

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Roudnická 451, Praha 8, IČ: 017 06 233,
se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00, zastoupené předsedou
Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 14.11.2024
místo: sušárna v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 57,52 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
62,00 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky a nájemce přivítala zástupkyně statutárního orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. 451, Roudnická ulice (dále jen „Společenství“), Markéta Šimková, členka představenstva SBD Praha 8 a představila své kolegy Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího TPÚ a Janu Ďoubalovou,

P. Šimková seznámila přítomné se spuštěním portálu POSCHODECH, povinností správce na tomto portálu bude zveřejňovat údaje o spotřebách tepla a teplé vody v jednotlivých bytech. Dále je využití portálu např. pro zaslání SMS zpráv vlastníkům, každý vlastník po přihlášení do portálu má možnost se informovat o stavu financí domu, ale i bytu, má přehled o placených fakturách atd. Z těchto důvodů byly vlastníkům zaslány registrační kódy. Kdo kód neobdržel, je nutné požádat na e-mailu poschodech@sbd8.cz, nebo u zaměstnanců SBD Praha 8. Předsedající apelovala na vlastníky, aby se do systému přihlásili. Ti, kdo doposud nepředali svoje kontaktní údaje (telefon, email), mohou učinit na email: simkova@sbd8.cz

Dále byla řešena volba pracovních orgánů.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

sčítatel:	Jana Ďoubalová
zapisovatel:	Ing. Miroslava Fialová
ověřovatel zápisu:	Petra Hromová

Přítomno:	60,04 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Jana Ďoubalová seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 54 519,97 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 54 519,97 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fondu oprav) Společenství.

Dotazy k projednávanému nebyly žádné.

Přítomno 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 - zisk ve výši 54 519,97 Kč a převod hospodářského výsledku ve výši 54 519,97 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

V tomto bodě programu informovala předsedající o zůstatcích na bankovních účtech k 31. 10. 2024 a výši dlouhodobé zálohy k 31. 10. 2024. K tomuto datu jsou na běžném účtu uloženy finanční prostředky SVJ ve výši 351 600,14 Kč, na spořicímu účtu 1 482 036,50 Kč (úročení 3,5% p.a.), stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) je 1 787 292,86 Kč.

Shromáždění vlastníků vzalo tuto informaci na vědomí.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Návrh změny výše záloh na rok 2025 byl přílohou pozvánky. K předloženému materiálu paní Ďoubalová informovala vlastníky, že vzhledem k zápornému rozdílu mezi přijatými zálohami a náklady na služby a energie 68 858,51Kč navrhujeme od ledna 2025 upravit zálohy:

TUV-teplou vodu na 408 000Kč ročně

SV – vodné stočné na 186 000kč ročně

Odměnu smluvního správce na 299Kč za byt

Úklid společných prostor na 120 000Kč ročně

Přítomno 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2025, přiložený k pozvánce na shromáždění byl schválen 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let

Ing. Fialová seznámila přítomné s provedenými drobnými opravami v roce 2023 a 2024, které byly uvedené v příloze pozvánky na toto shromáždění.

Byla vypracována projektová dokumentace na výměnu **vodovodní přípojky** za cenu 6.000 Kč. V současnosti probíhá zajištění všech potřebných povolení.

Bylo objednáno zpracování analýzy bezpečnostních rizik na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ a pracovníky na IČO.

Byla provedena úprava na zadním schodišti, nebylo poškozené, pouze byla o cca 5 mm posunuta jedna schodnice. Schodnice jsou volně uloženy na nosné betonové konstrukci svou vahou a zajištěny ocelovou konstrukcí nájezdů a zábradlí. Schodnice mohou vykazovat drobné pohyby např. vlivem teplotní roztažnosti (viklání), ale nemůže dojít k jejich uvolnění nebo vyvrácení z tělesa schodiště. Dle vyjádření vlastníků není tato závada (reklamace) vyřešena. Závada trvá. Dle vyjádření uživatelů se jedná o zdeformovanou schodnici. Technický úsek situaci znovu prověří.

Byly doplněny silnější žárovky v prostoru sušárny (schůzovna) a prostoru schodiště v suterénu. Byla provedena výmalba sušárny.

Ze strany Hlavního města Prahy bylo dokončeno zřízení služebnosti (věcného břemene) na část pozemku, na kterém se nachází pomocná rampa. Celkové poplatky 94.444 Kč.

Plán oprav na rok 2025 a dalších let

V r. 2025 bude nutné provést **výměnu vodoměrů a indikátorů** na teplo včetně přípravy na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED a souvisejících předpisů tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena instalace sběrnic do společných prostor domu a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále. Na výměnu přístrojů bude vypsáno výběrové řízení. Bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Odhadovaný náklad na výměnu: vodoměry 70 ks za 110.000 Kč, indikátory 55 ks za 35.000 Kč a sběrnice 3 ks za 10.000 Kč. Výměna by měla proběhnout včetně osazení zpětných klapek u vodoměrů. Při výměně bylo doporučena výměna bytových uzávěrů vody. Ze strany vlastníků je požadováno, aby uzávěry měly ovládání řešeny páčkou. O výměně měřidel včetně osazení zpětných klapek a výměně bytových uzávěrů vody bylo po diskuzi hlasováno.

Přítomno: 60,04 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo výměnu vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů včetně zpětných klapek a bytových uzávěrů 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek. Proti nikdo nehlasoval, nikdo se hlasování nezdržel.

Po zajištění všech povolení by měla proběhnout **výměna vodovodní přípojky**, odhadované náklady činí 200.000 Kč (schváleno na minulé schůzi).

Bylo by vhodné **zvážit stav stoupaček vody a kanalizace**. Kanalizace je původní, její životnost pomalu končí. Při výměně kanalizačních stoupaček bude nutné zpřístupnit stoupačku tak, aby bylo možné kanalizační dlouhé roury ve stoupačce vyměnit. Při plánování rekonstrukcí koupelen a WC je potřeba s tím počítat a připravit se na to, aby stěna za WC a WC byly demontovatelná, případně mít použité obklady připravené pro opravu a počítat s náklady na uvedení do původního stavu, které jsou v takovém případě vyšší než při demontáži a montáži demontovatelných kcí.

Rekonstrukce společné elektroinstalace by měla proběhnout cca do 5 let. Rozvody jsou v hliníku. Neodpovídají současným potřebám přenosu energie do bytů, kde došlo k nárůstu odběru. Pro to je potřeba připravit projektovou dokumentaci včetně položkového rozpočtu a orientačního nacenění. Předsedající dala hlasovat o vypracování projektu.

Přítomno	62,00 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Návrh byl přijat.	

Usnesení:

Shromáždění schválilo objednání a zajištění projektové dokumentace pro rekonstrukci elektrorozvodů ve společných částech domu včetně položkového rozpočtu a orientačního nacenění. Návrh byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel, nikdo nebyl proti.

Ad 5. Diskuze a závěr

- a) **Kontejnery na odpad** – bylo navrženo, aby popelnice byly uzamykatelné. Do nádob a okolo odhazují cizí osoby svůj odpad. Pouhé uzamčení popelnic by však zmiňovaný problém nevyřešil. Víko na nádobě je polámané. Správce zajistí nápravu – opravu či výměnu nádoby.
- b) V bytě č. 43 je stále otevřené okno. Vlastník je dlouhodobě hospitalizován. Během velkých mrazů by mohlo dojít k promrzání i okolních bytů. Správce se pokusí oslovit příbuzné nebo sociálku, aby okna byla v zimě zavřená.
- c) **Úklid** – v domě provádí f. ACP dle rozpisu, který je vyvěšen v domě. Suterén je dle smlouvy uklízen pouze zametením, četnost je menší. Odložené věci ve společných částech je potřeba odstranit. V domě budou umístěna upozornění, že je potřeba tyto věci do určitého termínu odstranit, jinak se budou považovat za opuštěné. Následně budou odstraněny.

- d) **Výtah** – v červenci až říjnu 2024 docházelo opakovaně k závadám na výtahu – opakovaně nebyl provozuschopný. Výtah hlásil chybu E18 – údajně brzdy. Správce zajistí od servisní firmy bližší informace o závadách, jejich řešení, případně návrh na potřebné úpravy.

Na závěr poděkovala předsedající vlastníků za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:30 hod.

Předsedající:


.....
Markéta Šimková

Zapsala:


.....
Ing. Miroslava Fialová

Ověřila:


.....
Petra Hromová