

Společenství Přádova 2087-2093

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 7430, sídlo: Praha 8, Přádova 2090, PSČ 182 00, IČ: 276 52 467, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „společenství“)

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků domu Přádova č. p. 2087-2093, Praha 8.

datum konání: 31. 10. 2024
místo: místnost v přízemí domu č.p. 2087, Přádova
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 54,80 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
54,98 % 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 a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání
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

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8 a představil přítomné zaměstnance Stavebního bytového družstva Praha 8: Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku a paní Markétu Šimkovou, členku představenstva.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: pan Miroslav Švarc
Sčítatelé: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: paní Markéta Šimková
Ověřovatel zápisu: PhDr. Pavel Uhlář

O návrhu dal pan Švarc hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 54,80 % 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 zasedání 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Šimková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023 a dále s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 266 367,85 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku za rok 2023 a vypořádat hospodářský výsledek za rok 2023 - převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat

Přítomno:	54, 80 % 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 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 266 367,85 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále seznámila přítomné s tím, že na termínovaném vkladu SVJ jsou uloženy finanční prostředky ve výši 3 000 000,- Kč s úrokovou sazbou 4,5 % p. a., platnou do 30. 11. 2024. Na spořicí účtu SVJ jsou uloženy finanční prostředky ve výši 2 250 183,08 Kč s úrokovou sazbou 3,5 % p. a. Vzhledem k tomu, že úroková sazba na termínovaném vkladu končí k 30. 11. 2024, následně bude snížena na 2,6 % p. a., navrhla ukončení termínovaného vkladu a převedení finančních prostředků na spořicí účet, kde je úroková sazba výhodnější.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat

Přítomno:	54. 80 % 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 odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ukončení termínovaného vkladu a převedení finančních prostředků na spořicí účet, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Šimková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2024. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 30. 10. 2024 je 7 707 461 Kč. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31. 10. 2024 činí 6 353 029 Kč. K 30. 11. 2024 bude, podle usnesení shromáždění vlastníků ukončen termínovaný vklad u ČSOB ve výši 3.000.000 Kč a finanční prostředky budou převedeny na spořicí účet vedený u ČSOB s úrokovou sazbou 3,5 % p. a. Dále seznámila přítomné, že k 31. 10. 2024 nejsou evidovány žádné nedoplatky na zálohách za byty a nebytové prostory.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v období 1-10/2024 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2025.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 1 279 546,93 Kč.

Zálohy pro rok 2024 nebyly podle usnesení ze shromáždění vlastníků v roce 2023 upravovány. Vzhledem k vysokému přeplatku záloh a podepsanou smlouvou s Pražskou plynárenskou s fixací ceny plynu do roku 2026,

navrhujeme snížení celkových záloh pro rok 2025 v položce teplo na vytápění o 300 000,- Kč a v položce teplá voda snížení o 200 000,- Kč. Vlastníci byli informováni, že nový předpis obdrží v prosinci 2024 s platností od 1. 1. 2025. Pan Švarc doplnil návrh tím, že v případě skokového zdražení dodavatelů, budou zálohy upraveny, dle aktuálního stavu cen dodavatelů.

Předsedající dal hlasovat o návrhu výše záloh na rok 2025 – snížení záloh na teplo pro vytápění o 300 000,- Kč a snížení záloh na teplou vodu o 200 000,- Kč.

Přítomno:	56,57 % 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 návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2025, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta

Před projednáním plánu oprav přivítal předsedající hosty ze společnosti ČKJ Projekt - Ing. Lukeše a pana Čermáka. Tito představili a podrobně seznámili přítomné s vypracovanou studií proveditelnosti jejíž předmětem bylo:

Studie možností rekonstrukce kotelny Přádova 2087–2093, Praha 8

Posuzované varianty:

- Rekonstrukce stávající kotelny bez fotovoltaických panelů (varianta 1A)
- Rekonstrukce stávající kotelny s fotovoltaickými panely (varianta 1B)
- Výstavba tepelného čerpadla bez fotovoltaických panelů (varianta 2A)
- Výstavba tepelného čerpadla s fotovoltaickými panely (varianta 2B)
- Hybridní plynová kotelna s tepelným čerpadlem s fotovoltaickými panely (varianta 3)

Celá studie je k dispozici na webu SBD Praha 8 v sekci spravované domy stř. 393.

Studie byla zpracována nejen z pohledu výhod/nevýhod tepelného čerpadla, zbudování fotovoltaiky, rekonstrukci plynové kotelny, ale i z pohledu nejlepšího komplexního řešení pro dům. Na základě zpracované studie doporučili přítomní odborníci shromáždění postupovat dle navržené varianty 3, tedy Hybridní plynová kotelna s tepelným čerpadlem s fotovoltaickými panely s tím, že realizaci musí předcházet vypracování projektové dokumentace na rekonstrukci kotelny a vypracování projektové dokumentace na vyregulování otopné soustavy.

Po skončení prezentace studie byly zodpovězeny v diskusi následující dotazy:

- Dotaz na stávající technický stav kotelny. Bylo sděleno zasmluvněnou obsluhou kotelny, že stav je zatím dobrý a vyhovující, kotle jsou plně funkční, ale s ohledem na stáří kotelny není možné odhadnout, zdali tento stav vydrží ještě i delší dobu.
- Dotaz na MAR (Měření a regulace). Bylo konstatováno, že co se týká vyvážení otopného systému a regulace jsou stále zaznamenány problémy u jednotlivých bytů a je zapotřebí se těmto problémům věnovat. V roce 2024 byla vyměněna relátka, což problémy trochu zlepšilo. Zároveň byli vlastníci upozorněni, že kotelna je zastaralá, na trhu skončil výrobce stávajících kotlů (náhradní díly jsou zatím dostupné), životnost kotelny je standardně odhadována na 25 let, stávající kotelna je již za hranicí životnosti. Problémy s MAR by byly řešeny ve vypracované projektové dokumentaci, pokud bude schválena.
- Pan Štěpán doplnil informaci, že nové kotle jsou podstatně výkonnější, stávající kotle jsou zastaralé, upozornil že současné kotle jsou již za hranicí životnosti. Navrhl provést přípravu na celkovou rekonstrukci kotelny, s přípravou na tepelné čerpadlo a fotovoltaiku.
- Dotaz, zdali bude provedena i výměna radiátorů. K tomuto dotazu bylo zodpovězeno, že součástí projektové dokumentace bude i pasportizace stávajících radiátorů. Dle zkušeností nebude potřeba radiátory měnit, protože dle spočítaných dimenzí jsou stávající radiátory dostačující pro zvažované investice v navrhované variantě č. 3 Studie proveditelnosti tzn. hybridní plynová kotelna s tepelným čerpadlem s fotovoltaickými panely.
- Dotaz na výběrové řízení na tepelná čerpadla (počet, návratnost investice, hlučnost). Ing. Polák k tomuto dotazu uvedl, že toto vše bude řešit projektová dokumentace, bez které realizace není možná.

- Dotaz o kolik jsou nové kotle výkonnější než stávající kotle. K tomuto dotazu bylo sděleno, že účinnost starých kotlů je 80 % - 85 %, účinnost nových kondenzačních kotlů je 96 % - 104 %.
- Dotaz, co je obsaženo v ceně 1,8 mil. uvedené v podkladech pozvánky na toto shromáždění pro rekonstrukci kotelny. Ing. Polák odpověděl, že do této ceny je zahrnuta celá rekonstrukce plynové kotelny bez tepelných čerpadel a fotovoltaiky. Dále uvedl, že na rekonstrukci kotelny není potřeba stavební povolení. Po skončení diskuse předsedající poděkoval za vypracování studie proveditelnosti, účast a zodpovězení dotazů pracovníkům firmy ČKJ Projekt. Následně Ing. Polák pokračoval v bodech programu dle pozvánky na toto shromáždění...

Zpráva o hlavních pracích provedených na objektu (byla součástí pozvánky):

Bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nového topného zdroje – tepelné čerpadlo. Jednotlivé cenové nabídky nebyly porovnatelné, nacenění bylo velmi rozdílné, v některých nabídkách nebyla podrobná specifikace. Firmy ve svých nabídkách většinou nepotvrdily, že změnu způsobu vytápění bude možné provozovat bez úpravy (zvětšení) radiátorů v bytech, případně další úpravy topné soustavy. Na základě těchto zjištění bylo objednáno posouzení reálných variant a možností úpravy kotelny a vytápění. Tato studie proveditelnosti je k nahlédnutí na webových stránkách SBD Praha 8 sekce „spravované domy“ str. 393 - <https://www.sbd8.cz/spravovane-domy-detail.php?id=97>

Další práce:

11/2023 Servisní práce na MaR v kotelně v ceně 17 312 Kč. Provedla firma ALFA-OMEGA technology s.r.o.

2/2024 Výměna 2 ks plynových regulátorů tlaku v ceně 24 022 Kč. Provedla firma Sirovátka.

5/2024 Odstranění závad na společných částech plynového vedení, dle revizní zprávy, v celkové ceně 40 590 Kč. Provedla firma Sirovátka.

6/2024 Oprava vstupů ve vchodě 2087 a 2093 v celkové ceně 32 733 Kč. Provedla firma Ján Sušienka.

Byly provedeny potřebné revize. Z požární kontroly vyplynulo, že je potřeba odstranit předměty zasahující do únikové cesty, únikové cesty udržovat volné, bez předmětů hořlavých. Z revize plynového rozvodu vyplynuly i závady v jednotlivých bytech, které si musí nechat opravit majitelé na své náklady.

Je objednáno vypracování analýzy a identifikace rizik v oblasti BOZP v domě za 11 000 Kč.

Byla uzavřena smlouva s osobou odpovědnou za plynový rozvod v domě s Ing. Kylarem.

Úklid – byl proveden výběr dodavatele úklidu v domě včetně zimního úklidu, neboť jednotlivé smlouvy na úklid byly ukončeny ze strany dodavatelů. Byla uzavřena smlouva s firmou ACP úklid. Dle vyjádření přítomných vlastníků, jsou s úklidovými pracemi spokojeni, s tím, že ukládají správci upozornit úklidovou firmu na nutnost 2x ročně vyčistit kovové rohože před domy a zároveň upozorňují že tyto rohože jsou přišroubovány tzn. při úklidu je nutné použít šroubovák. Dále vlastníci požadují vyvěšení náplně práce úklidu na nástěnky v domech.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Ing. Polák seznámil přítomné se spuštěním portálu POSCHODECH, povinností správce na tomto portálu 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 pí. Strejčkové, e-mail strejckova@sbd8.cz, pí. Zitové, e-mail zitova@sbd8.cz. Ing. Polák apeloval na vlastníky, aby se do systému přihlásili.

Plán oprav na rok 2025.

Ing. Polák informoval přítomné, že v r. 2025 bude nutné provést výměnu vodoměrů a RTN 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. Je plánováno, že výběrové řízení proběhne do konce roku 2024 a výměna bude provedena v lednu 2025 zároveň s odečty stávajících měřidel. Při výběrovém řízení bude hodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Předpokládaný náklad na výměnu: vodoměry TV a SV 250 000 Kč, rozdělovače topných nákladů 150 000 Kč, sběrnice 50 000 Kč. Následně dal předsedající o tomto bodě hlasovat.

Přítomno:	54,98 % 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 54,98 % hlasů přítomných vlastníků vypsání výběrového řízení na dodávku a montáž vodoměrů v maximální ceně do 250 000,- Kč, dodávku a montáž rozdělovače topných nákladů (RTN) v maximální ceně 150 000,- Kč a dodávce a montáži sběrnic pro dálkový odečet v maximální ceně 50 000,- Kč. Proti návrhu hlasovalo 0 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 0 % hlasů přítomných vlastníků.

Rekonstrukce kotelny – na základě provedeného vyhodnocení možných variant dodávky tepla, dle studie proveditelnosti a rozsáhlé prezentace a diskuse na tomto shromáždění doporučujeme provést rekonstrukci kotelny, dle doporučené varianty č. 3 tj. Hybridní plynová kotelná s tepelným čerpadlem s fotovoltaickými panely, s tím, že nejdříve by byla provedena rekonstrukce kotelny s přípravou na budoucí osazení fotovoltaických panelů na ohřev teplé užitkové vody a tepelných čerpadel. Cena projektu pro rekonstrukci kotelny je vyčíslena na 135 000 Kč. Ze studie a diskuse dále vyplynulo, že je nutné zpracovat také projektovou dokumentaci na vyregulování otopné soustavy v ceně 130 000,- Kč Po vypracování obou projektových dokumentací bude provedeno výběrové řízení na dodavatele. Umístění fotovoltaiky a tepelných čerpadel by následovalo po zajištění vhodného technického stavu střechy. Následně dal předsedající hlasovat o schválení navržené varianty č. 3 a zadání projektové dokumentace na rekonstrukci kotelny v maximální výši 135 000,- Kč a zadání projektové dokumentace na vyregulování otopné soustavy v maximální ceně 130 000,- Kč.

Přítomno:	54,98 % 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 54,98 % hlasů přítomných vlastníků vypsání výběrového řízení na výběr zhotovitele a vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci kotelny v maximální výši 135 000,- Kč a zadání projektové dokumentace na vyregulování otopné soustavy v maximální ceně 130 000,- Kč. Proti návrhu hlasovalo 0 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 0 % hlasů přítomných vlastníků.

5. Diskuse a závěr

V diskusi byl vznesen dotaz na další zabezpečení kočárek v jednotlivých domech. Byl podán návrh na zazdění stávajících oken v kočárkách. Ve spolupráci s Kontrolní komisí vybrat zhotovitele.

Přítomno:	54,98 % 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 odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků zazdění stávajících oken kočárek. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále byl vznesen požadavek na aktualizaci a výměnu jmenovek v tablech domovních zvonků. Správce provede aktualizaci jmenovek.

Dále bylo správci uloženo zjistit, zdali je možné do stávajících oken zbudovat trojskla, nebo je nutná výměna oken. Správce odpověděl, že je nutná kontrola Prohlášení vlastníka v čím vlastnictví jsou okna (vlastnictví SVJ, nebo jednotlivých vlastníků bytů). Připraví na příští shromáždění.

V různém byl vznesen požadavek na odstranění přerůstající zeleně z předzahrádek do vyšších pater domu. Bylo uloženo správci písemně informovat uživatele předzahrádek o nutnosti regulace vzrostlé zeleně do max. výše 2,3 m a zároveň upozornit na zákaz výsadby zeleně u které hrozí přerůstání přes tuto stanovenou výšku. Pokud uživatelé na dopis nebudou reagovat, bude rozhodnuto na příštím shromáždění o dalším postupu z pozice vlastníka pozemku. Zároveň je nutné upozornit na regulaci a kontrolu obrůstání fasády popínavým rostlinami (břečťan), které významně fasádu poškozuji. Správce osloví dotčené dopisem.

Předsedající schůze poděkoval přítomným členům Společenství za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19,46 hod.

Zapsala:



Markéta Šimková

Ověřil:



PhDr. Pavel Uhlář