

Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

IČ: 281 92 087

Sídlem: Praha 8, Čumpelíkova 1059, PSČ 182 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8314

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

doba konání: 13. května 2025 od 18,00 hodin

místo: sušárna domu Čumpelíkova 1058 Praha 8

přítomno dle prezenční listiny: 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů
2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2024
3. Návrh výše záloh pro rok 2025
4. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2025, popř. následující léta
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“) a představil své kolegy pana Davida Foltina referenta objektu a paní Janu Ďoubalovou, účetní Společenství.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: pan David Foltin
zapisovatel: Jana Ďoubalová
ověřovatel zápisu: Mgr. Jaroslava Tomanová

Pan Miroslav Švarc dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění Miroslav Švarc, zapisovatel paní Jana Ďoubalová, sčítatel hlasů pan David Foltin a ověřovatel zápisu Mgr. Jaroslava Tomanová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2024

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

K 31.12.2024 činily finanční prostředky SVJ 1 098 880,80 Kč, zůstatek fondu oprav (DZ) 794 043 Kč, rozdíl mezi náklady a zálohami k vyúčtování za rok 2024 je nedoplatek ve výši 71 627 Kč.

K 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 29 469,17 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. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku: Převést hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši 29 469,17 Kč do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a pozemku. Výnosy z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2024 činí 14 242 Kč.

Paní Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o návrhu na schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2024 – zisku ve výši 29 469,17 Kč a jeho vypořádání a převodu výnosů z pronájmu nebytových prostor a pozemků za rok 2024 ve výši 14 242 Kč do fondu oprav.

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2024 – zisk ve výši 29 469,17 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a převod výnosů z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2024 ve výši 14 242 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Návrh výše záloh pro rok 2025

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na další období.

Po diskuzi byl ke schválení předložen tento návrh úpravy záloh s platností od 7/2025:

Pojištění domu 13 000 Kč ročně

Vodné a stočné 240 000 Kč ročně

Výkon funkce statut. org. 108 900 Kč ročně (B 327 Kč/měs. a G 91 Kč/měs.)

Předsedající schůze dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předložený návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2025 s účinností od 1.7.2025, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vzhledem k tomu, že vlastníci přispívají relativně nízkými částkami do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) a dále vzhledem k očekávaným zvýšením nákladů na rekonstrukci a modernizaci objektu navrhla paní Ďoubalová zvýšení příspěvků vlastníků jednotek do fondu oprav, a sice ze současné výše příspěvku 8 Kč/m² za byt a 2,50 Kč/m² za garáž na **25 Kč/m²** za byt a **7 Kč/m²** za garáž, a to s platností od 1.7.2025.

Předsedající dal hlasovat o návrhu na zvýšení příspěvků do dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 92,39 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 7,61 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 92,39 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu na 25 Kč/m² za byt a 7 Kč/m² za garáž, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 7,61 % přítomných hlasů.

Ad 4. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2025, popř. následující léta

Předsedající předal slovo panu Foltinovi, který informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

Hlavní provedené práce:

Byla provedena likvidace jalovců včetně pařezů v ceně 26.644Kč. Odstranění buxusů a výsadba ptačího zobu, dále byly provedeny řezy a tvarování zeleně v celkové částce 79.700Kč. Na západní straně domu, byly provedeny stavební práce, dokumentace stavu lodžii nad rámeček reklamace za cenu 27440Kč. Byla provedena výměna hydrantových ventilů za kohouty v ceně 6.944Kč, výměna bytových vodoměrů v ceně 12.903Kč a dále výměna časových spínačů za cenu 11.962Kč. Na objektu byla provedena oprava betonové a kamenných zdí za cenu 9.730Kč. Byl proveden servis kotlů v ceně 6.534Kč a čištění odpadní stoupačky vchodu 1061 za cenu 7.392Kč. Výměna vodoměrné sestavy vchod 1061 cena 29.351,84Kč. Podpis příkazní smlouvy na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylařem za částku 600 Kč/měsíc

Nebyly další dotazy, a tak pan Foltin přistoupil k návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025-2026, případně do dalších let.

Dokončení výběru dodavatele a realizace opravy vstupních schodišť 05-06/2025.

Na základě výběrového řízení jsme korektně obdrželi pouze jednu nabídku. Dále byla sdělena informace, že p. Trojan zajistil další nabídku, kterou předal kontrolní komisi.

Instalace indikátorů měření tepla je v jednání. Předpokládaná instalace indikátorů na topení je nejpozději do konce r.2025. Je schváleno 150.000Kč na realizaci. Pan Foltin upozornil, že je to povinné.

Pan Foltin se vyjádřil k poslední zprávě o kontrole plynového zařízení, ze které vyplynulo několik závad. Vzhledem k výsledkům této kontroly byl realizován ve spolupráci s panem Kylařem (revizní technik) odborný průzkum a zhodnocení možností realizace výměny původních plynových rozvodů. Byla doporučena celková rekonstrukce. Na základě tohoto posouzení byly poptány čtyři firmy vč. jedné na doporučení z domu (Veselý) a firmy, která již v domě prováděla opravy plynu (Intopl). Do shromáždění jsme nabídky neobdrželi s příslibem, že cca do konce května je obdržíme. Předpokládané náklady na rekonstrukci plynu v požadovaném rozsahu jsou dle předběžných cenových nabídek a srovnání s jinými objekty cca 600.000 Kč. Byly vzneseny námitky, že by stačilo odstranit pouze závady, které byly v revizní zprávě a celková rekonstrukce není nutná. Pan Trojan zmínil, že proběhla před dvěma lety výměna kohoutů. Pan Švarc upozornil na to, že revizní technici nechtějí vydávat platné revize na starší

zařízení 50let. Po skončení platné revize by mohl nastat vážný problém. Plynové spotřebiče se smějí používat pouze při platné revizi. Byl vznesen požadavek na písemný dokument nebo zprávu od pana Kylara na provozuschopnost plynového zařízení do rekonstrukce, která proběhne do konce roku. Byl vznesen návrh, jestli by bylo možné realizovat opravy úniku plynu v bytech. Pan Foltin přislíbil, že se pokusí uspořádat termín na opravy v bytech a zařídí firmu.

Dále se projednávala rekonstrukce lodžii. Proběhla diskuse o tom, zda provést pouze částečné opravy, anebo celkovou rekonstrukci. Předpokládané náklady na rekonstrukci podlah a výměnu zábradlí jsou cca 2.300.000 Kč. Předpokládané případné náklady na vysprávkování a fasádní nátěr západní fasády vč. vnitřních ploch lodžii činí cca 500.000 Kč nebo náklady na provedení zateplení západní fasády vč. vnitřních ploch lodžii předpokládáme v částce cca 2.200.000 Kč. Vzhledem k velké finanční náročnosti byly vzneseny námitky a bylo diskutováno o tom, že by se nemuselo měnit zábradlí lodžii. Bylo požádáno o fotografie lodžii. Pan Švarc upozornil na dvě možnosti zrealizování oprav a rekonstrukcí. Požádat o úvěr a provést celkovou rekonstrukci lodžii a plynových rozvodů, anebo provést pouze rekonstrukci plynových rozvodů v ceně cca 600.000 Kč, v rámci finančních možností Společenství bez zatížení úvěru a rekonstrukci lodžii odložit. Pan Foltin upozornil, že čím déle se budou opravy lodžii odkládat bude se jejich stav zhoršovat.

Shromáždění se dohodlo na tom, že do příští schůze požadují připravit dvě nabídky. První nabídka by byla na celkovou rekonstrukci lodžii vč. nového zábradlí a druhá nabídka by byla na rekonstrukci lodžii pouze s repasí zábradlí, aby mohlo zůstat původní.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu, zda shromáždění souhlasí s celkovou rekonstrukcí plynových rozvodů.

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 70,30 % přítomných

Proti návrhu: 26,45 % přítomných

Zdrželo se: 3,26 % přítomných.

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo 96,64 % hlasů přítomných vlastníků jednotek celkovou rekonstrukci plynového zařízení. Pro hlasovalo 70,30%, proti návrhu hlasovalo 26,45%, zdrželo se 3,26% spoluvlastnických podílů.

Následně po diskusi dal předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že do příštího shromáždění se připraví dvě nabídky ve dvou variantách na rekonstrukci lodžii.

Přítomno 96,64 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, že do příštího shromáždění se připraví nabídky ve dvou variantách na rekonstrukci lodžii. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel.

Ad 6. Diskuse a závěr

Pan Foltin přednesl nabídku na umístění Alza boxu. Box by byl umístěn na náklady Alzy. Roční nájem by činil 67.200Kč + DPH. Nikdo nesouhlasil.

Dále pan Foltin oznámil, že je potřeba objednat nový průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), který má platnost 10 let, protože se změnil způsob hodnocení objektů, je ještě potřeba zjistit, jakým způsobem si vlastníci ohřívají vodu. Výzva ke sdělení této informace byla vyvěšena na nástěnkách v domech a zaslána emailem.

Ohledně hledání nového zaměstnance na obsluhu kotelny pan Foltin oznámil, že již probíhají jednání s potenciálním uchazečem.

Předsedající vyzval členy společenství k diskusi. Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění a kontrolní komisi za jejich práci.

Shromáždění bylo ukončeno 20:00 hod.

Zapsala:


Jana Döubalová

Ověřila:


Mgr. Jaroslava Tomanová

