

ZÁPIS

ze shromáždění SPOLEČENSTVÍ vlastníků domu 2010/5, IČ: 284 26 592, sídlem Praha 8 Libeň,
S.K. Neumanna 2010/5, 182 00, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550
(dále jen "Společenství")

datum konání: 25. března 2025
místo: v přízemí domu S.K. Neumanna 2010/5, Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 57,18 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
71,35 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 5)
57,18 % všech hlasů vlastníků jednotek (na různé a závěr)

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

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023 a 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a 2024 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
6. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení schůze svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, zmocněný zástupce předsedy Společenství, Stavebního bytového družstva Praha 8. Představil Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8 a paní Veroniku Švarcovou, referenta objektu. Konstatoval, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášení schopné.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Švarc (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu.

2. Volba pracovních orgánů zasedání

Pan Švarc navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – pan Miroslav Švarc, sčítatel hlasů a zapisovatel – paní Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu – Ing. Iva Šourková.

Přítomno: 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze – Miroslav Švarc, sčítatel hlasů, zapisovatel – Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu – Ing. Iva Šourková 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023 a 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a 2024 a jeho vypořádání

Zpráva o hospodaření domu v roce 2023 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2023 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 61.532 Kč.

Ing. Iva Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka za rok 2023 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 2.063,95 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2023 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, zisku ve výši 2.063,95 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 87.407 Kč.

Ing. Iva Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 19.166,17 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024, zisku ve výši 19.166,17 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková doplnila aktuální informace, stav finančních prostředků Společenství k 24. 3. 2025 činí 1.167.198 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy k 28. 2. 2025 je 1.232.726 Kč. Členové Společenství vzali informaci k hospodaření v roce 2025 na vědomí.

4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl přílohou pozvánky na shromáždění. Ing. Šourková vycházela z porovnání nákladů za rok 2023, 2024 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen a navrhla pro rok 2025 (s platností od května 2025) upravit zálohy v těchto položkách takto:

Odměna správci byty na 343 Kč na byt měsíčně

Odměna správci garáž na 76 Kč na garáž měsíčně

Výkon funkce statutárního orgánu na 892 Kč na byt měsíčně

Odměny funkcionářů SVJ – záloha bude zrušena

Pojištění na 27.000 Kč ročně

Studená voda na 157 000 Kč za rok (náklady 2023 +10 %)

Odvoz odpadu na 23.000 Kč ročně (podle nákladů 2024)

El. energie společ. prostor na 11.000 Kč ročně (podle nákladů 2024)

Ostatní služby na 15.000 Kč ročně (podle nákladů 2023 a 2024)

Úklid společných prostor (nová záloha, dosud bylo hrazeno z dlouhodobé zálohy) na 30.000 Kč ročně
(podle současných nákladů 2.500 Kč měsíčně)

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025 s platností od května 2025. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Předsedající zdůraznil, že si je vědom toho, že výkon funkce statutárního orgánu zajišťovaný profesionálním předsedou – v tomto případě SBD Praha 8, je pro dům o 9 bytových jednotkách finančně náročný. Tuto službu SBD Praha 8 nabízí za 100 Kč (plus DPH) na bytovou jednotku měsíčně, minimálně však 7.500 Kč měsíčně (plus DPH), u větších domů tedy náklad na byt není významný, u takto malých domů ale bohužel ano. Pokud se v domě najdou osoby ochotné pracovat ve výboru Společenství či jako předseda, SBD Praha 8 okamžitě svolá shromáždění, kde z funkce předsedy odstoupí a předá ji novému výboru či předsedovi.

Ing. Šourková navrhla členům společenství, aby zvážili ukončení samostatné pojistné smlouvy domu a přechod pod rámcovou pojistnou smlouvu SBD Praha 8. Roční pojistné by se snížilo cca. na polovinu. Členové Společenství projevíli souhlas, doporučili konzultovat případnou změnu pojištění domu s panem Vurmlem, členem Společenství.

Členům Společenství byl k úvaze předložen návrh na změnu kritéria pro rozúčtování záloh a nákladů na některé služby. Zálohy a náklady na odvoz odpadu a el. energií jsou nyní rozpočítávány podle počtu osob v bytech. Po diskuzi bylo domluveno, že všem členům bude jednotlivě zaslán požadavek na kontrolu a aktualizaci počtu osob v bytě. Změnu na rozúčtování podle spoluvlastnického podílu, případně rovnoměrně na byt (všechny byty stejně), by muselo schválit shromáždění vlastníků tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků. Zálohy a náklady na odvoz odpadu, el. energií a nově i na úklid společných prostor domu budou i nadále rozpočítávány podle počtu osob v bytech. Ke změně kritéria se shromáždění může vrátit na některém dalším zasedání.

Ing. Šourková doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh na vodu i individuálně podle potřeby, případně podle výsledku ročního vyúčtování. Kontakt: paní Věra Veinlichová, tel: 774 785 058, email: veinlichova@sbd8.cz.

5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Pan Švarc seznámil přítomné s návrhem plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let. Plán oprav byl přílohou pozvánek na shromáždění. Jedná se o:

- Úpravy prostoru vpravo od vchodu u domu – navrhuje osadit nová dvířka na fasádě u země – cena 3.200 Kč.
Dále část zeminy srovnat, položit okapový chodník, stání na bio popelnici, opravit obložení soklu – v ceně do 18.000 Kč. Předsedající požádal přítomné, aby nominovali firmy, které v rámci výše uvedených oprav oslovíme s žádostí o kalkulaci.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 71,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh oprav - 3.200 Kč dvířka na fasádě a do 18.000 Kč okapový chodník, stání na bio popelnici, oprava obložení soklu a srovnání zeminy. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- Přístřešky na popelnice – proto, aby přístřešky byly připraveny na nové (větší popelnice) je navržena úprava dvířek včetně zamykání - stávající dveře budou odvezeny na dílnu, zde upraveny pro novou popelnici a osazeny zámkem a vložkou se třemi klíči pro zamykání, dvířka budou opravena lakem v zelené barvě, potom napasována zpět. Cena za úpravu 1 ks dvířek činí 7.300 Kč – pro objekt je potřeba upravit 4 ks. Jakmile bude úprava provedena, popelnice se budou zamykat a po cca měsíci se vyhodnotí, zda bude potřeba úprava počtu ks popelnic. Současně TPÚ SBD Praha 8 zjistí, zda by šel zámek u popelnic upravit na stejný klíč jako je od vchodu do domu.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 71,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh úpravy přístřešku na 4 ks popelnic v ceně 7.300 Kč/ks a jejich následného zamykání. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- Ustanovení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se

ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu na základě příkazní smlouvy. Cena 980 Kč/měsíc. Kdokoliv ze členů SVJ může nominovat svůj kontakt na tuto osobu odpovědnou za plyn a v případě nižší částky bude smlouva sjednána s ní.

Před objednáním bude TPÚ prověřeno, zda se tato vyhláška týká i takto malého objektu jako je tento dům.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 71,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Bude sepsána dohoda s osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení v předpokládaných nákladech 980 Kč/měsíčně, pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel*

- Pro objekt je potřeba vypracovat analýzu rizik, která by pojmenovala případná rizika z hlediska bezpečnosti práce. Tento požadavek vyplynul z novely zákoníku práce a předpisů BOZP. Cena jednorázová 8.000 Kč.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 71,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Podle novely zákoníku práce a předpisů BOZP se vypracuje se analýza bezpečnostních rizik za 8.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.*

- Střecha - v současné době neteče, bylo opraveno provizorně v bytě č. 5 v obývací místnosti, kde po celé délce stropu (pravděpodobně z překladu) crčela voda. Střechu necháme vyčistit a prohlédnout. Na základě takové prohlídky může být na příští shromáždění připravena zpráva, případně podklady, pokud by se výměna střešní krytiny měla provést s případným dozateplením - opět v plechu, folie není doporučena. Fotovoltaika by mohla být osazena po rekonstrukci střechy, ale vzhledem k tech. řešení domu by neměla význam.
- Bojler pro byt v přízemí je umístěný ve společné části domu (kočárkárně), což je v rozporu s platnou dokumentací. Dále je z bytu vyveden odtah spalin z turbokotle, který poškozuje fasádu domu. Odkouření tak je v rozporu s předpisy. Shromáždění vlastníků bude trvat na odstranění bojleru a vývodu, majiteli jednotky bude doručena výzva k nápravě. Pokud nebude reagovat, věc bude předána Stavebnímu úřadu Prahy 8.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 57,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 80,47 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 19,53 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje nutnost žádat po majiteli bytové jednotky v přízemí odstranění bojleru a vývodu turbokotle, pokud majitel nebude na výzvu reagovat, bude věc podstoupena Stavebnímu úřadu Prahy 8. Pro hlasovalo 80,47 % přítomných vlastníků jednotek, 19,53 % hlasovalo proti, nikdo se nezdržel hlasování.

6. Různé a závěr

Provozní odd. TPÚ zjistí, zda je možné zažádat o větší nádobu bio popelnice, pokud ano, zajistí výměnu stávající za větší.

Ve 3. patře u bytu vpravo je prasklý pant u dveří skříně elektroinstalace. Bude svařen při dalších pracích na objektu, aby se neplatil zbytečně výjezd, kvůli této drobné opravě.

V posledním patře bude u poklopu v podlaze vyměněn (zrekonstruován) rámeček, na kterém je položen poklop, aby byl bytelnější. Současný dřevěný je zde od počátku stavby domu.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající schůze poděkoval přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončil shromáždění Společenství ve 19:35 hod.

Zapsala:



Veronika Švarcová

Ověřila:



Ing. Iva Šourková