

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. 4. 2025
místo: zasedací místnost v přízemí budovy Stavebního bytového družstva
Praha 8, Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 59,06 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
71,64 % 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 a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále
4. 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
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Veronika Solis, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“) a představila své kolegy: Ing. Jana Poláka, vedoucího technicko-provozního úseku SBD8 a paní Veroniku Švarcovou, referentku objektu.

Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák a paní Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu.

Přítomno: 59,06 % 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 shromáždění ve složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák a ověřovatel paní Veronika Švarcová. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a jeho vypořádání

Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 byla přílohou k pozvánce na shromáždění. Předsedající informovala členy Společenství o tom, že porovnání záloh a nákladů na správu domu a služby spojené s bydlením za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 107 900 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondeu oprav) k 31. 12. 2024 činil 6 853 080 Kč (součet DZ SVJ a garáží). Ke dni 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) 203 985,26 Kč. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ. ÚZ je k nahlédnutí u správce či ve sbírce listin veřejného rejstříku na portal.justice.cz. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku - převést hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši 203 985,26 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O schválení účetní závěrky za rok 2024 a vypořádání výsledku hospodaření dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 59,06 % 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 a výsledek hospodaření za rok 2024, zisk 203 985,26 Kč a jeho vypořádání - převod zisku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Mgr. Solis informovala přítomné o tom, že 20. ledna 2025 byla podepsána smlouva o úvěru na rekonstrukci pojezdové plochy garáží s těmito základními parametry:

Výše úvěru: 4 000 000 Kč

Úroková sazba: fixní úroková sazba 3,81 % p.a. po celou dobu splácení

Období čerpání: do dne 17. 9. 2025

Splatnost: do dne 18. 9. 2030

Podle Dohody o finanční spoluúčasti na sanaci pojezdové plochy garáží byl zůstatek dlouhodobé zálohy garáží k 31. 1. 2025 ve výši 1 783 691,27 Kč převeden do dlouhodobé zálohy Společenství.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Přehled záloh na správu domu a služby spojené s bydlením členové společenství obdrželi spolu s pozvánkou. Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady k vyúčtování za rok 2024 je nedoplatek ve výši cca 108 000 Kč. Poslední úprava záloh (na vodné a stočné, el. energii společných prostor a odměnu správci) proběhla s platností od 7/2024. Plně se tedy navýšení záloh projeví v roce 2025.

Pro rok 2025 navrhla Mgr. Solis zálohy hromadně neupravovat, ponechat je v současné výši. Navýšení záloh na teplo a vodu doporučujeme těm vlastníkům, kteří budou mít z vyúčtování větší nedoplatek v těchto položkách, účtovaných podle individuální spotřeby. S žádostí o úpravu záloh mohou členové Společenství kontaktovat paní Lenku Rousovou, e-mail: rousova@sbd8.cz, tel: 774 785 801.

Přítomno: 67,5 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 96,02 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 3,98 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025. Pro hlasovalo 96,02 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, zdrželo se hlasování 3,98 % hlasů.

Ad 4. 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

Ing. Jan Polák informoval přítomné vlastníky o provedených pracích na domě.

Hlavní provedené práce:

Rekonstrukce pojezdové střechy garáží:

S vítězným dodavatelem na rekonstrukci pojezdové střechy garáží, společností Holborn group s.r.o., byla uzavřena smlouva o dílo ve výši 8.274.212 Kč. Zároveň byla uzavřena příkazní smlouva na výkon technického dozoru investora (TDI) a koordinátora BOZP na stavbě se společností MANIFOLD GROUP s.r.o. v ceně 85.716 Kč.

Zahájení prací je naplánováno na 22.4.2025 s předpokládaným dokončením do 4 měsíců. Přítomní obdrželi základní informace o průběhu realizace s instrukcemi na vyklizení dotčených garáží.

Ing. Jan Polák v návaznosti na dotaz k rekonstrukci slíbil, že bude prověřena elektroinstalace ve spodních garážích před započatím realizace. Dále bylo slíbeno, že všechny podstatné informace budou vlastníkům předávány nejenom zveřejněním na nástěnkách v domě, ale i prostřednictvím e-mailových adres.

Další provedené a probíhající práce, schválené na minulých shromážděních:

Firmou Sirovátka byla provedena výměna vodoměrných sestav v čp. 407 a 408 v celkové ceně 56.586 Kč.

Zhotovení projektu na plyn se protáhlo a jeho kompletní vyhotovení předpokládáme koncem března. Po obdržení projektu zahájíme výběrové řízení na rekonstrukci ležatého a svislého plynového potrubí od přívodu do domu až k jednotlivým plynoměrům. Rekonstrukce bude započata ve 2. čtvrtletí 2025.

V létě 2025 je plánována rekonstrukce ohřevu teplé vody ve spolupráci s firmou Hariso. O termínu budeme vlastníky předem informovat. Rekonstrukce si vyžádá krátkodobé odstávky teplé vody. Po dokončení této rekonstrukce bude rovněž zpracován příslušný PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy – zákonná povinnost).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

K dotazu ohledně parkovací/hrací plochy u domu SVJ se konstatovalo, že po dobu rekonstrukce se nechá věc jak je, s tím, že se kvůli rekonstrukci auta odvezou. Následně by se na nejbližším shromáždění hlasovalo v samostatném bodu o způsobu využití a případné změně účelu užívání plochy (zbudování parkovacích míst).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025-2026, případně do dalších let

Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení

Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení bude po provedeném výběrovém řízení realizována v roce 2026, a to 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 „Po schodech“ nejpozději od 1. 1. 2027. Náklady odhadujeme na 280.000 Kč.

Přítomno: 71,64 % 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 schválilo výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení, která bude po provedeném výběrovém řízení realizována v roce 2026, a to včetně přípravy na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla, instalace sběrnic do společných prostor domu do maximálně 280.000 Kč a pověřilo výběrovým řízením statutární orgán společenství. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Výměna popraskaných skleněných výplní zábradlí lodžii

V průběhu roku 2025 také navrhujeme z bezpečnostních důvodů realizovat výměny popraskaných skleněných výplní zábradlí lodžii. Předpokládané náklady jsou cca 3.000 Kč na jednu výplň, na celý dům pak cca 140.000 Kč. Výhledově, cca po splacení úvěru, uvažovat o celkové výměně zábradlí.

Přítomno: 71,64 % 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 schválilo výměnu popraskaných skleněných výplní zábradlí lodžii za náklady cca 3.000 Kč za jednu výplň, na celý dům pak v maximální výši 140.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. Diskuse a závěr

K dotazu vlastníků Ing. Polák přislíbil přistavení kontejneru na vyklizení odpadu z garáží v co nejbližší době.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Dílna je ve společných prostorách domu a stejně jako kolárna a kočárkárna je všude nepořádek. K dotazu Ing. Polák přislíbil vyklizení uloženého odpadu a požádat opakovaně o vyklizení předmětů ze společných prostor domu.

Dále, Veronika Švarcová ve spolupráci s domovníkem společenství zpřístupní kočárkárnu a dílnu ve společných částech domu v předem oznámeném termínu a v případě zájmu pak zájemci obdrží klíče k daným prostorům.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Po diskuzi předsedající navrhla hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že by byl proveden stávající úklidovou společností v domě mimořádný úklid sušáren v domě. Dále by si úklid zajišťovali vlastníci, kteří suší prádlo v prádelně, již sami.

Přítomno: 71,64 % 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 schválilo zajištění úklidu sušáren v domě společenství stávající úklidovou společností a pověřilo statutární orgán společenství realizací. Pro hlasovalo 83,92 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, 16,08 % se zdrželo hlasování.

K dotazu vlastníka předsedající přislíbila dát jako další bod na nejbližším shromáždění vlastníků možnosti využití volných společných prostor v domě a zrevidovat jejich stav, využití a přístup.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

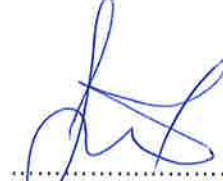
Předsedající poděkovala přítomným za konstruktivní přístup a ukončila shromáždění v 19:00 hod.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:



Veronika Švarcová

