

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 407 až 411 Na Šutce, IČO: 275 97 946

Spisová značka: S 7044 vedená u Městského soudu v Praze,

Sídlo: Praha 8, Na Šutce 407, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 3. 12. 2024
místo: zasedací místnost v přízemí budovy Stavebního bytového družstva
Praha 8, Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 58,55 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
70,56 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
3. Hlasování o změně stanov společenství
4. Rozprava o dohodě mezi spoluvlastníky garáží a společenstvím
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let
6. Rozhodnutí o rekonstrukci pojezdové střechy garáží u bytového domu
7. Rozhodnutí o způsobu financování rekonstrukce pojezdové střechy, hlasování o schválení úvěru pro Společenství
8. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“) a představil své kolegy: Ing. Jana Poláka, vedoucího technicko - provozního úseku SBD8, Mgr. Veroniku Solis, MBA advokátku SBD 8, Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8 a paní Veroniku Švarcovou, referentku objektu.

Ad 2. Volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)

Pan Švarc navrhl, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze pan Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková.

Přítomno 58,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Hlasování o změně stanov Společenství

Předsedající informoval přítomné vlastníky o potřebě změnit stanovy společenství z důvodu, aby bylo možno snadněji přijímat usnesení o opravách, rekonstrukci a modernizaci, a sice z nynějších $\frac{3}{4}$ ze všech členů společenství na $\frac{3}{4}$ z přítomných členů na shromáždění vlastníků společenství. Návrh této změny stanov společenství obdrželi členové společenství spolu s pozvánkou na toto shromáždění. Následně dal o návrhu předsedající hlasovat.

Přítomno 61,11 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,59 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 3,41 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje 96,59 % hlasů přítomných vlastníků změnu stanov společenství ve znění, které bylo přílohou pozvánky ke shromáždění, kterým se pro schválení opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu vyžaduje souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných členů na shromáždění vlastníků společenství, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 3,41 % hlasů přítomných vlastníků.

Ad 4. Rozprava o dohodě mezi spoluvlastníky garáží a společenstvím

Předsedající spolu s Mgr. Solis informovali přítomné o tom, kam pokročila dohoda mezi společenstvím a vlastníky. Shromáždění pověřilo statutární orgán společenství, aby zaslal podepsanou dohodu vlastníkům jednotek a garáží emailem.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí a nemělo námitek ani připomínek k tomu, aby jménem společenství zmocněnec předsedy společenství dohodu za společenství podepsal.

Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let

Ing. Jan Polák informoval přítomné vlastníky o hlavních provedených pracích na domě v roce 2024.

Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků technický úsek SBD Praha 8 vypsal a realizoval výběrové řízení na **rekonstrukci pojezdové střechy garáží** u bytového domu. Zadávací dokumentace k výběrovému řízení vycházela z projektové dokumentace, kterou vypracovala v roce 2020 projekční kancelář AWAL s.r.o. a v roce 2024 provedl revizi projektu Ing. Peterka.

Do výběrového řízení zaslaly nabídky firmy Geopolis construction s.r.o.; Holborn group s.r.o.; Nepro stavební a.s. **Na základě dvoukolového výběrového řízení byla vybrána firma Holborn group s.r.o. s celkovou cenou díla ve výši 8 274 212 Kč.**

V červnu 2024 byla provedena **výměna hlavních uzávěrů plynu** za celkovou částku 344 960 Kč.

Byla podána informace o končící životnosti indikátorů na topení, předepsaná živostnost končí k 31.12.2024, ale baterie po ověření u dodavatele vydrží až do konce roku 2026. Výměna indikátorů na topení pak bude sloučena s výměnou vodoměrů (platnost ověření vodoměrů končí k 31.12.2026). V 1. polovině roku 2026 provedeno výběrové řízení na dodavatele, který provede výměnu všech měřidel.

V roce 2023 a 2024 bylo společností Hariso provedeno několik **havarijních oprav kotlů**. Nyní jsou kotle v pořádku a kotelna je plně provozuschopná. Pravidelné revize, prohlídky a kontroly zajišťuje firma Kros vždy v listopadu.

Byla provedena **analýza rizik** pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců. Bylo navrženo opatření vybudovat záchytný systém proti pádu z výšky. Záchytný systém bude řešen až v rámci výhledové rekonstrukce střechy. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Shromáždění vzalo zprávu o opravách, modernizaci a rekonstrukci provedených na domě společenství na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Ing. Polák následně přikročil k plánu oprav domu. Informoval vlastníky o těchto bodech plánu oprav:

- **Rekonstrukce pojezdové střechy garáží u bytového domu.**

Rozsah prací (dle vypracované projektové dokumentace):

- Zajištění a sanace nosné konstrukce pod pojezdovou střechou.
- Kompletní demontáž stávající skladby pojezdové střechy až na ŽB stropní konstrukci.
- Řešení vlhkostních poruch spodní stavby garáží v rozsahu návazností na novou střešní skladbu.
- Provedení nové pojezdové skladby střechy včetně všech návazností na okolní konstrukce a klempířské práce.

Celkové náklady dle vítězné nabídky od Holborn group s.r.o činí 8 274 212 Kč.

Doba realizace činí 3 až 4 měsíce. Součástí bude nutný výkon stavebního dozoru, předpokládané náklady činí 135 000 Kč.

Předsedající navrhl, aby projednání a schválení tohoto bodu proběhlo samostatně v dalším hlasování a až po schválení návrhu financování akce. Shromážděním s tímto postupem souhlasilo, nebylo námitek.

- **Rekonstrukce ležatého a svislého plynového potrubí od přívodu do domu až k jednotlivým plynůměrům**

Na konci listopadu 2024 bude hotový projekt na plyn. Po obdržení projektu bude zahájeno výběrové řízení. Jestli se podaří vybrat zhotovitele, mohla by rekonstrukce proběhnout v průběhu ledna až února 2025. Odhadované náklady 900 000 (schváleno na min. shromáždění).

Po diskusi sdělil předsedající, že v domě proběhne namapování – ten vlastník, který má aktuálně sporák na elektřinu a nechce plyn, nebude k němu zbudována odbočka na plyn – tj. nebudou se vytvářet odbočky tam, kde je elektřina a plyn tam nikdy není v plánu dělat – vlastníci se k tomuto podepíší. Zároveň na shromáždění zaznělo upozornění, že ne všechny bytové jednotky se mohou odpojit od plynu a využívat k vaření elektrické spotřebiče. Limitem je kapacita stávající elektroinstalace v domě a stávající přípojka elektro. Toto hlídá PRE Distribuce a.s. v rámci žádostí o navýšení jističů k jednotlivým bytům.

Tento bod již byl schválen, shromáždění vzalo na vědomí.

- **Rekonstrukce ohřevu teplé vody v kotelně domu.** Nové rozvody vody, alfa-laval (výměníky ohřevu vody), dopouštění, nová přípojka studené vody do kotelny, nový zásobník a tlaková nádoba. Náklady odhadujeme na cca 400 000 Kč.
- **Výměna vodoměrné sestavy ve vchodě 407 a 408.** Jedná se o požadavek PVK v rámci výměny patních vodoměrů. Ve vchodě 407 je nutné vyměnit celou vodoměrnou sestavu, ve vchodě 408 pouze část (redukci). Náklady činí 56 614 Kč.

Po diskuzi dal předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s rekonstrukcí ohřevu teplé vody v kotelně domu. Nové rozvody vody, alfa-laval (výměníky ohřevu vody), dopouštění, nová přípojka studené vody do kotelny, nový zásobník a tlaková nádoba v max. ceně 400 000 Kč a dále s výměnou vodoměrné soustavy ve vchodě čp. 407 a částečnou výměnou ve vchodě čp 408 v ceně 56 614 Kč.

Přítomno 70,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků provedení rekonstrukce ohřevu teplé vody v kotelně domu – nové rozvody vody, alfa-laval (výměníky ohřevu vody), dopouštění, nová přípojka studené vody do kotelny, nový zásobník a tlaková nádoba v ceně do 400 000 Kč a s výměnou vodoměrné soustavy ve vchodě 407 a částečnou výměnou vodoměrné sestavy ve vchodě 408 v ceně 56 614 Kč. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Předsedající po diskuzi navrhl změnu programu – výměny bodu 6 za 7, tj. nejprve se projedná způsob financování rekonstrukce pojezdové střechy garáží a následně proběhne schválení rekonstrukce a jejího dodavatele. Členové shromáždění změnu pořadí bodů programu schůze odsouhlasili.

Ad 6. Rozhodnutí o způsobu financování rekonstrukce pojezdové střechy, hlasování o schválení úvěru pro Společenství

Předsedající předal slovo Ing. Ivě Šourkové, která informovala přítomné vlastníky o návrhu financování rekonstrukce pojezdové střechy - bude provedeno částečně z vlastních zdrojů a částečně z úvěru. Celková cena díla je cca 8 300 000 Kč. Z toho 4 300 000 Kč bude hrazeno z vlastních zdrojů Společenství a maximálně 4.000 000 Kč z úvěru od bankovního ústavu. Úvěr nemusí být vyčerpán v plné výši.

Ing. Šourková předložila členům Společenství srovnání několika variant nabídek poskytnutí úvěru od ČSOB, a.s. a MONETA Money Bank, a.s., doporučila přijmout nabídku úvěru od ČSOB, a.s. s úrokovou sazbou 3,81 % p.a. s fixací na 5 let (celou dobu splácení). Na rekonstrukci pojezdové střechy garáží bude přijat úvěr od ČSOB, a.s. ve výši max. 4 000 000 Kč s dobou splácení max. 5 let a fixací úrokové sazby ve výši max. 3,81 % p.a. na 5 let (celou dobu splácení).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno	70,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	97,04 % hlasů přítomných vlastníků
Proti návrhu:	2,96 % hlasů přítomných vlastníků (Lhota)
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje 97,04 % hlasů přítomných vlastníků přijetí úvěru ve výši do 4 000 000 Kč s dobou splácení max. 5 let a úrokovou sazbou max. 3,81 % p. a. s fixací na celou dobu splácení od Československé obchodní banky, a.s. se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 000 01 350, s účelem úvěru - zajištění chybějících finančních prostředků k úhradě prací na rekonstrukci pojezdové střechy garáží, navazující na bytový dům (budova č.p. 407, 408, 409, 410, 411 na pozemku p.č. 960/6, vše v katastrálním území Troja, obec Praha). Shromáždění pověřuje předsedu Společenství uzavřením smlouvy o úvěru. Proti návrhu hlasovalo 2,96 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Rozhodnutí o rekonstrukci pojezdové střechy garáží u bytového domu

Na základě dvoukolového výběrového řízení byla vybrána firma Holborn group s.r.o. s celkovou cenou díla ve výši 8 274 212 Kč.

Rozsah prací (dle vypracované projektové dokumentace):

- Zajištění a sanace nosné konstrukce pod pojezdovou střechou.
- Kompletní demontáž stávající skladby pojezdové střechy až na ŽB stropní konstrukci.
- Řešení vlhkostních poruch spodní stavby garáží v rozsahu návazností na novou střešní skladbu.

- Provedení nové pojezdové skladby střechy včetně všech návazností na okolní konstrukce a klempířské práce.

Doba realizace činí 3 až 4 měsíce. Součástí bude nutný výkon stavebního dozoru, předpokládané náklady činí 135 000 Kč. Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 70,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků provedení rekonstrukce pojezdové střechy garáží u bytového domu, schvaluje dodavatele díla – společnost Holborn group s.r.o. s celkovou cenou díla 8 274 212 Kč. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 8. Diskuse a závěr

- **Hřiště a jeho aktuální využití na parkování aut**

Diskuze vznikla okolo skutečnosti, že na místě stávajícího pozemku určeného jako hřiště, parkují neoprávněně automobily. Po diskuzi bylo konstatováno, že se způsob využití pozemku jako hřiště vyřeší po rekonstrukci sdílené pojezdové plochy. Orientálním dotazem bylo zjištěno, že zájem o zřízení parkovacích ploch mají pouze dva z přítomných vlastníků a ostatní jsou pro to, aby se pozemek využil tak, aby bylo zabráněno parkování aut a vytvořil se účel, pro který byl pozemek zkolaudován.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

- **Oprava branky k oplocení pozemku okolo domu**

V rámci běžné údržby souhlasí shromáždění s tím, že se nechá spravit boční branka na pozemek okolo domu a nechá se osadit vložkou tak, aby byl stejný klíč jako od popelnic a klíče budou distribuovány vlastníkům prostřednictvím referenta objektu.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Předsedající poděkoval přítomným za konstruktivní přístup a ukončil shromáždění v 19:35.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:



Ing. Iva Šourková