

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům č.p. 419 a 420 Nad Hercovkou, Praha 8,
IČO: 272 58 980 vedená u Městského soudu v Praze pod č. S 5922, se sídlem Praha 8, Nad
Hercovkou 419, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)

Termín konání: 10.4.2024 od 17 hod
místo: Praha 8, Hornátecká 1772/19, Kobylisy přízemí zasedací místnost
(budova SBD8)

přítomno dle prezenční listiny: 58,49 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
68,12% všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/2024 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a dalších let
5. Dopady novely zákoníku práce na SVJ a hlasování o schválení vypracování analýzy rizik objektu
6. Různé
7. Závěr

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 Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Ing. Jana Poláka, vedoucí technicko-provozního úseku SBD8, Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko-provozního úseku SBD8.

Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Ing. Miroslava Fialová a ověřovatelka zápisu p. Bronislava Švecová.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Ing. Miroslava Fialová a ověřovatelka zápisu p. Bronislava Švecová.

Hlasování:

58,49 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023

Přítomní vlastníci byli seznámeni s hospodařením společenství:

Hospodaření domu v roce 2023 - služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y
odměna správci	47 393,28 Kč	47 328,00 Kč
výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00 Kč	96 288,00 Kč
pojištění majetku	7 375,00 Kč	6 996,00 Kč
vodné a stočné	125 352,00 Kč	144 537,00 Kč
úklid společných prostor	56 037,36 Kč	60 400,00 Kč
odvoz odpadu	28 600,00 Kč	27 065,00 Kč
energie společných prostor	8 655,00 Kč	9 236,00 Kč
drobná údržba **	38 357,00 Kč	24 960,00 Kč
odměny funkcionářů (revizor)	26 160,00 Kč	26 316,00 Kč
ostatní služby a provozní náklady	38 662,44 Kč	33 108,00 Kč
zálohy NP	0,00 Kč	100,00 Kč
CELKEM	472 892,08 Kč	476 334,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

3 441,92 Kč

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2023

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy	1 256 171,40 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	354 020,00 Kč
Ostatní tvorba	3 559,00 Kč
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy	-61 434,41 Kč
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-400,00 Kč
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2023	1 551 915,99 Kč

33 Kč/m2 od 6/2023

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2023

Zůstatek běžného účtu u ČSOB byl 230 323,44 Kč, spořicího účtu u ČSOB 211 156,44 Kč (úročení 4,7 % ročně, jednodenní výpovědní lhůta, vedení zdarma)

Termínovaný vklad ČSOB 700 000,00 Kč (založen 20.7.2023, úrok 6,36 % p.a., po půl roce ukončen, zůstatek převeden na spořicí účet, na kterém jsou peníze kdykoli k dispozici). Úroky z termínovaného vkladu se promítnou do zisku z hospodaření SVJ v roce 2024.

Účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 35.021,97 Kč. Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za r. 2023, výsledek hospodaření za rok 2023 – zisk 35 021,97 Kč a jeho vypořádání, převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

63,50 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Výnosy z pronájmu ve výši 47 200,32 Kč budou vlastníkům vyplaceny ve vyúčtování roku 2023.

Ze strany vlastníků byl předložen návrh na uložení části peněz opět na termínovaný vklad z důvodu fixace úroků – předpokládá se pokles úroků na spořicí účtech.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2024

Z předložených informací vyplývá, že nastavení výše krátkodobých záloh je v mírném přebytku a mělo by odpovídat i nákladům v letošním roce. Jednotliví vlastníci si mohou na odd. nájemného SBD Praha 8 požádat o zvýšení záloh na vodu a teplo podle výsledku svého vyúčtování za rok 2023. Z řad vlastníků bylo navrženo zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy, aby bylo možno v následujícím období provést potřebné opravy, rekonstrukce atd.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně s platností od 1.6.2024. Ostatní (krátkodobé) zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením zůstávají v současné výši.

Hlasování:

63,50 % přítomných na shromáždění SVJ

95,42 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

4,58 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta

Hlavní provedené práce:

- Proběhla výměna vstupních portálů firmou Otherm Praha s.r.o., cena 632.880 Kč. Řeší se ještě výměna skla a zavírače v rámci reklamace. Dveře jsou připraveny na osazení čipového systému.
- Byl proveden ořez topolu (horolezci) – Ing. Livers, cena 30.000 Kč
- Zajištěn výlez na střechu
- Byly zajištěny lokální opravy střešního pláště – Mgr. Hons, cena 57.555 Kč.
- Byly provedeny drobné opravy a údržba
- Byly zaslány jednotlivým vlastníkům přihlašovací údaje na webový portál PO SCHODECH. Pokud by někdo měl nějaký problém či přihlašovací údaje neobdržel, může napsat na adresu poschodech@sbd8.cz nebo kontaktovat Mgr. Sluku

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

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

Návrh na oplocení pozemku okolo budovy nebyl schválen per rollam. Pozemek patřící k domu má směrem k chodníku zakřivený tvar. Pokud by se uvažovalo o vystavění plotu, bylo by dobré pozemek zarovnat. Teprve poté by bylo vhodné začít s přípravou dokumentace pro povolení požadovaného oplocení.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků pověřuje předsedu společnosti, aby projednal možnost odkupu potřebného pozemku (pro zarovnání pozemku) až k chodníku pro výstavbu plotu na MHMP.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

91,30 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

8,7 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat

Odměna za úklid domu

Pan Melka, který požadoval zvýšení odměny, nebyl na shromáždění přítomen. Paní Melková přednesla návrh na zvýšení odměny dle inflace.

Po diskuzi ohledně úklidu v domě bylo přislíbeno, že specifikace a četnost prováděných prací bude zveřejněna na portálu PO SCHODECH a zaslána emailem vlastníkům. Bude provedena revize smlouvy na kočárkárnu, kterou má pronajatou p. Melka včetně kontroly pronajaté plochy – zaměření prostoru.

Proběhla diskuze, jak naložit s uvolněným **nebytovým prostorem v 1NP**. Jedná se o nebytovou jednotku ve vlastnictví všech vlastníků v domě. Přichází v úvahu varianty: pronájem někomu v domě, poskytnutí těchto prostor spoluvlastníkům, development prostoru.

Pronájem prostoru není žádoucí – prostor není odhlučněn, vytápěn atd. Bylo by vhodné připravit návrh využití – kóje pro byty, kolárna, kočárkárna. Bylo by dobré prověřit, zda by nebylo možné tuto jednotku převést do společných prostor. To by se mohlo provést změnou prohlášení vlastníka.

Odstranění náletových dřevin (ořech a další) ve dvoře ve svahu.

Po diskuzi ohledně zeleně okolo domu bylo hlasováno o možnostech.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje odstranění náletových dřevin ve dvoře ve svahu.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

29,75 % pro z přítomných

61,63 % proti z přítomných

8,62 % zdrželo se z přítomných

Návrh nebyl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje odstranění náletových dřevin ořechu a ořez ostatních náletových dřevin ve dvoře a ve svahu.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

74,46 % pro z přítomných

16,92 % proti z přítomných

8,62 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

V letošním roce musí dojít k výměně vodoměrů. Odhad ceny výměny vodoměrů včetně radiových jednotek je cca 20.000 Kč, Radiové jednotky umožní odečet bez potřeby vstupu do bytu, budou mít uloženy náměry i z jednotlivých měsíců. Pokud by se osadila také sběrnice (v ceně cca 10.000 Kč), která může sebraná data o spotřebě zasílat na portál, mohli by mít vlastníci přehled o své spotřebě. Mohly by tak řešit případné protékání a úniky vody. Sběrnice však není povinná.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje výměnu vodoměrů (s radiovým odečtem) v ceně cca 20.000 Kč.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje osazení sběrnic pro sběr odečtů na vodoměrech v ceně cca 10.000 Kč.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

24,50 % pro z přítomných

68,73 % proti z přítomných

6,77 % zdrželo se z přítomných

Návrh nebyl přijat.

Před provedením výměny vodoměrů se zájemci o výměnu uzávěru před vodoměrem přihlásí, aby se nefunkční uzávěry vyměnily. Tato činnost bude ze strany žadatelů hrazena. Ventil je součástí bytové jednotky.

Předseda SVJ navrhuje připravit projekt na výměnu elektrorozvodů ve společných částech domu. Rozvody jsou v hliníku. Dle vyjádření revizního technika bude výměna nutná do 5 až 10 let. Cena za projekt v min roce byla 85 tis. Kč

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje vypracování projektové dokumentace pro výměnu el. vedení v ceně 90 tis Kč včetně položkového rozpočtu.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Schválení umístění datových sítí

Společnost CETIN a.s. žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě jako náhradu za zavedenou síť telefonních linek. Modernizace je zdarma a nyní i budoucí náklady na údržbu sítě jsou hrazeny společností CETIN a.s. Vlastníkům nevzniká žádná povinnost tuto síť využít. Jedná se o páteřní síť, která bude zavedena i do jednotlivých bytů. Připojka je pasivní (tedy žádná krabice v domě připojená na elektřinu domu). Společnost T-Mobile žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě. Podmínky má stejné jako CETIN. Před realizací bude uzavřena smlouva o umístění. Vlastníci chtějí být seznámeni se schématem vedení této sítě.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje umístěním optických rozvodů (páteří sítě, která bude zavedena k jednotlivým bytům) f. CETIN a T-mobile až v rámci plánované rekonstrukce elektro, kdy nynější i budoucí náklady na provedení a údržbu sítě budou hrazeny těmito společnostmi. Vlastníkům nevzniká žádná povinnost tyto sítě využívat. Tyto společnosti mohou v současné době přivést svoje sítě na patu domu.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přítomní byli seznámeni se změnami Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajících především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Předseda SVJ proto zajistí vypracování **analýzy bezpečnostních rizik objektu**. Maximální cena za vypracování analýzy činí **11 000 Kč**.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje vypracování analýzy bezpečnostních rizik v ceně max 11 tis Kč.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

79,68 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

20,32 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Na základě vyhlášky je nutné stanovit osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení v domě. Měla by to být fyzická osoba, odměna by se pohybovala ve výši 20 Kč/byt/měsíc.

Návrh usnesení:

Shromáždění souhlasí s pověřením osoby odpovědné za provoz plynového zařízení ceně max 20 Kč/byt/měsíc.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

92,64 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

7,36 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat

Ad 5. Diskuse a závěr

Přítomní vlastníci se vrátili k možnosti uložit peněžní prostředky SVJ na termínovaný účet.

Návrh usnesení:

Shromáždění ukládá předsedovi uzavřít s ČSOB smlouvu o termínovaném vkladu ve výši 700.000 Kč na 1 rok (případně 6 měsíců) a zajistit tak pro Společenství fixovanou úrokovou sazbu na delší období.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

83,08 pro z přítomných

0 % proti z přítomných

16,92 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat

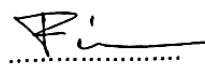
Byla podána informace ohledně neplatičů – většinou jsou pouze ve zpoždění plateb.

Je potřeba předat České poště nový klíč od dveří. Další požadované náhradní klíče byly dány do schráněk. Je potřeba za ně uhradit 130 Kč/kus na účet společenství.

Parkování – pro každý byt je možno parkovat u domu pouze jeden vůz. Paní Kohoutkovou je nutno na tuto zásadu upozornit.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončila shromáždění v 19:30 hod.

Zapsala:



Ing. Miroslava Fialová

Společenství pro dům č.p. 419 a 420

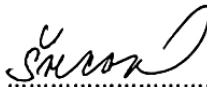
Nad Hercovkou, Praha 8

IC: 272 58 980

Nad Hercovkou 419

182 00 Praha 8

Ověřila:



Bronislava Švecová