

Společenství vlastníků Kaňkovského 1233 - 1241, Praha 8
se sídlem Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8
IČO: 274 23 743

ZÁPIS

**ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek
domu čp. 1233 až 1241, Kaňkovského, Praha 8.**

datum konání: 23. ledna 2024
místo: KD Ládví, Praha 8
od: 18:00 hod.
skončeno: 20:15

přítomno dle prezenční listiny: **73,65 % ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)**
(od bodu č. 2 75,4 %)
55,1 % ze 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
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
3. Projednání rekonstrukce stoupaček (kanalizace, voda, plyn) a schválení rozsahu prací
4. Projednání úpravy ceny pronájmu společných prostor
5. Různé a závěr

Proti programu nebylo námitek, připomínek ani návrhů na doplnění.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil, představil se a přítomné vlastníky a nájemce přivítal zástupce statutárního orgánu Miroslav Švarc - ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8 IČ 000 34 550 (dále jen „SBD8“) a předsedající schůze - a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině a elektronicky zaregistrovaných, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno **73,65 % ze všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná a** představil Mgr. Veroniku Sluku, MBA - advokátku, Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí EÚ, Ing. Jana Poláka – vedoucího TPÚ, Janu Ďoubalovou účetní a Věru Veinlichovou – zaměstnankyni EÚ.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani další návrhy na doplnění programu, přistoupil Miroslav Švarc (dále jen „řídící schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu shromáždění.

Řídící schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ následující kandidáty: Sčítatelé hlasů: Věra Veinlichová (dále „VV“), Ing. Jan Polák (dále „JP“), Ing. Iva Šourková, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka (dále „VS“), ověřovatel zápisu: Miroslav Junk za KK, předsedající (řídící schůze) Miroslav Švarc (dále „předsedající“ nebo „řídící schůze“).

Přítomno: 73,65 % hlasů ze 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: sčítatelé hlasů: Ing. Jan Polák, Ing. Iva Šourková, Věra Veinlichová, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka ověřovatel zápisu: Miroslav Junk a předsedající shromáždění vlastníků pan Miroslav Švarc 73,65 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Projednání rekonstrukce stoupaček (kanalizace, voda, plyn) a schválení rozsahu prací

Předsedající předal slovo JP, který informoval přítomné o provedeném výběrovém řízení na rekonstrukci stoupaček dle zpracované projektové dokumentace, kde se stal vítězným dodavatelem Vojtěch Sirovátka v celkové ceně 28.746.759 Kč. Rozsah prací spočívá v kompletní výměně všech stoupacích vedení rozvodů kanalizace, vody a plynu od bytových uzávěrů (u kanalizace od bytové přípojky) až po napojení na horizontální rozvody v kolektoru. Součástí plánu je nákup materiálu pro celou realizaci a uskladnění ve vybraných prostorech domu. Detailní informace s harmonogramem prací v jednotlivých bytech byly součástí pozvánek ke shromáždění.

Následně si vzal slovo zpět předsedající, který informoval o skutečnosti, že po provedeném výběrovém řízení byly v projektové dokumentaci zjištěny nesrovnalosti v podobě chybného počtu vedení plynu a chybné dimenze kanalizačního vedení v krajních vchodech. Tyto nesrovnalosti však budou znamenat celkové snížení vysoutěžené ceny. Proto bylo přítomným sděleno, že před podpisem smlouvy o dílo bude opravena projektová dokumentace a vítězný dodavatel upraví nabízenou cenu dle nového výkazu výměr. Zároveň bude při realizaci přítomen stavební dozor, který bude kontrolovat rozsah skutečně provedených prací.

Poté byla zahájena diskuze, během které se dostavil zástupce vítězné společnosti Vojtěch Sirovátka. Pan Sirovátka uspokojivě zodpověděl všechny dotazy týkající se samotné realizace. Během diskuze také vystoupil domovník objektu, pan Nedvěd, který vysvětlil nutnost rekonstrukce vzhledem k častým havarijním situacím.

V rámci diskuze bylo domluveno začít s rekonstrukcí stoupaček ve vchodech č. 1239 a č. 1241 (podzim 2024) a následně v roce 2025 realizovat rekonstrukci ve vchodě č. 1240. Před realizací se provede pasportizace všech dotčených bytů (květen/červen 2024), tj. zaměření stávajícího stavu se stanovením přesného postupu prací a individuálním projednáním s každým majitelem. Další vchody budou následovat dle finančních možností SVJ. Informaci o termínu pasportizace sdělí SBD8 tak, že zašle výzvu ke zpřístupnění bytu na kontaktní údaj, dle vlastníkem preferované varianty (email, poštou, na nástěnce). O samotném termínu realizace v jednotlivých bytech budou vlastníci informováni 3 měsíce předem.

Následně navrhnul předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s kompletní rekonstrukcí stoupaček, kterou bude realizovat vítězný dodavatel Vojtěch Sirovátka za maximální cenu 28.746.759.Kč v rozsahu, který byl zaslán spolu s podklady ke shromáždění.

Přítomno 76,28 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 99,19 % hlasů přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,81 % hlasů přítomných (K,B,D)

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo rekonstrukci stoupaček kanalizace, vody a plynu, kterou bude realizovat vítězný dodavatel - firma Vojtěch Sirovátka za maximální cenu 28.746.759 Kč, kdy pro bylo 99,19 % přítomných, proti nebyl nikdo a zdrželo se 0,81 % přítomných.

Ad.4. Projednání úpravy ceny pronájmu společných prostor

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, která informovala přítomné o stávajících cenách pronájmu společných prostor v domě. Navrhla s platností od 1/2024 ceny upravit a sjednotit na stejnou částku na m², a to na 30 Kč na m² měsíčně, tedy stejně jako platí vlastníci příspěvek do dlouhodobé zálohy na m² plochy bytu (včetně komory/sklepa ve vlastnictví).

Protinávrh dal pan Nedvěd na 33 Kč/m² měsíčně.

Další protinávrh byl 24 Kč/m² měsíčně.

Další připomínka byla započítat inflaci ve všech smlouvách.

Po diskuzi navrhl předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s úpravou cen pronájmu společných prostor na 33 Kč/m².

Řídící schůze navrhl po diskuzi dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby došlo k úpravě ceny za pronájem společných částí domu.

Nejprve požádal předsedající přítomné, aby orientačně zvedli ruku, zda souhlasí s protinávrhy:

Nejprve bylo hlasováno o protinávru č. 3, a to 30 Kč/m² měsíčně.

Pak bylo hlasováno o protinávru č. 2, a to 24 Kč/m² měsíčně.

Nakonec bylo hlasováno o protinávru č. 1, a to 33 Kč/m² měsíčně.

Většina hlasovala pro návrh 33 Kč/m² měsíčně.

Proto navrhl předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby došlo k úpravám cen za pronájem společných částí domu na cenu 33 Kč/m² měsíčně.

Přítomno 65,93 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 88,59 % hlasů přítomných
Proti přijetí: 8,89 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 2,52 % hlasů přítomných.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 88,59 % hlasů přítomných vlastníků cenu pronájmu společných částí domu s platností od 1/2024 v částce 33 Kč na metr čtvereční měsíčně. Proti hlasovalo 8,89 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 2,52 % hlasů přítomných vlastníků.

Ad 5. Různé a závěr

Ing. Šourková uvedla že předběžné náklady za ohřev vody a teplo značně stouply. Za rok 2023 vznikne celkový nedoplatek cca 500.000 Kč v nákladech na energie. Jelikož bez rozhodnutí shromáždění nelze upravit zálohy centrálně, požádala Ing. Šourková, aby si vlastníci individuálně upravili zálohy cca o 250 -350 Kč (ať už na teplo nebo teplou vodu), a to hlavně podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

(lidé začali opouštět sál a došlo k poklesu přítomných).

Předsedající požádal přítomné, aby nahlásili na oddělení nájemného správný email a aktualizovali telefonní čísla, aby bylo možné obeslat vlastníky o shromáždění.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

K dotazu ohledně domovních telefonů a zvonků zodpověděl předsedající, že vítá možnost této nabídky, ať přihlásí firmu na zvonky a domovní telefony do výběrového řízení.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

K dotazu ohledně bezpečnostních dveří u kočárkárny Ing. Polák sdělil, že se teď řešení připravuje s domovníkem – varianta mříže či bezpečnostní dveře se prověřuje.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

K dotazu vlastníka paní Ing. Petry Kadeřábkové bylo dáno do zápisu, že by bylo vhodné se pobavit o možnosti zvýšení příspěvku do fondu oprav na dobu opravy rekonstrukce. Předsedající poděkoval za tento podnět. Dále jiná vlastnice dala podnět, aby, když se bude vyhlašovat výběr firem, dala tato informace také emailem vlastníkům na emaily, které uvedli SBD8.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Dotazy přítomných vlastníků byly zodpovězeny v rámci diskuze. Řídící schůze ještě jednou poděkoval kontrolní komisi za její celoroční práci, poděkoval přítomným za pozornost a ukončil schůzi shromáždění ve 20:15.

Zapsala:

Mgr. Veronika Sluka MBA

Ověřil:

Miroslav Junk

Zápis ze shromáždění vlastníků je uveřejněn na webových stránkách SBD Praha 8 sekce „spravované domy“ str. 332.