diskuzi o tomto nechala předsedající hlasovat.

Přítomno: 74,84% ze všech spoluvlastnických podílů na společných prostorách domu

Pro přijetí: 100 % z přítomných

Proti přijetí: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ:

Shromáždění vlastníků schválilo, aby SBD8 nechalo zpracovat analýzu rizik objektu pro společenství v ceně maximálně 11.000 Kč plus DPH, kdy pro návrh hlasovalo 97,11% přítomných, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 2,89% z přítomných.

Ad 6. Diskuze a závěr

Předsedající dala do diskuze bod jednoho z vlastníků – možnost zřízení popelnice na bioodpad a možnost uzamykat popelnice. Po diskuzi byl tento bod odložen na příště s tím, že SBD8 bylo pověřeno tím, aby zjistilo možnosti realizace uzamčení nádob na odpad, ať už zřízením klece nebo zámečku.

Bylo uloženo SBD8, aby se čtvrtletně informovali vlastníci o tom, že bylo na aplikaci Domovník či Po schodech vloženo hospodaření kvartální.

Bylo uloženo SBD8, aby bylo možno výhledově platit pomocí QR KODU.

Bylo uloženo SBD8, aby zajistili prodloužení intervalu délky osvětlení ve společných prostorách domu, a to na 3 minuty.

Diskuze ohledně osvětlení chodeb. Osvětlení na chodbách v suterénu domu při dešti a větru, nefunguje osvětlení dobře. Zajistit prověření a regulaci, aby došlo ke snížení citlivosti.

Jelikož osvětlení v suterénu domu je na čidla, ale zbytek domu na vypínač, bylo SBD8 pověřeno tím, aby zjistilo do příště cenu za pohybová čidla v celém domě.

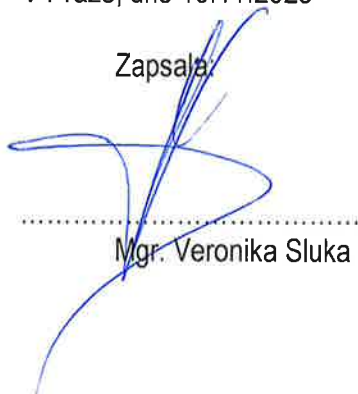
V domě č.p. 446 v přízemí se opravoval okapový svod. Zatékalo do bytu v přízemí. SBD8 uloženo, aby nechalo začistit zvenku na chodbě – povrchově upravit.

K podnětu vlastníka bylo přislíbeno, že se provede oprava po revizi vadných ventilů v suterénu.

Na závěr poděkovala předsedající i pan Foltin všem vlastníkům za účast na shromáždění. Shromáždění bylo ukončeno v 20:45.

V Praze, dne 10.11.2023

Zapsala:



Mgr. Veronika Sluka

Ověřil:



David Foltin

