

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků S. K. Neumanna 913/14, IČ: 077 13 291
S 19102 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8, Libeň, S. K. Neumanna 913/14,
182 00 (dále „společenství“) konaného dne 8.10.2024 od 18:00 v zasedací místnosti v sídle
společenství v přízemí Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00

Zahájení: 8.10.2024 18:00
Skončení shromáždění: 8.10.2024 19:00
Přítomno: 90,65 % ze všech spoluvlastnických podílů
na společných částech domu ,tj. usnášeníschopná

Shromáždění bylo zahájeno dne 8.10.2024 v 18:00 v prostorách zasedací místnosti sídla předsedy společenství Mgr. Veronikou Solis, advokátkou, ČAK 18588, se sídlem Mánesova 48, Praha 2 Vinohrady 120 00 (dále jen „*předsedající*“) pověřenou plnou mocí Stavebním družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „*družstvo*“), spolu s Liborem Němcem, energetikem předsedy společenství (dále jen „*LN*“).

Program:

- 1. Zahájení zasedání svolavatelem**
- 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající, ověřovatel zápisu)**
- 3. Zpráva o hospodaření domu v období 2023 a 1-6/2024**
- 4. Návrh výše záloh na rok 2025**
- 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let**
- 6. Různé**
- 7. Závěr**

1. Zahájení svolavatelem

Předsedající Mgr. Veronika Solis MBA přivítala vlastníky jednotek a přítomného Libora Němce (dále „*LN*“), představila se a konstatovala, že dle předložené prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 90,65 % spoluvlastnických podílů, tedy shromáždění společenství je usnášeníschopné.

2. Volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Předsedající navrhla, aby bylo hlasováno o tom, zda přítomné shromáždění společenství souhlasí s tím, aby Veronika Solis vykonávala funkci předsedající, zapisovatelky a sčítatelky hlasů, funkci druhého sčítatele aby vykonával pan Libor Němec a ověřovatele zápisu aby dělal pan Ing. Jan Humlhans přítomný na shromáždění společenství. Další návrhy ani námítky nebyly.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Do funkce předsedající a zapisovatele shromáždění společenství byla zvolena Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka, do funkce sčítatelů hlasů shromáždění společenství byli zvoleni Libor Němec a Veronika Solis, do funkce ověřovatele zápisu ze shromáždění společenství byl zvolen pan Ing. Jan Humlhans 100 % z přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

3. Zpráva o hospodaření Společenství do roku 2023 a 1-6/2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023.

Předsedající informovala přítomné o stavu hospodaření společenství v roce 2023 a 1-6/2024, o účetní závěrce a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. Předsedající informovala přítomné také o tom, že mají k dispozici spořicí a běžný účet a že tedy ekonomický úsek Stavebního bytového družstva Praha 8 provádí převody mezi těmito účty s cílem co nejvyššího úrokového zhodnocení vkladů. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhla předsedající, zda shromáždění jednak bere na vědomí zprávu o hospodaření společenství do roku 2024, jednak, zda souhlasí a schvaluje účetní závěrku za rok 2023 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku ve výši 32.066,50 Kč za rok 2023 – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu tak, jak bylo uvedeno v podkladech pozvánky ke shromáždění.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2023 a za 1-6/2024. Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2023, hospodářský výsledek – zisk v celkové výši 32.066,50 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy 100 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4. Návrh výše záloh na rok 2025

Předsedající pohovořila o návrhu záloh společenství na rok 2025, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhla předsedající, zda shromáždění souhlasí s návrhem na stanovení výše záloh na služby tak, že navrhuje zvýšení záloh s účinností od 1.11.2024 na 117.000 Kč za rok v položce studená voda – vodné, stočné s tím, že ostatní zálohy by zůstaly ve stejné výši.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje navrženou výši záloh na správu domu s tím, že záloha na studenou vodu bude upravena na 117.000 Kč za rok, ostatní zálohy na služby zůstanou v nezměněné výši, s účinností od 1.11.2024. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 0 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

Po diskuzi navrhla předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s navýšením příspěvků do fond oprav s účinností od 1.11.2024 na 50 Kč/m² plochy.

Pro: 75,84 % z přítomných

Proti: 24,16 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje s účinností od 1.11.2024 navýšení příspěvků do fondu oprav společenství na 50 Kč/m2 plochy. Pro hlasovalo 75,84 % hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 24,16 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Předsedající předala slovo LN, který informoval přítomné vlastníky o technickém stavu domu a vysvětlil podklady, které obdrželi spolu s pozvánkou ke shromáždění, resp. pohovořil o pracích a opravách, které se provedly na domě k dnešnímu dni, zejména zdůraznil, že byla uzavřena smlouva na osobu odpovědnou za plynová zařízení (revizní technik p. Kylar) za celkovou částku 800 Kč/měsíc a dále, že firma Josef Eichler provedla čištění a kontrolu spalinové cesty v ceně 10 285 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Následně přistoupil LN k plánu oprav pro tento rok resp. další období. Informoval přítomné o tom, že připojení na optiku od Cetinu a T-Mobile bude realizováno v roce 2025. Přesný termín ještě ze strany operátora nebyl stanoven.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

a) Plyn

Na základě provedené pravidelné kontroly plynu v červnu 2024 bylo doporučeno provést kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu na základě množství míst úniku plynu. Oprava stávajících závad se z důvodu náročnosti cenově nevyplatí. Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost domovních rozvodů plynu 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupacích vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, která se blíží obvyklé životnosti (rozvod cca ze 70 let). Předložená cenová nabídka za stoupací vedení je 158 000 Kč vč. DPH. Po diskusi navrhla předsedající o tomto bodu dát hlasovat.

Pro: 100% z přítomných
Proti: 0% z přítomných
Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce vedení plynu v rozsahu dle nabídky z pozvánky v ceně maximálně 158.000 Kč vč. DPH a pověřuje statutární orgán výběrem zhotovitele, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel.

b) Vodoměry

Z důvodu neplatného ověření bytových vodoměrů na studenou vodu bude v roce 2025 provedeno výběrové řízení na dodavatele a následně budou vodoměry vítěznou firmou vyměněny. Náklady odhadnulo SBD8 na 12 000 Kč s tím, že kdyby si odečty lidé v domě dělali sami, mohly by být asi dvakrát nižší.

Pro: 100% z přítomných
Proti: 0% z přítomných
Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje výměnu vodoměrů za cenu cca 6.000 Kč s tím, že vlastníci souhlasí s tím, že si budou sami dělat odečty vodoměrů a zasílat statutárnímu orgánu společnosti, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel.

c) Fasády, omítky

Opadaná omítka zdi dvorku do zahrady (jižní podezdívka). Kompletní odstranění zbytků omítky, reprofilace, provedení nové omítky cca do 30 000 Kč.

Opěrná zeď silnice na dvorku objektu s mramorovou omítkou má téměř v celé ploše separované souvrství omítky (odfouknutá zřejmě jak podkladní arm. stěrka tak omítka). Kompletní odstranění omítky, zjištění vlhkosti zdiva (možný zdroj poškození) - posouzení odbornou firmou s návrhem opatření, realizace navržených opatření, provedení nové omítky. Celkové náklady cca 100 000 až 200 000 Kč v závislosti na odborném posouzení stavu zdiva a příčin jeho vlhnutí, odborné posouzení vč. demontáže stávajícího souvrství omítky cca do 50 000 Kč.

Obě tyto akce se rozhodlo shromáždění vlastníků odložit na další období, ale vzalo informaci na vědomí.

d) Střecha

LN informoval přítomné, že byla provedena pravidelná revize, na základě které navrhujeme následující opravy: Před nadcházející zimou opravit drobné defekty v napojení krytiny a v prostupech. Opravit napojení krytiny na závětnou lištu u stříšky VZT šachty. Nainstalovat nadstřešní část demontované hlavice odvětrání kanalizace. Přetmelit přechodovou lištu mezi krytinou a nadezdívkami VZT. Přivrtat a zavičkovat uvolněné atikové plechy cca do 30 000 Kč. V dohledné době (nejlépe v příští sezóně) pak opravit poškozené omítky nadezdívek VZT vč. fasádního nátěru za cca 35 000 Kč a realizovat renovační nátěr atikových plechů za cca 15 000 Kč. Po diskuzi dala předsedající hlasovat, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byly provedeny opravy střechy. LN vyzval přítomné, aby nám nahlásili případně firmu do řízení, jestli mají.

Pro: 100% ze všech

Proti: 0% ze všech

Zdrželo se: 0% ze všech

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje provedení lokální výprávký střechy za cenu max 80.000 Kč a pověřuje statutární orgán výběrem zhotovitele, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel.

e) Balkony, terasy

Vizuálně podhledy nevykazují a ani nebyly hlášeny defekty, vyjma nejvyšší jihozápadní balkon (p. Lerch, původní teraco dlažba) vykazuje značnou degradaci dlažby a spárování (i dle externího posouzení p. Honsem vykazuje zatékání do souvrství). Oprava dotčeného balkonu – kompletní nová skladba, vybourání stávajícího souvrství, hydroizolace, napojení odvodnění, nová mrazuvzdorná dlažba v ceně cca 173 000 Kč plus DPH. Po diskuzi dala předsedající hlasovat, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byly provedeny opravy balkonu. LN vyzval přítomné, aby nám nahlásili případně firmu do řízení, jestli

mají. Celková cena díla by přitom byla maximálně 173.000 Kč plus DPH a realizovala by se kvůli požadavkům na teplé počasí na jaře 2025.

Pro: 100% ze všech

Proti: 0% ze všech

Zdrželo se: 0% ze všech

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce balkonu u pana Lercha v rozsahu dle nabídky z pozvánky a za cenu maximálně 173.000 Kč vč. DPH a pověřuje statutární orgán výběrem zhotovitele, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel 0% přítomných spoluvlastnických podílů.

f) Dveře ze sklepa na dvorek – oprava/výměna dveří

LN informoval přítomné, že dveře ze sklepa na dvorek jdou velice špatně otevírat. Zajistit opravu/úpravu/výměnu dveří, cca 2 000 – 10 000 Kč. Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se vyměnily dveře a opravily za cca. 10.000 Kč max.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje opravu či výměnu dveří za 10.000 Kč max ze sklepa na dvorek, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel 0% přítomných spoluvlastnických podílů.

g) Lokální oprava dlažby u vstupu do domu

LN informoval přítomné, že dlažba u vstupu/terasa nad sklepy vykazuje drobné defekty spárování a uvolněné/chybějící dlaždice. Očištění, lokální proškrábnutí spár, přespárování PU tmelem, lokální opravy a doplnění dlažby, lokální vysprávký přilehlého zdiva, cca do 20 000 Kč. Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se provedla dlažba u vstupu za max cenu 20.000 Kč.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje lokální opravu dlažby u vstupu do domu za maximální částku 20.000 Kč, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel 0% přítomných spoluvlastnických podílů.

h) Oprava vadných stoupaček v domě a kamerová sonda

LN a předsedající informovali přítomné o přetrvávajících problémech ve stoupačkách v domě a o tom, že opakovaně firma Vojtěch Sirovátka provedla čištění a že k přání vlastníků se musí provést rekonstrukce některých částí.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s provedením opravy firmou Vojtěch Sirovátka v ceně 28.631,68 Kč v jedné stoupačce za cenu a v rozsahu, které byly zaslány vlastníkům emailem před shromážděním a dále s tím, že shromáždění pověřuje statutární orgán, aby zajistil, jestliže pan Sirovátka nemá takovou technologii, u jiné společnosti provedení kamerové sondy v druhé stoupačce a aby došlo k vyčištění a spravení také této.

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje opravu stoupačky v domě za 28.631,68 Kč firmou Vojtěch Sirovátka a dále ukládá statutárnímu orgánu poptání firmy na provedení sondy v další stoupačce v domě za účelem zajištění následné opravy a schvaluje provedení této opravy, kdy pro hlasovalo 100% z přítomných, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel 0% přítomných spoluvlastnických podílů.

LN informoval vlastníky o nutnosti provést údržbu dřevěného plotu mezi dvorkem a zahradou. Očištění, udržovací nátěr, cenově by to vyšlo cca do 10 000 Kč. Po diskusi se rozhodlo shromáždění tento bod odložit na další rok.

6. Různé

Předsedající bylo uloženo, aby panu Urbanovi z úklidové společnosti odpověděla, že se úklid odkládá. Přehled revizí a inspekcí, jak jsou plánovány:

Revize	Platná do	Cyklus (měs.)
Elektroinstalace - společné prostory	12.07.2027	60
Hromosvod – pasivní	04.10.2026	48
Hromosvod - pasivní roční kontrola	28.11.2024	12
Kouřovody – spalínové cesty	18.4.2025	12
Vodoměry SV	31.12.2024	60
Plyn (KSP + byty)	25.05.2026	36
Plyn (KSP) - roční kontrola	20.6.2025	12
PO- Hasicí přístroje	22.03.2025	12
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	22.03.2025	12
PO- Preventivní požární prohlídka objektu	22.03.2025	12

Ostatní dotazy byly vyřešeny v rámci diskuze.

7. Závěr

Předsedající na závěr poděkovala přítomným za jejich čas a ochotu, kontrolní komisi za jejich práci a ukončila shromáždění v 19:00.

V Praze, dne 9. října 2024

Zapisovatel:



.....
Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka

V Praze, dne...10.2024

Ověřovatel:



.....
Ing. Jan Humlhans

