

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, Kobylice, 182 00 Praha 8

ZÁPIS

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

datum konání: 19.10.2023
místo: společný prostor v suterénu sídla společenství
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 55,4 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
55,4 % 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 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let
6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na Společenství
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 a paní Věru Veinlichovou, členku týmu, který se o dům stará.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

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

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

Přítomno: 55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů 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 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2022 a dále s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 70.421,55 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 – zisk ve výši 70.421,55 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 70.421,55 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 2023. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 16.10.2023 - stav běžného účtu je 726.000 Kč a stav spořicího účtu je 3.793.000 Kč. Spořicí účet je úročen sazbou 4,7 % p.a. Na šestiměsíčním termínovaném vkladu je uloženo 2.500.000 Kč, úročení 6,36 % p.a.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2023 činí 6.245.000 Kč.

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

3. Návrh výše záloh na rok 2024

Přílohou pozvánky byl návrh výše na rok 2024. Zálohy na správu domu a pozemku po realizovaných úpravách od ledna 2022 a od prosince 2022 dosáhnou celkové výše cca 3.390.000 Kč, což je o cca 350.000 Kč více, než činily náklady za rok 2022. V dalším období očekáváme uklidnění vývoje cen energií a služeb, předpokládáme, že zálohy pokryjí náklady roku 2023 i 2024.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8. podle výsledku ročního vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023.

Navrhujeme proto zálohy ponechat pro rok 2024 v současné výši, celkově je neupravovat. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů 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 2024, zálohy zůstanou ve stejné výši, jako pro rok 2023 výši, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství

Volba statutárního orgánu Společenství proběhla na minulém shromáždění vlastníků, není třeba ji letos provádět. Předsedající se omluvila členům Společenství za chybné uvedení tohoto bodu do pozvánky na dnešní shromáždění.

5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 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:

- 11/2022 výměna nefunkčního cirkulačního čerpadla teplé vody v suterénu domu v ceně 22.847 Kč firmou Sirovátka
- 12/2022 oprava propadliny před hlavním vstupem do domu byla provedena zdarma firmou TSK v rámci opravy přilehlých chodníků
- 01/2023 instalace závěsů a stojanů na kola a koloběžky do kočárkárny, odsouhlaseno na shromáždění vlastníků dne 3.11.2022, firma SYBEKA, s.r.o., 59.996,70 Kč
- 04/2023 vyklizení společných prostor domu, především místnost bývalé mandlovny, firma Robert Sál – SPV, 18.876 Kč Místnost bývalé mandlovny je vyklizená a připravená pro využití jako kočárkárna/kolárna.
- 04/2023 odstranění závad po provedené odborné zkoušce výtahů firmou Rolift za celkovou částku 61.616 Kč.
- 03/2023 havarijní výměna protékajícího nerezového deskového výměníku Alfa-Laval pro ohřev teplé vody firmou Sirovátka v ceně 198.939 Kč
- Kamery ve výtahu - sklon záběru kamery ve výtazích nebylo možné přenastavit. Kamery změnu úhlu záběru neumožňují.

Zajištění nového umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad

Dosud nebylo možno zajistit projektanta dopravního značení na komunikaci u plánovaného umístění, jak požaduje MÚ Praha 8 k územnímu řízení. Jednáme s dalšími dotčenými orgány (PBR, HS, DI PČR atd.). Zajištění legislativy tohoto investičního záměru je velice zdoluhavé a nedokážeme jej nijak ovlivnit.

Plán oprav na rok 2024 a další léta:

Nová kolárna a kočárkárna

Ing. Polák přednesl návrh na zřízení další kolárny, kočárkárny v suterénu domu, a to v místnosti, kde je nyní málo využívaná dílna, tu navrhl vyklidit, zařízení přemístit do bývalé mandlovny. V nové místnosti pro kola a kočárky budou v její polovině instalovány držáky na kola a polovina bude volná pro kočárky.

Po diskusi byl doplněn požadavek na lepší zabezpečení obou místností koláren formou osazení bezpečnostních dveří a zámků.

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zřízení nové kočárkárny a kolárny v místnosti současné dílny v suterénu domu, polovina místnosti bude osazena držáky na kola, polovina bude vyhrazena pro kočárky. V obou kolárnách a kočárkárnách budou instalovány bezpečnostní dveře a zámky. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Výměna 90 ks uzamykatelných kovových poštovních schránek

se jmenovkou, pro dopisy velikosti A4, dle předběžných cenových nabídek za 120.000 Kč.

Ing. Polák předložil návrh na členy Společenství požadovanou výměnu poštovních schránek. Na zakázku bude vypsáno výběrové řízení, členové Společenství se jej mohou zúčastnit. Cena jedné schránky bude maximálně 1.330 Kč a členové Společenství ji uhradí v ročním vyúčtování služeb, protože schránky jsou v jejich individuálním vlastnictví a nelze je proto hradit z fondu oprav.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	89,88 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	6,88 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	3,24 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 89,88 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu 90 kusů uzamykatelných poštovních schránek se jmenovkou a pro dopisy formátu A4 v ceně max. 120.000 Kč. Úhrada schránek proběhne z prostředků Společenství a vlastníkům bude předepsána k úhradě v rámci vyúčtování služeb za rok 2023. Proti hlasovalo 6,88 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 3,24 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Výměna termoregulačních ventilů, tlaková regulace a vyvážení topného systému.

Navrhujeme kompletní renovaci topného systému v domě. Součástí bude zpracování projektové dokumentace, výměna stávajících ventilů u všech radiátorů ÚT, tlakové vyvážení celé soustavy a nastavení průtoku v jednotlivých ventilech a na stoupačkách. Poslední výměna byla provedena v roce 2007 firmou Topesa s.r.o. Z tohoto důvodu předpokládáme, že ventily již neplní regulační funkci. Výměna ventilů a instalace regulace přinese předpokládané úspory ve výši až 20 % z nákladů na topení. Odhadovaný náklad za vypracování projektové dokumentace je 100.000 Kč a za realizaci 1.100.000 Kč. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.

Z diskuse vyplynul požadavek na výměnu indikátorů spotřeby tepla v bytech za rádiové moduly. Správce na příští shromáždění připraví nacenění výměny po předchozím prověření stavu a životnosti indikátorů.

Po diskusi dala předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu termoregulačních ventilů a provedení tlakové regulace a vyvážení topného systému v ceně max. 100.000 Kč za vypracování projektové dokumentace a max. 1.100.000 Kč za realizaci. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále byly projednány tyto body:

Schválení non-stop havarijní služby se společností Bytoservis.

Ing. Polák vysvětlil potřebu a výhody uzavření smlouvy s non-stop havarijní službou. Firma zajišťuje odstranění havárií vody, plynu, elektřiny atd. ve velmi krátkém čase od nahlášení. Cena za dispečink a garantovaný výjezd pro rok 2023 je 12 Kč/byt/měsíc.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek uzavření smlouvy se společností Bytoservis v ceně 12 Kč na bytovou jednotku měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení

Provozovatel (statutár SVJ/BD) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „Jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Ing. Polák seznámil přítomné s touto povinností. Následně dala předsedající hlasovat o zajištění osoby odpovědné.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek a uložilo předsedovi SVJ (SBD Praha 8) stanovit za úplatu osobu odpovědnou za domovní plynovod, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

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

- Zavedení čipového systému – na příštím shromáždění bude předložen cenový návrh
- Zčištění a výmalba portálu mezi výtahy – bude provedeno v rámci údržby

6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na Společenství

Ing. Polák a paní Šimková informovali přítomné o změnách v Zákoníku práce především v oblasti dohodách o provedení práce a s tím souvisejících BOZP. Navrhli zpracovat analýzu rizik domu, s tím, že tato analýza bude sloužit jak pro pracovníky domu, tak i pro firmy, které budou provádět v domě opravy. Odhad ceny analýzy bezpečnostních rizik cca 13.000 Kč. Předsedající schůze dala o tomto návrhu hlasovat.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zpracování analýzy bezpečnostních rizik v ceně 13.000 Kč, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

7. Diskuse a závěr

Ing. Šourková navrhla – vzhledem k plánu oprav na rok 2024 - navýšit šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB. Současné úročené je 6,21 % p.a. Po diskusi dala předsedající hlasovat o návrhu navýšit termínovaný vklad o 1.500.000 Kč, tedy na 4.000.000 Kč od data nejbližší obnovy vkladu (1.12.2023) a v případě možnosti jej pak dál prodloužit.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	97,63 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	2,37 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 97,63 % hlasů přítomných vlastníků navýšení šestiměsíčního termínovaného vkladu u ČSOB o 1.500.000 Kč, tedy celkem na 4.000.000 Kč s možností dalšího prodloužení. Proti hlasovalo 2,37 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že paní Vitásková (provd. Smrčková), která má v pronájmu společný prostor v suterénu domu jako učebnu, požádala o prominutí dluhu na nájemném za období únor až červenec 2022 v celkové výši 18.453 Kč, kdy z důvodu doznívající covidové pandemie nemohla svoji činnost provozovat. V roce 2023 má všechny nájem uhrazené, ročně platí za pronájem 61.008 Kč, z toho 43.008 Kč je nájemné a 18.000 Kč paušální úhrady za služby. Paní Smrčková přišla na toto shromáždění, které musí o její žádosti rozhodnout.

Ing. Šourková navrhla členům Společenství vyhovět žádosti paní Smrčkové a dlužnou částku prominout, odepsat ji výnosů z pronájmu letošního roku.

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,4 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek prominutí dluhu paní Vitáskové (provd. Smrčkové) na nájemném z pronajatého společného prostoru v domě za období únor až červenec 2022 v celkové výši 18.453 Kč, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

Členové Společenství neměli žádné další příspěvky do diskuse.

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

Shromáždění bylo ukončeno 19,40 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřily:



Jana Ondráčková



Marie Maříková