

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8, IČ: 278 65 151, se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy, 182 00

datum konání: 19. listopadu 2024
místo: společný prostor v suterénu domu v sídle společenství (sušárna)
od: 18:00
do: 20:05

přítomno dle prezenční listiny: 56,57 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
56,57 % 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 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 další léta
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, pověřený řízením tohoto shromáždění a představil přítomné kolegy: Mgr. Veroniku Solis, MBA - advokátku a Ing. Jana Poláka - vedoucího technického a provozního úseku a místopředsedu představenstva.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Miroslav Švarc
Sčítatel: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA
Ověřovatel zápisu: Ing. Jan Polák

O návrhu dala Mgr. Sluka hlasovat „*en bloque*“.

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 obsazení pracovních orgánů shromáždění 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel a ověřovatel zápisu Ing. Jan Polák, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Mgr. Solis 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 75.553,63 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

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 zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 75.553,63 Kč a převod hospodářského výsledku ve výši 75.553,63 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Mgr. Solis dále informovala přítomné o stavu a hospodaření společenství za období 1-9/2024. Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-9/2024 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2025

Přílohou pozvánky byl návrh výše na rok 2025. Vzhledem k výsledku vyúčtování za rok 2023, celkovému přeplatku cca 490 000 Kč (včetně rozdělovaných příjmů z pronájmu společných částí domu) Mgr. Solis navrhla zálohy na správu domu a pozemku pro rok 2025 celkově neupravovat, ponechat je v současně platné výši. Doporučila členům Společenství možnost individuálně si požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8 podle výsledku svého vyúčtování za rok 2024..
O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

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 výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025, zálohy budou ponechány v současně platné výši, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Ing. Jan Polák podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění. Ve zprávě uvedl hlavní provedené práce na objektu v období do letošního roku. Jednalo se zejména o:

Oprava fasády - Výběrové řízení provedlo SBD Praha 8 ve spolupráci s kontrolní komisí. Vítězem je firma Pragothem, celková cena díla: 2 407 119 Kč (po slevě za lešení). Smlouva byla uzavřena navzdory překročení schváleného rozpočtu kvůli: skokovému růstu cen ve stavebnictví, riziku dalšího zhoršení technického stavu při odkladu. Dohodnuto přemístění zařízení mobilního operátora ze zateplené fasády na střechu na jeho náklady včetně oprav fasády.

Poštovní schránky - Výběrové řízení bylo pozastaveno, protože není shoda na hloubce schránek (10 cm vs. 20 cm). Rozdíl v ceně na schránku: cca 100 Kč. Konečné rozhodnutí o finální podobě poštovních schránek bylo potřeba přijmout na shromáždění a je zahrnuto v plánu oprav na rok 2025.

Revize plynu - Od července 2024 uzavřena příkazní smlouva s Ing. Kylarem jako odpovědnou osobou za plyn. Prosíme o spolupráci při pravidelných kontrolách rozvodů plynu.

Optické sítě - CETIN rozvedl páteřní optickou síť v domě, spuštěna však nebude dřív, než začátkem roku 2025. Spuštění je vázáno na dokončení instalace v okolních domech. Více informací: www.cetin.cz, PODA také rozvedla optickou síť, která je již funkční. Informace: nástěnka nebo www.poda.cz.

Zakoupeno **20 nových židlí** pro shromáždění vlastníků. Vyměněny a doplněny zámky mříží pod lodžiemi.

BOZP opatření - Provedena analýza rizik pro DPP, DPČ a IČO pracovníky. Doporučeno vybudovat zábradlí nebo záchytný systém proti pádu z výšky. **Záchytný systém střechy – výstup analýzy rizik objektu** - Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že bude zbudován záchytný systém střechy domu, ale až při další celkové rekonstrukci, kdy záchytný systém bude řešen už v rámci projektu. O tomto dal předsedající hlasovat.

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 rozhodnutí shromáždění zbudovat záchytný systém střechy na domě, ale až zároveň s rekonstrukcí střechy, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Plán oprav na rok 2025 a další léta:

- **Dodávka a instalace sběrnic dat firmou ISTA**

V r. 2025 bude nutné provést dodávku a instalaci sběrnic dat v rámci přípravy na plnění povinností vyplývajících ze směrnice EED a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena právě instalace sběrnic do společných prostor domu firmou Ista a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portálu „Po schodech“. Náklady na dodávku a instalaci odhadujeme na max. 20 000 Kč. Zprovoznění přenosu dat na portál předpokládáme od II. pol. r. 2025. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

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 rozhodnutí shromáždění instalaci sběrnic dat firmou ISTA za cenu cca. 20.000 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Oprava místnosti pro schůze (HUP – pro stoupačku č. 6) - výměna poškozené podlahové krytiny PVC, stržení, likvidace, vyrovnaní podkladu, pokládka nové krytiny PVC. Předpokládané náklady 60 000 Kč.**

Z diskuze vyplynulo, že o výměnu podlahové krytiny není zájem. Předsedající i tak dal o návrhu hlasovat.

Přítomno: 56,57 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo opravu místnosti pro schůze (HUP – pro stoupačku č. 6) - výměna poškozené podlahové krytiny PVC, stržení, likvidace, vyrovnaní podkladu, pokládka nové krytiny PVC, kdy předpokládané náklady činí 60 000 Kč, proti hlasovali všichni, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Doporučení pro postupné výměny vložek v objektu za bezpečnostní se systémem gen. klíče.**

S ohledem na stoupající bezpečnostní požadavky a provozní zabezpečení přístupů k uzavíracím armaturám/ventilům (voda, topení, plyn) pro případy havarijních stavů, ale i kontrol a revizí, doporučujeme připravit systémové řešení a nové vložky instalovat již dle tohoto systému. Realizaci řešit průběžně jako např. při výměně dveří do nově zřizované kolárny.

Po diskuzi předsedající konstatoval, že by se připravila cenová nabídka pro výměnu vložek hlavních domovních dveří - není o tom třeba hlasovat, protože bude zpracován a naplánuje se jednotně. Shromáždění vzalo na vědomí, nikdo neměl námitek.

K žádosti jednoho z vlastníků shromáždění souhlasilo s tím, že by se vyrobila ještě jedna totožná vložka pro účely operativní výměny při rozbití vložek u hlavních domovních dveří. Shromáždění vzalo na vědomí, nikdo neměl námitek.

- **Zřízení druhé kočárkárny/kolárny v místnosti bývalé mandlovny**

Zřízení druhé kočárkárny/kolárny v místnosti bývalé mandlovny, tj. výměna dveří vč. zárubní s bezpečnostním kováním a vložkou, výmalba vč. provedení otěruvzdorného soklu, montáž držáků kol na stěny a dvou stojanů do podlahy. Celkové předpokládané náklady 50 000 Kč. Po diskuzi se dohodlo, že se instalují držáky ne na podlahu, ale pouze na zeď. O tom dal předsedající hlasovat.

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 zřízení druhé kočárkárny/kolárny v místnosti bývalé mandlovny, výměny dveří vč. zárubní s bezpečnostního kování a vložky, výmalby vč. provedení otěruvzdorného soklu, montáž držáků kol na stěny a dvou stojanů do podlahy za předpokládané náklady 50 000 Kč s tím, že se instalují držáky ne na podlahu, ale pouze na zeď. O tom dal předsedající hlasovat, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Výměna poštovních schránek**

Vzhledem k rozporu o finální podobou poštovních schránek bylo pozastaveno výběrové řízení. Na shromáždění tedy byly předloženy dvě varianty poštovních schránek, které byly uvedeny v samostatné příloze k pozvánce. Jednalo se o typ Grande – rozměr 330(výška)*370(šířka)*100(hloubka) a typ Max – rozměr 290*343*200.

Předsedající pohovořil o poštovních schránkách v jednotlivých Společenství. Vysvětlil, že schránky jsou v osobním vlastnictví bytů a bude potřeba náklady na jejich instalaci rozdělit při příštím vyúčtování mezi všechny vlastníky. Zároveň apeloval na přijetí většinového rozhodnutí vlastníků tak, aby instalace proběhla bez komplikací a vzhled poštovních schránek byl jednotný.

Z dlouhé diskuze vyplynulo, že je převládající zájem o instalaci hlubších schránek, tj. typ Max. Předsedající dal o této variantě poštovních schránek hlasovat:

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 poštovní schránky ve variantě hlubší, typ Max – rozměr 290*343*200, – bude uhrazeno z fondu oprav s tím, že následně budou schránky ve vyúčtování vyúčtovány jednotlivým vlastníků, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledový plán oprav:

- **Výměna termoregulačních ventilů, tlaková regulace & vyvážení topného systému** za cca 1.200.000 Kč.

- **Rekonstrukce stoupaček** (voda, kanalizace a plyn) – odhad nákladů vč. stavebních prací 7 500 000 Kč.

Shromáždění vzalo informace o nutnosti plánovaných investic na vědomí s tím, že prioritou bude rekonstrukce stoupaček. Na příštím shromáždění budou podány přesnější informace s nabídkou ceny projektu.

V diskuzi o topné soustavě byla zmíněna potřeba instalace samoodvzdušňovací ventilů u radiátorů v nejvyšším patře. Předsedající v této souvislosti varoval před zanesením těchto ventilů a riziku jejich selhání, které má za následek vytopení bytů. S ohledem na neustálou potřebu odvzdušňovat topnou soustavu u bydlících v nejvyšším podlaží nakonec předsedající hlasovat o instalaci samoodvzdušňovací ventilů povolil s tím, že po 5 letech bude prováděna jejich pravidelná výměna. Současně bude v druhém nejvyšším podlaží provedena dodatečná instalace klasických manuálních odvzdušňovací ventilů. Náklady bude hradit Společenství, kdo si už nechal nainstalovat sám, tomu bude tento náklad proplacen.

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 instalaci samoodvzdušňovacích ventilů u radiátorů v nejvyšším podlaží a instalaci klasických manuálních odvzdušňovacích ventilů v druhém nejvyšším podlaží s tím, že těm, kdo již si zaplatil instalaci ventilů ve svém bytě, tyto náklady budou proplacen, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	10.06.2027
Hromosvod – pasivní	23.10.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2033
Plyn (KSP + byty)	17.05.2025
Plyn (KSP) - roční kontrola	15.04.2026
PO- Hasicí přístroje	03.06.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	03.06.2025
PO- Nouzové osvětlení	16.04.2025
PO- Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka, apod.)	03.06.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	03.06.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	03.06.2025
PO- Záložní zdroje (UPS, apod.)	16.04.2025
PO- Zařízení pro odvod kouře a tepla	16.04.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	27.10.2024
Vodoměry SV + TUV	31.12.2028
Výtah levý - inspekční prohlídka (IP)	21.02.2030
Výtah levý - odborná zkouška (OZ)	27.01.2025
Výtah pravý - inspekční prohlídka (IP)	21.02.2030
Výtah pravý - odborná zkouška (OZ)	27.01.2025

5. Diskuse a závěr

K dotazu paní Štroblové, aby se sjednala objednávka toho, aby byl zvonek slyšet až do kuchyně – záležitost domácího telefonu, sdělil předsedající, že zjistí možnosti napojení do kuchyně, a to s ohledem na reklamace.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající schůze poděkoval přítomným členům Společenství za účast a za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění a kontrolní komisi za její obětavou práci.

Shromáždění bylo ukončeno 20,05 hod.

Zapsala:

Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřil:

Ing. Jan Polák