

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolal předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 28. 11. 2024
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice, divadelní sál, přízemí
od: 18,00 hod.
přítomno při zahájení: 72,72 % spoluvlastnických podílů
přítomno při ukončení: 72,72 % spoluvlastnických podílů

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**

Shromáždění vlastníků bylo po celou dobu usnášeníschopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal zmocněný zástupce předsedy Společenství, pan Miroslav Švarc a představil zástupce Stavebního bytového družstva Praha 8, správce nemovitosti, IČ 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „SBD Praha 8“), které jej pověřilo jednáním na tomto shromáždění a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 72,72% ze všech vlastníků jednotek a schůze je usnášení schopná a představil Ing. Ivu Šourkovou- místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Mgr. Veroniku Solis, MBA, právničku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího TÚ a Veroniku Švarcovou a pana Ing. Petra Skoutajana, předsedu představenstva Bytového družstva Poznaňská – Odra. Následně byli do pracovních orgánů zasedání navrženi:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Iva Šourková, Veronika Švarcová
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu: Miroslava Fialová

O tomto návrhu nechal předsedající hlasovat.

Přítomno: 72,72% spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, sčítatel Ing. Iva Šourková, Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Miroslava Fialová, 72,72% hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 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.

Ing. Iva Šourková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 234.523,36 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Po zodpovězení dotazů bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno 72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo z přítomných 72,72% spoluvlastnických podílů 100% hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 234.523,36 Kč a jeho převod do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Návrh na úpravu výše záloh na rok 2025

Ing. Iva Šourková informovala členy Družstva, že není nutné opravovat výši záloh na služby. Doporučila uživatelům bytů, aby si individuálně požádali o případné zvýšení zálohy na teplo a vodu podle výsledku ročního vyúčtování.

Přítomno 72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo z přítomných 72,72 % spoluvlastnických podílů, 100 % hlasů ze všech vlastníků jednotek ponechat úpravu záloh ve stávající výši, 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

Předsedající předal slovo Ing. Fialové za technický úsek SBD8.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na kamerový systém a na nový čipový systém. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma AP Systém v celkové ceně díla 342.287 Kč. Instalace **kamerového systému** byla zahájena v říjnu l. r. a po ní bude následovat instalace **čipového systému**. Kompletní dílo bude dokončeno nejpozději do 31.12.2024.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nových **vstupních portálů** na severní straně (ulice) a úpravy vstupních dveří na jižní straně domu. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma JIS, spol. s r.o. v celkové ceně díla 409.282 Kč. Realizace bude probíhat v souběhu s instalací čipového systému.

Bylo provedeno výběrové řízení na osazení **protipožárních dveří** v objektu. Při zaměření otvorů pro tyto dveře bylo zjištěno, že otvory jsou křivé, neodpovídají požadavkům na funkčnost protipožárních dveří. Oslovení dodavatelé tedy nacenili výměnu dveří včetně výměny zárubní. Celková částka za dveře včetně zárubní a všech souvisejících prací je 485.000 Kč. Realizace proběhne v únoru roku 2025.

Požární kontrola -**Předměty na únikové cestě** -na několika místech jsou na únikových cestách umístěny různé předměty (nábytek, květiny, koberce, apod.), které zhoršují průchodnost únikových cest. Některé předměty na těchto únikových cestách navíc zvyšují požární riziko. Nutno odstranit!

V rámci **reklamace** bylo provedeno **seřízení osvětlení** chodeb a chodbiček.

Výměna klik za zamykací kliky a opatření skel s folií pro zvýšení bezpečnosti v domě je připraveno (kliky 45.000 Kč a folie 40.000 Kč). Bude potřeba zpřístupnit okna ve sklípčích!!!

Jako následek silných dešťů v září 2024 bylo řešeno větší množství **zatékání**. Zatečení ze střechy bylo indikováno na třech místech. Byla provedena oprava střešního pláště okolo dešťových vpustí. Další zatékání bylo nahlášeno z bytů, kdy se pravděpodobně dostala voda za zateplovací systém. Při kontrole střechy i obvodového pláště byl zjištěn neuspokojivý stav těchto konstrukcí. Byla provedena sonda do souvrství střechy pro zjištění přesné skladby (obsahuje písečný podsyp) a stavu souvrství střešního pláště a oprava všech střešních vpustí. Byl zjišťován způsob odvětrání kanalizací, který je zrušen. Podlahy na lodžích na mnoha místech jsou nevyhovující – hydroizolace nefunkční – mělo by být řešeno v rámci návrhu komplexní revitalizace objektu.

ÚKLID

V posledním patře jsou u schodů na střechu zamčené mříže, tudíž se tam nedá uklízet (stížnosti obyvatel 12. patra). Z tohoto důvodu navrhujeme mříže zrušit, či ponechat odemčené anebo udělat kopii klíčů úklidové firmě Agapola, aby zde mohli alespoň 1x měsíčně zamést a vytřít (s tím souvisí navýšení odměny za úklid).přidáním prostoru k úklidu (za mřížemi v posledním patře), by se při frekvenci uklizení 1x měsíčně navýšila celková částka o 1500 Kč /měsíc (pro všechny 3 vchody). Plán a návrh Ing. Fialové bylo rozšířit náplň úklidu o schody – o 1.500 Kč navýšení.

Přítomno 72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo z přítomných 72,72 % spoluvlastnických podílů 100 % hlasů ze všech vlastníků jednotek navýšit úklidové služby za mřížemi v posledním patře a o částku 1.500 Kč měsíčně, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

SEŘÍZENÍ SVĚTEL NA CHODBÁCH V DOMĚ

Na shromáždění vlastníci se ozvali s tím, že reklamace seřízení světel v chodbách domu nebyla provedena dostatečně a je třeba ještě toto opravit. Předsedající přislíbil, že dá na nástěnku, kdy a kde došlo k seřízení osvětlení chodeb a chodbiček v domě.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

PO SCHODECH – ELEKTRONICKÝ SYSTÉM ANASOFT

Předsedající informoval přítomné o tom, jak funguje nový systém Po schodech, který pro účely transparentnosti a rychlosti zřídilo Stavební bytové družstvo Praha 8 pro komfort vlastníků.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Plán oprav na rok 2025 a další

VÝMĚNA BYTOVÝCH VODOMĚŘŮ A RTN MĚŘIČŮ

Končí platnost **bytových vodoměrů**. Ty stejně jako rtn budou muset splňovat požadavky směrnice EED. V současné době jsou osazeny rozdělovače tn od f. Profiterm a bytové vodoměry budou připojeny na měsíční on-line odečet (směrnice EED) s možností nahlížení na spotřeby vlastníků bytů přes portál „Po schodech“. Nově osazený systém by měl umožňovat i **odečty stávajících rozdělovačů topných nákladů** (osazeny 2017 Profiterm). Náklady na výměnu vodoměrů včetně osazení sběrnic je nabízeno za 440.000 Kč. Termín výměny by byl leden-březen 2025. O tomto dal předsedající po diskuzi hlasovat. S tím, že když firma při výměně zjistí nefunkčnost ventilů v jednotce, následně se do jednotky vrátí a ventil vymění, aby byl funkční.

Přítomno	72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo výměnu vodoměrů včetně osazení sběrnic, které umožní i odečty stávajících RTN měřičů, kdy z přítomných 72,72% spoluvlastnických podílů 100% hlasů ze všech vlastníků jednotek proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

VÝSTUPY Z ANALÝZY RIZIK OBJEKTU

Byla provedena **analýza rizik** (9,000 Kč) pro účely seznámení vlastníků i cizích zaměstnanců. Bylo navrženo opatření vybudovat **záchytný systém proti pádu z výšky**, případně vybudovat zábradlí. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

REVITALIZACE A REKONSTRUKCE DOMU

Na základě požadavku z minulého shromáždění a zjištěného stavu obvodových konstrukcí byla poptána cena za **zpracování projektové dokumentace celkové revitalizace** a případné možnosti získání dotace. Nabídková cena za projektovou dokumentaci činí 290.000 bez DPH. Projektová dokumentace pro revitalizaci je nutná. Obsahem této dokumentace by již samozřejmě musel být i záchytný systém na střeše. Na shromáždění byl pozván pan Petr Urban, odborník na dotace, který může pomoci zodpovědět případné

dotazy spojené s touto problematikou, ze společnosti Jak na dotace. Program Nová zelená úsporám. Dotace jsou vypláceny předem před zahájením akce.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Předsedající dal návrh hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že by se zadalo zpracování projektové dokumentace s tím, že až bude zpracována, svolá se zvláštní schůze pouze na to téma, aby se prodiskutovalo, jaké varianty chtějí lidé a zda do toho chtějí jít.

Přítomno: 72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 98,52 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 1,48 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, aby se zadalo zpracování projektové dokumentace s tím, že až bude zpracována, svolá se zvláštní schůze pouze na to téma, aby se prodiskutovalo, jaké varianty chtějí lidé a zda do toho chtějí jít, kdy z přítomných 72,72% spoluvlastnických podílů 98,52% hlasů ze všech vlastníků jednotek proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,48% spoluvlastnických podílů.

VÝTAHY

Ing. Miroslava Fialová informovala přítomné, že v září 2021 a pak znovu další rok v září 2022 byla předložena nabídka na odstranění rizik po IP na schůzi závady s vysokým rizikem s povinností odstranit to do 5 let (2026), pokaždé to bylo zamítnuto. Každým rokem narůstá cena na odstranění rizika, v roce 2026 se to bude muset vyřešit.(V roce 2022 byla cena za odstranění všech rizik celkem 420.000 Kč).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

5. Diskuse a závěr

Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění vlastníků souhlasí s tím, že by se věci odložené a opuštěné na chodbách opatřily cedulkou a pokud si je nikdo do stanoveného termínu neodnese, souhlasí shromáždění vlastníků s tím, že tyto budou na náklady společenství zlikvidovány. O tom dal předsedající dát hlasovat.

Přítomno 72,72,% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100% hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně, že by se věci odložené a opuštěné na chodbách opatřily cedulkou a pokud si je nikdo do stanoveného termínu neodnese, souhlasí shromáždění vlastníků s tím, že tyto budou na náklady společenství zlikvidovány, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel hlasování.

Na základě podnětu vlastníků předsedající schůze přislíbil, že správce připraví do příští schůze návrh na úpravu zádvěří.

Vlastníci z bytů vchod 429, byt č.30 a vchod 428, byt č. 7 konstatovali, že v jejich bytech radiátory špatně topí. Byla podána informace o možnostech řešení. Nejdříve by bylo potřeba zjistit, zda správně funguje termostatická hlavice a ventil pod ní. Pokud bude zjištěna nefunkčnost těchto komponentů nebo uživatel bytu nebude schopen řešit tento problém sám, je možno kontaktovat zástupce správce, který objedná odbornou kontrolu a opravu.

Byla podána informace o možnostech řešení problémů s házením odpadků z lodžii atd.

Pan Veselý upozornil na možný problém při přípravě na revitalizaci domu. U objektu je umístěna na pozemku magistrátu vsakovací nádrž ve vlastnictví MHMP. Pokud by SVJ muselo odkoupit část pozemku okolo domu, je potřeba toto ve smlouvě ošetřit, aby společenství nevznikly povinnosti spojené s údržbou této nádrže.

Po diskuzi předsedající poděkoval přítomným za pozornost a ukončil shromáždění v 20:30 hod.

Předsedající:



Miroslav Švarc

Zapisovatel:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřovatel:



Ing. Miroslava Fialová