

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 Hornátecká 1772/19, Kobylice, 182 00

ZÁPIS
ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8

datum konání: 31.10.2023
místo: společný prostor v suterénu domu v sídle společenství (sušárna)
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 56,36 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
57,94 % 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. Projednání odměn členů kontrolní komise Společenství
4. Návrh výše záloh na rok 2024
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 Mgr. Veronika Sluka, MBA, pověřená představenstvem SBD Praha 8 řídit toto shromáždění a představil přítomné kolegy: Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku a místopředsdkyni představenstva, Ing. Jana Poláka - vedoucího technického a provozního úseku a místopředsedu představenstva a pana Víta Mokrého, pracovníka technického úseku SBD Praha 8

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Sluka, MBA
Sčítatel: pan Vít Mokřý
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatelé zápisu: paní Zuzana Obrová

O návrhu dala Mgr. Sluka hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 56,36 % 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 58.046,37 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:	56,36 % 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 58.046,37 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 58.046,37 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 27.10.2023 - stav běžného účtu je 524.930 Kč a stav spořicího účtu je 1.543.695 Kč (úročení 4,7 % p.a.). Podle usnesení minulého shromáždění byl v březnu 2023 založen termínovaný vklad ve výši 1.000.000 Kč u ČSOB na šest měsíců (úrok 26.303 Kč za půl roku) a v září 2023 byl prodloužen o dalších šest měsíců (úročení 6,21 % p.a.). Termínovaný vklad je splatný 16.3.2024, podle plánu oprav na rok 2024 a potřebě volných finančních prostředků v dalším půl roce bude rozhodnuto o případném prodloužení, navýšení či ukončení termínovaného vkladu. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2023 činí 2.392.390 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-9/2023 na vědomí.

3. Projednání odměn členů kontrolní komise Společenství

Předsedající informovala členy společenství o právech a povinnostech kontrolní komise Společenství dle stanov Společenství. Práce KK je časově náročná a členové za ni dosud nepobírají žádnou odměnu. Obvyklá odměna činí 1.000 až 1.500 Kč na jednoho člena měsíčně. Po diskusi navrhla ke schválení odměnu každému členu KK ve výši 1.000 Kč měsíčně. O tomto návrhu dala hlasovat.

Přítomno:	59,08 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	89,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	1,92 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	8,70 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 89,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek odměnu pro členy kontrolní komise Společenství ve výši 1.000 Kč měsíčně pro každého člena, proti hlasovalo 1,92 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 8,70 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

4. 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 2023 dosáhnou celkové výše cca 3.415.000 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:	59,75 % 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, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Členové Společenství budou informováni o cenách pronájmů společných a nebytových prostor v domě a zohlednění inflace.

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 v období 2022-2023. Jednalo se zejména o:

- Rekonstrukce interiérů, která spočívala ve výměně keramické dlažby a PVC, opravě omítek po elektroinstalaci a následné kompletní výmalbě, provedení nátěrů zábradlí, výměně madel a oteruvzdorných nátěrech schodišť. Konstrukce, opravu linkrusty a soklových částí marmolitu provedl dodavatel J. Sušienka, celková cena činila 1.681.487 Kč.
- Stavební dozor oprav interiérů provedl autorizovaný TDI pan Franc za cenu 25.500 Kč.
- V roce 2023 byla provedena výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení firmou Ista ČR, a to na základě výběrového řízení, v celkové částce 293.993 Kč. Vodoměry i indikátory spotřeby tepla jsou s dálkovým odečtem.
- 10/2022-1/2023 postupně provedena kontrola v cca 50 bytech v 5. až 12. patře s vyhodnocením výskytu štěnic v šesti bytech, kde byla provedena dezinfekce, dodavatel Kordovský hubení škůdců, 63.850 Kč.
- 01/2023 vyklizení společných prostor v suterénu, dodavatel R. Sál, 7.623 Kč.
- 03/2023 výmalba bývalé mandlovny, dodavatel J. Sušienka, 18.264 Kč.
- 03/2023 nákup 20 ks plastových židlí, 1 ks za 269 Kč, 5.380 Kč.

Výměna poštovních schránek (schváleno) – probíhá VŘ, zadávací dokumentace je připravena, členové společenství budou vyzváni k přihlášení dodavatelů. Cena jedné schránky se pohybuje mezi 1.000 až 1.500 Kč. Dodání nových schránek včetně demontáže a montáže bude hrazeno ze společných prostředků domu a protože jsou schránky ve vlastnictví jednotlivých členů Společenství, nejsou společnou částí domu, náklady na ně budou zahrnuty do vyúčtování nákladů a záloh na služby.

Plán oprav na rok 2024 a další léta:

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 fasáda bytového domu) na 1.400.000 Kč, a to včetně stavby lešení. Celá fasáda v celé její ploše vychází na 2.100.000 Kč. Cena může být o cca 5 % vyšší při požadavku tmavého odstínu nátěru, z důvodu většího množství pigmentace ve finální barvě. Finanční prostředky budou naspořeny v druhé polovině roku 2024.

Diskutováno bylo:

- Negativní působení zavěšených technologií mobilních operátorů, jejich možný příspěvek na sanaci fasády
- Zavěšené technologie bude nutno před sanací demontovat, pak bude požadavek na jejich přemístění na střechu domu

Výměna termoregulačních ventilů, tlaková regulace a vyvážení topného systému

Navrhujeme kompletní rekonstrukci topného systému v domě, tj. zpracování projektové dokumentace, výměnu 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 2006 firmou Inmes s.r.o., a z tohoto důvodu předpokládáme, že ventily již neplní regulační funkci. Výměna ventilů a instalace regulace přinese předpokládané úspory ve výši cca 20 % z nákladů na topení, což představuje cca 200 tis. Kč. Návratnost investice pak vychází na 4,5 roku až 5 let. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Odhadujeme náklady v částce 1.200.000 Kč.

Diskutováno bylo:

- Četnost kontroly stoupačkových uzávěrů SV a TUV, bude provedena kontrola
- Odvzdušňovací ventily v horních bytech domu – bude provedena kontrola
- Srovnání nákladů na teplo s ostatními domy stejného typu – připraví správce (v 11/2023)
- Návrh na odmontování ventilu na radiátoru ve vestibulu domu – bude provedeno

Ing. Polák informoval přítomné, že v příštím roce je z důvodů omezených finančních prostředků možné provést jen jednu z těchto navrhovaných akcí, členové Společenství dali přednost provedení odřasení a sanace stávajícího zateplení fasády celého domu (cenově výhodnější). Na dotazy Ing. Polák odpověděl, že sanace by proběhla koncem srpna a v září 2024 (konec období hnízdění rorýsů), bude použito lešení, akce potrvá 1 až 2 měsíce, sanace by měla vydržet 10 až 15 let.

O provedení odřasení a sanace stávajícího zateplení fasády celého domu ve výše popsaném rozsahu a ceně dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,94 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	95,32 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	4,68 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 95,32 % hlasů přítomných vlastníků jednotek provedení odřasení a sanace stávajícího zateplení fasády s fungicidním přípravkem. Cena za renovaci celé plochy fasády, včetně možného laboratorního vyšetření napadení vrchní vrstvy a stavby lešení, vychází investičně na 2.100.000 Kč. Cena může být o cca 5 % vyšší při požadavku tmavého odstínu nátěru, z důvodu většího množství pigmentace ve finální barvě. Proti hlasovalo 4,68 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Oprava schodiště u hlavního vstupu

Ing. Polák přítomným předložil další bod plánu oprav, kterým byla oprava schodiště u hlavního vstupu. Oprava, včetně podesty, by stála cca 180.000 Kč v provedení keramických protiskluzových dlaždic a cca 350.000 Kč s betonovými prefabrikovanými stupni. Členové společenství neprojevili o opravu schodiště zájem, schodiště není v havarijním stavu, nebylo tedy o ní hlasováno. Z diskuse však vyplynula potřeba opravy dílčích defektů, bude opraveno svépomocí (pan Kozlík a pan Veselý).

Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č.191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti.

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 zákonnou povinností. Náklady se budou pohybovat kolem 15 až 20 Kč na byt měsíčně (týká se všech bytových jednotek).

6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na Společenství

Ing. Polák a Mgr. Sluka 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 případné pracovníky domu, tak i pro firmy, které budou provádět v domě opravy. Odhad ceny analýzy bezpečnostních rizik cca 11.000 Kč.

Předsedající schůze dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	57,94 % 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 11.000 Kč, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

7. Diskuse a závěr

Členové Společenství projeví zájem o zřízení druhé kolárny/kočárkárny. Členka KK potvrdila, že první kolárna je plná. K tomuto účelu byly vyklizena a vymalována místnost bývalé mandlovny v suterénu domu. Bylo navrženo vybavit tuto místnost bezpečnostním zámkem na stejné klíče jako má první kolárna.

O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,94 % 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 druhé kolárny/kočárkárny v místnosti bývalé mandlovny v suterénu domu a vybavení jejích dveří bezpečnostním zámekem na stejné klíče jako má první kolárna, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

Další náměty a úkoly z diskuse:

- Nedostatečné množství židlí ve schůzovní místnosti - budou pořízeny další.
- Žádost o prověření opravy přerušeného kabelu ke zvonku (prodloužení do kuchyně).
- Pro komunikaci s členy KK slouží schránka SVJ v domě.
- Požadavek na větší informovanost vlastníků - vysvětleno, že každý má právo nahlédnout do všech dokumentů týkajících se společenství, ty jsou kdykoli k dispozici u předsedy a správce – SBD Praha 8.
- Požadavek člena KK, aby veškeré prováděné práce v domě byly předem odsouhlasovány všemi třemi členy KK. Mgr. Sluka vysvětlila, že schvalování oprav není v pravomoci KK, ale KK je informována, jde spíše o problém komunikace uvnitř KK. Komplikovalo by to práci předsedy.
- Byt č. 73 – dosud nebyl namontován zvonek - paní Obrová předá kontakt na firmu, která po úhradě montáž provede.
- Požadavek na prověření úklidu – paní Obrová informovala o četnosti a činnostech úklidové firmy, bude upravena náplň práce.
- U spodního východu svítí světlo i ve dne – bude seřizeno čidlo a světlo přemontováno do jiné polohy.
- Nesvítí nouzová světla po revizi – to je v pořádku, mají svítit jen při výpadku proudu.
- Dotaz, kdy CETIN zapojí internet – předseda zřejmě musí kontaktovat CETIN s pokynem k zaktivnění sítě, bude prověřeno, vlastníci budou informováni.
- Je třeba označit všechny stoupačkové uzávěry (voda a topení) čísly bytů, pro které jsou určeny – bude provedeno.

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

Shromáždění bylo ukončeno 20,30 hod.

Zapsala: *24.10.23*

Ověřila: *15.11.2023*



Ing. Iva Šourková



Zuzana Obrová

