

Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

IČ: 081 81 705

Sídlem: Praha 7, Jankovcova 862/47, PSČ 170 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 19343

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

doba konání: 8. dubna 2025 od 18,00 hodin

místo: budova Zákl. školy Tusarova na adrese Tusarova 790, 170 00 Praha 7,
Holešovice, v 1.patře, číslo dveří 15.

přítomno dle prezenční listiny: 34,04 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)

shromáždění nebylo usnášení schopné

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 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

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Ing. Jan Polák, vedoucí technického úseku a místopředseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), předsedy společenství a referent objektu Jankovcova 47, představil svou kolegyni Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku.

Shromáždění nebylo usnášení schopné. Předsedající s kolegyní, Ing. Šourkovou, nicméně využili času a informovali přítomné o dění v domě. Dále bylo slíbeno vypsání dalšího termínu shromáždění na přelom května/června 2025, kde bude znovu projednáno hospodaření Společenství, výše záloh a plán oprav.

Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství

Hlasování o volbě statutárního orgánu proběhlo na shromáždění vlastníků 9.4.2024. Tento bod byl do pozvánky zařazen omylem. Ing. Šourková se za toto nedopatření členům Společenství omluvila.

O volbě statutárního orgánu Společenství nebylo hlasováno.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024.

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2024 je nedoplatek ve výši 70 304 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2024 činily 3 669 843 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024 byl 3 702 370,91 Kč.

K 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 95 335,97 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků, zůstatek na bankovních účtech Společenství k 7.4.2025 činí 3.876.705 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 3,0 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 28.2.2025 činí 3.815.809 Kč.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. Zálohy na služby pro rok 2024 nebyly upravovány, jednotliví vlastníci měli možnost si zálohy navýšit individuálně. Celkový nedoplatek na zálohách za rok 2024 je 70 304 Kč.

Pro rok 2025 navrhla Ing. Šourková upravit zálohy takto:

Odměna sml. správce	z 254 Kč na 267 Kč na byt měsíčně (zvýš. o ½ míry inflace za rok 2023)
Úklid	z 42 900 Kč na 48 000 Kč ročně (podle nákladů 2024)
SV - vodné a stočné	vlastníkům byla doporučena individuální úprava záloh podle výsledku vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024, zvýšené náklady jsou ovlivněny enormní spotřebou ve dvou bytech způsobenou pravděpodobně únikem vody. S žádostí o úpravu záloh se členové společenství mohou obracet na paní Šeflovou, email: seflova@sbd8.cz , tel: 774 785 803.

Zálohy nebyly odsouhlaseny, k jejich úpravě se budeme vracet na dalším shromáždění.

Ad 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

Ing. Polák informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

Hlavní provedené práce:

4/2024 Instalace redukčního ventilu na tlak vody na patě domu. Náklady na instalaci, dle CN firmy Sirovátka, činily 14.536 Kč.

10/2024 Dodávka a instalace čipového a kamerového systému (na základě výběrového řízení) firmou Safety24 v celkové ceně 245.608 Kč.

Byla podepsána smlouva na vypracování projektové dokumentace + inženýring (stavební povolení, podání žádosti o dotaci NZÚ, poplatky dotčeným orgánům atd.) s firmou JAKNADOTACE s.r.o. v celkové ceně 338.800 Kč. Projektová dokumentace je v současné době rozpracovaná.

Uzavření příkazní smlouvy na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylarem za částku 1.299 Kč/měs.

Vypracování analýzy bezpečnostních rizik, fa Mgr. Falta, 7.000 Kč.

Zrušení původních webových stránek BD/SVJ Jankovcova ke konci roku 2024. Pro sdílení informací slouží webový portál poschodech.cz.

Přítomní vzali zprávu na vědomí.

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

Zateplení fasády:

Rozsah projektové dokumentace:

- Výměna dosud nevyměněných oken v bytech a balkonových dveří za nové s plastovými rámy a izolačním trojsklem (po dohodě s vlastníky). Jedná se o hlavní podmínku pro získání případné dotace.
- Kontaktní zateplení fasády (ulice + dvůr) tepelným izolantem z EPS v kombinaci s tepelnou izolací z minerálních vláken (dle požárních předpisů) + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou odolností.
- Zateplení soklu XPS + omítka na silikonové bázi se zvýšenou protiplísňovou a hydroizolační odolností.
- Rekonstrukce balkonů – vybourání podlah, zateplení, provedení betonové mazaniny, minerální hydroizolace a lepená dlažba, výměna zábradlí.

- Výměna klempířských prvků na fasádě (okapy, svody, parapety, římsy, kryty na odkouření topných zdrojů v bytech).
- Dozateplení stropní konstrukce nad suterénem do celkové tl. 100 mm.
- V rámci řešení detailů kolem okenních konstrukcí projektant navrhuje instalaci předokenních žaluzií nebo rolet.

Ing. Polák informoval přítomné o stavu rozpracované projektové dokumentace s tím, že projektantem je doporučeno provést také zateplení části střešního pláště, navazující na fasádu a střešní byty. Předtím, však budou provedeny do střešního pláště na několika místech sondy, které určí, zda je to technicky realizovatelné a vhodné. Na příští shromáždění bude pozván zástupce projekční firmy, který odprezentuje technické řešení s předpokládanými náklady na realizaci a výše příspěvků z dotačních titulů NZÚ.

Po schválení technického řešení bude dokončená projektová dokumentace předána k zajištění všech povolení dotčených orgánů, žádostí o dotace NZÚ a k vypsání výběrového řízení na dodavatele. Poté bude svolána mimořádná schůze SVJ (předpoklad podzim 2025), kde bude předložena vítězná nabídka vč. způsobu financování, s ohledem na finanční možnosti SVJ a možnosti čerpání dotačních titulů.

Výměna vodoměrů:

V roce 2026 má být provedena výměna vodoměrů studené vody. Vodoměrům končí platnost ověření. Nové vodoměry budou připojené ke sběrnici dat a vlastníci budou mít možnost sledovat svoji měsíční spotřebu na portále „Po schodech“. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení, náklady odhadujeme na 100.000 Kč.

Rekonstrukce zvonků:

Doporučujeme provést rekonstrukci zvonků a domovních telefonů za nový digitální systém. Stávající analogový systém vykazuje stále více poruch, které se velmi těžko opravují. V rámci rekonstrukce bude vyměněno tablo, hlavní vedení a domácí telefony. Navrhujeme kombinovanou variantu audio-video telefonů, kde si vlastník může za příplatek objednat videotelefon do svého bytu. Funkce domovního vrátného zůstane zachována. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady za celý dům odhadujeme na 200.000 Kč.

Přítomní vzali zprávu na vědomí.

Ad 6. Různé a závěr

Dle přílohy k pozvánce byly projednány další body:

Přistavení popelnice na bioodpad (žádost jednoho z vlastníků) – přistavení popelnice je zdarma, vyvezení také zdarma. Platí se pouze nadstandardní služba zanášky (ze dvora na ulici) a klíče od popelnice (cca 150 Kč/byt, pouze pro zájemce).

Projednání možností instalace venkovních klimatizačních jednotek na společných částech domu.

Ing. Polák přítomné informoval, že jedinou možností je vybudování plošin na střeše domu, které budou sloužit pro umístění vnějších jednotek klimatizace. Tyto plošiny je však potřeba navrhnout s ohledem na únosnost střechy. Bude konzultováno v rámci rozpracované projektové dokumentace.

Pravidelný úklid dvora.

Na žádost většiny přítomných Ing. Polák přislíbil pravidelný úklid dvora od ptačích exkrementů s četností 1x 3 měsíce.

Ing. Polák poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,05 hod.

Zapsala Ing. Iva Šourková