

ZÁPIS

**ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům č.p. 419 a 420 Nad Hercovkou, Praha 8,
IČO: 272 58 980 vedená u Městského soudu v Praze pod č. S 5922, se sídlem Praha 8,
Nad Hercovkou 419, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)**

termín konání: 24. 4. 2025 od 17 hod
místo: Praha 8, Hornátecká 1772/19, Kobylisy přízemí zasedací místnost

přítomno dle prezenční listiny: 68,12 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
73,95 % všech spoluvlastnických podílů (od bodu 5))
69,26 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Naložení s nebytovým prostorem v 1.NP domu
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/2024 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025 a dalších let
6. Různé
7. Závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko provozního úseku SBD8.

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. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková, revizorka Společenství.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění vlastníků společenství ve složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí shromáždění vlastníků společenství ve složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková, a to jednomyslně, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024 byly přílohou pozvánky na shromáždění. Vyúčtování záloh a nákladů na za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 31 181 Kč. Finanční prostředky na účtech Společenství ke konci roku 2024 činily 1 401 744 Kč a zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy 1 318 043 Kč. 10.dubna. 2024 byl podle rozhodnutí minulého shromáždění vlastníků založen termínovaný vklad na 6 měsíců ve výši 700 000 Kč s úročením 4,5 % p.a. v říjnu 2024 byl vklad ukončen, protože úroková sazba poklesla na 2,6 %, prostředky byly převedeny na spořicí účet s lepším úročením – 3,5 % p.a.

K 31.12.2024 byla sestavena **účetní závěrka** za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 49 263,03 Kč. Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů.

Ing. Šourková doplnila aktuální informace o hospodaření Společenství v roce 2025. Na bankovních účtech je k 22.4.2025 uloženo 1 396 299 Kč. Zůstatek fondu oprav k 31.3.2025 činí 1 363 165 Kč.

Předsedající dala hlasovat o schválení účetní závěrky, výsledku hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření za rok 2024, účetní závěrku za rok 2024, výsledek hospodaření za rok 2024 – zisk 49 263,03 Kč a jeho vypořádání, převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně zprávu o hospodaření za rok 2024, účetní závěrku za rok 2024, výsledek hospodaření za rok 2024 – zisk 49 263,03 Kč a jeho vypořádání, převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Ing. Šourková předložila shromáždění návrh na zvýšení odměny za úklid domu. Úklid provádí pan Melka ml. na dohodu o provedení práce, současná odměna je 4 600 Kč měsíčně plus malé částky na úklidové prostředky. Po dohodě s panem Melkou navrhla zvýšení odměny o 20 %, to je na 5 520 Kč měsíčně (zohledněna míra inflace za poslední roky) a 300 Kč měsíční paušál na úklidové prostředky. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení odměny za úklid domu na 5 520 Kč měsíčně a 300 Kč měsíční paušál na úklidové prostředky s platností od června 2025.

Hlasování:

68,12 % přítomných na shromáždění SVJ

67,02 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

32,98 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení odměny za úklid domu na 5 520 Kč měsíčně a 300 Kč měsíční paušál na úklidové prostředky s platností od června 2025, kdy proti nehlasoval nikdo, zdrželo se 32,98 procent a pro hlasovalo 67,02 procent z přítomných.

Předsedající se po diskuzi ohledně výše záloh na další období na návrh přítomných rozhodla odložit rozhodnutí o výši záloh až po projednání plánu oprav na rok 2025 a další léta.

Po projednání plánu oprav se shromáždění vrátilo k návrhu výše příspěvku do dlouhodobé zálohy a záloh na služby spojené s bydlením s platností od června 2025. Z důvodu přehlednosti řadíme v zápisu do této sekce.

Návrh výše záloh byl přílohou k pozvánce na shromáždění. Na minulém shromáždění bylo rozhodnuto o zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 40 Kč na m2 plochy bytu měsíčně. Zálohy na služby nebyly pro rok 2025 upravovány. Vyúčtování záloh a nákladů na za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 31 181 Kč. Z porovnání nákladů za rok 2024, schváleného zvýšení nákladů na úklid, plánu oprav na rok 2025 a současných záloh plyne nutnost navýšení záloh v některých položkách. Po diskuzi Ing. Šourková předložila shromáždění návrh na úpravu záloh s následujícím navýšením s účinností od 1.6.2025:

Pojištění z 6 996 Kč na **8 200 Kč ročně** (podle nákladů na rok 2025)

Odměna správci z 232 Kč na **244 Kč na byt měsíčně** (zvýšení o ½ míry inflace za rok 2023)

Vodné a stočné z 144 888 Kč na **205 700 Kč ročně** (náklady roku 2024 + 10 %)

Úklid z 63 420 Kč na **70 000 Kč ročně** (schváleno zvýšení odměny p. Melkovi)

Příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) ze 40 Kč na m2 na **60 Kč na m2** plochy bytu/měs.

O předloženém návrhu dala předsedající hlasovat po bodu odsouhlasení rekonstrukce elektrorozvodů části týkající se plánu oprav na rok 2025 a dále.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou úpravu příspěvku do dlouhodobé zálohy na 60 Kč na m2 plochy bytu měsíčně a záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s účinností od 1. června 2025.

Hlasování:

73,95 % přítomných na shromáždění SVJ

93,65 % pro z přítomných

6,35 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo navrženou úpravu příspěvku do dlouhodobé zálohy na 60 Kč na m2 plochy bytu měsíčně a záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s účinností od 1.června 2025, kdy pro hlasovalo 93,65%, proti 6,35%, nikdo se nezdržel z přítomných spoluvlastnických podílů.

Ing. Šourková dále upozornila přítomné, že vlastníci mají možnost individuální úpravy záloh na teplo a vodu podle vyúčtování roku 2024.

Ad. 4 Naložení s nebytovým prostorem v 1.NP domu společenství

Proběhla diskuze, jak naložit s uvolněným **nebytovým prostorem v 1NP**. Jedná se o nebytovou jednotku v podílovém vlastnictví osob, které jsou identické jako vlastníci jednotek společenství. Předsedající informovala přítomné, že je možné tento NP prodat, pronajmout nebo využít ve prospěch všech, tj. využít jako společnou část v domě. Samozřejmě s tím, že je třeba zohlednit pečlivě aspekty skutečnosti, že se jedná o výlučné vlastnictví osob, nikoliv o společnou část domu. Tato by měla mít oddělené účetnictví a také SBD8, ani paní Solis ani zaměstnanci SBD8 nejsou povinni v této věci jakkoliv konat, neboť nejde o správu společných částí společenství. I přesto ale vedení snahou pomoci spoluvlastníkům po diskuzi předsedající souhlasila s tím, že připraví pozvánku a přijde ještě na jedno takové setkání spoluvlastníků, kde by se rozhodlo, jak s prostorem naložit.

Předsedající u přítomných nechala orientačně kolovat informační anketu, zda by se klonili k pronájmu, prodeji či využití na společné prostory (kočárky, sklepní koje, apod.). Pro pronájem hlasovalo 10, pro prodej 9 a pro společné využití 2 vlastníci.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/2024 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025 a dalších let

Hlavní provedené práce:

Zpracování projektové dokumentace, včetně položkového rozpočtu, na elektrorozvody ve společných částech domu v ceně 89.540 Kč, Ing. Znamenáček.

Byla podepsána příkazní smlouva na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylarem za částku 940 Kč/měsíc.

Proběhla havarijní oprava střechy u prostupu v ceně 9.856 Kč, dále byla provedena oprava střešní krytiny, odvětrání kanalizace a čištění okapových žlabů dle provedené revize střešního pláště v ceně 15.568 K. Byla provedena dodávka s montáží držáků a žebříků pro přístupy na střechu v ceně 15.506 Kč, vše fa Hons.

Proběhla výměna bytových uzávěrů studené vody. Bylo nutné vyměnit stoupačkové uzávěry studené vody, které byly zcela nefunkční, v ceně 21.866 Kč, fa Sirovátko.

Z kontroly hlavního uzávěru studené vody před domem vyplynulo, že uzávěr je nefunkční. Uzávěr je v majetku PVK. Jakmile bude uzávěr společností PVK vyměněn, dojde k rekonstrukci vodoměrné sestavy v domě.

Vypracování analýzy rizik je objednáno.

Byla provedena výměna bytových vodoměrů na studenou vodu s rádiovým odečtem společností Techem, která předložila nejlevnější nabídku do výběrového řízení, v celkové ceně díla 20.779 Kč. Kromě společnosti Techem byly poptány také firmy Ista a Inmes.

Dále byla prováděna běžná údržba a drobné opravy (opravy a výměna světel, opravy zvonků, opravy vložek dveří apod.).

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

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

V roce 2025 bude provedena rekonstrukce vodoměrné sestavy 32.590 Kč. Výměnu je nutné provést na základě požadavku společnosti PVK, neboť je nefunkční a nesplňuje požadavky na řádné měření spotřeby studené vody.

Shromáždění bere tuto informaci na vědomí

Na základě provedené pravidelné revize elektroinstalace v únoru 2025, ve které je uvedeno 13 závad, je nutné tyto závady odstranit, aby zařízení bylo schopné bezpečného provozu (pokud by plánovaná rekonstrukce neproběhla v tomto roce). V rámci projektové dokumentace elektroinstalace bude vyhotoveno „Požárně bezpečnostní řešení stavby“ v ceně 12.100 Kč. Předpokládané náklady na rekonstrukci elektroinstalace bez zohlednění případných protipožárních opatření jsou cca 1.400.000 Kč dle nacenění od projektanta. Reálná cena bude známa až budou k dispozici nabídky případných zhotovitelů. V současné době nemá společenství dostatečné prostředky na tuto realizaci.

S ohledem na nevyhovující stav oken společných prostor by bylo vhodné realizovat jejich výměnu za plastová, s výrazně lepšími tepelně izolačními vlastnostmi. Předpokládané náklady jsou cca 35.000 Kč na jižní straně a 40.000 Kč na severní straně objektu. Dokončení rozpracovaného nového PENB bude zajištěno v závislosti na tom, zda bude, či nebude realizována výměna oken.

Proběhla diskuze ohledně dalších potřebných úprav domu – zateplení, stav střechy včetně její tepelné technických vlastností. Nakonec bylo dohodnuto, že předseda společenství připraví na příštím shromáždění **cenovou nabídku na vypracování kompletní rekonstrukce domu** včetně zateplení, střechy i s přihlédnutím na event. výměnu stávajících oken v bytech, pokud by to bylo vhodné. Zároveň připraví základní informace o možnostech financování takových úprav.

Přítomní vlastníci upozornili na špatný stav elektrorozvodů. Rekonstrukce by měla proběhnout nejlépe ještě v r. 2025. Spolu s navýšením fondu dlouhodobé zálohy by bylo reálné na konci roku 2025 rekonstrukci zahájit. Samozřejmě, že akce bude spuštěna až v okamžiku, kdy společenství bude mít na účtu prostředky k uhrazení této rekonstrukce. Před uzavřením smlouvy bude SBD 8 rozsah skutečně prováděných prací konzultovat s kontrolním orgánem. Přistoupilo se tedy ke hlasování.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením rekonstrukce elektrorozvodů ve společných částech domu dle vypracované dokumentace v ceně do 1,6 milionu Kč, pověřuje statutární orgán k provedení výběrového řízení a uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem.

Hlasování:

73,95 % přítomných na shromáždění SVJ

88,84 % pro z přítomných

6,89 % proti z přítomných

4,26 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením rekonstrukce elektrorozvodů ve společných částech domu dle vypracované dokumentace v ceně do 1,6 milionu Kč, pověřuje statutární orgán k provedení výběrového řízení a uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem, pro hlasovalo 73,95%, proti 6,89% z přítomných, zdrželo se 4,26% z přítomných spoluvlastnických podílů.

Ad 6. Různé

Po diskuzi byl navržen **ořez náletových dřevin** u parkoviště, předsedající o tom dala hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje odstranění náletových dřevin ořechu u parkoviště, tj. všechny ostatní nálety citlivě ořezat, nechat být ibišek a růže u bytu pana Plecháčka.

Hlasování:

73,95% přítomných na shromáždění SVJ

95,8 % pro z přítomných

4,2 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění schválilo odstranění náletových dřevin ořechu u parkoviště, tj. všechny ostatní nálety citlivě ořezat, nechat být ibišek a růže u bytu pana Plecháčka, pro hlasovalo 95,8% , proti návrhu hlasovalo 4,2%, nikdo se nezdržel hlasování.

Ostatní dotazy (žádost, aby technick zkontroloval díry po ptácích na balkonech nahoře v bytech, aby se provedlo seřízení dveří 420 a 419, aby dovíraly) byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Ad 7. Závěr

Předsedající ukončila shromáždění v 19:25 hod.

V Praze dne 30.4.2025

Zapsala

Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:

Dana Kozáková

Společenství pro dům č.p. 419 a 420
Nad Hercovkou, Praha 8
IČ: 272 58 980
Nad Hercovkou 419
182 00 Praha 8