

Z Á P I S

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství Konšelská 415, 419, 426

datum konání: 27.5.2025
místo: zasedací místnost č. 23 nacházející se v suterénu domu Konšelská 419
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 55,9 % hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
65,1 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

- 1. Zahájení zasedání svolavatelem**
- 2. Volba pracovních orgánů**
- 3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2024, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024**
- 4. Návrh výše záloh na rok 2025**
- 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025 případně do dalších let**
- 6. Hlasování o schválení přidělení držáků na kola do místnosti kolárny a kočárkárny domu**
- 7. Různé a závěr**

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, MBA advokátka, pověřená Stavebním bytovým družstvem Praha 8 (dále jen SBD8), předsedou Společenství řízením shromáždění a představila své kolegy – Ing. Jana Poláka, místopředsedu představenstva SBD8 a vedoucího technického úseku a paní Věru Veinlichovou, referentku objektu. Konstatovala, že je přítomno 55,9 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Ad 2. Volba pracovních orgánů

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Solis, MBA
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA
ověřovatel zápisu: Věra Veinlichová

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 55,9 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení Mgr. Veronika Solis, MBA - předsedající a zapisovatel, Ing. Jan Polák – sčítatel, paní Věra Veinlichová - ověřovatel zápisu, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2024, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Po příchodu dalšího vlastníka je přítomno 59,48 % hlasů vlastníků jednotek.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Předsedající předala slovo paní Veinlichové, ta seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024 a zopakovala nejdůležitější skutečnosti týkající se hospodaření roku 2024.

Finanční prostředky společenství uložené na ČSOB běžném a spořicí účet k 31.12.2024 činily 3 832 476 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (tvorba ve výši 30 Kč na m² plochy bytu měsíčně) byl 3 796 403 Kč. Rozdíl mezi náklady a zálohami na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl 204 806 Kč (nedoplatek).

K 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 85 479,52 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Podle stanov společenství je v působnosti shromáždění schválit účetní závěrku a rozhodnout o vypořádání výsledku hospodaření. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 59,48 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,09 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0,00 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 3,91 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 96,09 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 85 479,52 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 3,91 % hlasů přítomných vlastníků.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2025

Předsedající předal slovo paní Věře Veinlichové. Ta informovala shromáždění, že návrh úpravy záloh na služby pro rok 2024 byl přílohou k pozvánce. Vzhledem k vyššímu celkovému nedoplatku na zálohách na služby spojené s bydlením (rozdíl mezi zálohami a náklady byl cca 204 000 Kč) hlavně na teple pro vytápění a vodě, doporučila upravit zálohy na tyto služby tak, že zálohy budou stanoveny ve výši nákladů roku 2024 +10 %:

Teplo 787 000 Kč ročně

Teplá voda (voda + ohřev) 679 000 Kč ročně

Studená voda 314 000 Kč ročně

Po diskusi dala předsedající o návrhu úpravy záloh s platností od 1.7.2025 hlasovat.

Přítomno 61,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 77,67 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 22,33 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0,00 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje 77,67 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na teplo a vodu s platností od 1.7.2025, proti hlasovalo 22,33 % přítomných hlasů, hlasování se nikdo nezdržel.

Příspěvek 5.000 Kč na údržbu dvorního traktu

Po příchodu dalších vlastníků bylo na shromáždění přítomno 63,88 % spoluvlastnických podílů.

Předsedající schůze dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby společenství z dlouhodobé zálohy - fondu oprav použilo 5.000 Kč za rok na údržbu dvorního traktu. O dvorní trakt se stará paní Čížková.

Přítomno 63,88 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,86 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0,00 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 3,14 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schvaluje 96,86 % hlasů přítomných vlastníků jednotek čerpání dlouhodobé zálohy ve výši 5.000 Kč za rok na údržbu dvorního traktu, proti hlasovalo 22,33 % přítomných hlasů, zdrželo se 3,14 % přítomných hlasů.

Ad 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let.

Předsedající schůze předala slovo Ing. Polákovi, ten nejprve podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic a hlavních pracích provedených od minulého shromáždění:

06/2024 Podpis příkazní smlouvy na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylarem za částku 1.116 Kč/měsíc.

11/2024 Na základě výběrového řízení byla provedena kompletní rekonstrukce – výměna horizontálních rozvodů teplé a studené vody firmou Sirovátka v celkové ceně díla 271.657 Kč. Součástí této rekonstrukce byly nutné zednické práce (zednické začistění prostupů, malování atd.), které byly fakturovány samostatně, neboť nebyly součástí výběrového řízení. Práce provedla firma Sirovátka za 22.506 Kč.

02/2025 Provedení pravidelné revize elektroinstalace. Zpráva obsahuje cca 20 závad. Uvedené závady v protokolu budou odstraněny za celkovou částku 45.705 Kč.

02/2025 Provedení analýzy rizik objektu v ceně 9.000 Kč.

2/2025 Byla instalována mříž před kočárkárnu ve vchodě 419. Cena, dle faktury Kovářství Roman Průšek, 28.000 Kč.

Zároveň bylo prověřeno oddělení jednotlivých vchodů mřížemi v suterénu. Bohužel instalace není povolena HZS, jedná se o výrazné ztížení podmínek pro zdolávání požáru.

Bylo objednáno vypracování projektové dokumentace stoupačích vedení plynu, kanalizace, teplé a studené vody. Po projednání s KK objektu jsme řešili také možnost rekonstrukce vzduchotechniky. Navrhujeme vzduchotechniku plošně neprovádět, neboť byty po rekonstrukci již mají na vlastní náklady rekonstrukci odvětrání bytu provedenou. Pokud se shromáždění rozhodne v rámci stoupaček řešit i rekonstrukce vzduchotechniky v bytech, pak odhadujeme náklady na 540.000 Kč. Na celkové dílo bychom v roce 2025 vypsalí výběrové řízení.

Na základě požadavku ze shromáždění společenství byly naistalovány atrapy kamer nad vstupní schodiště za celkovou částku 4.574 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o stavu a pracích provedených k dnešnímu dni na domě na vědomí.

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

VZDUCHOTECHNIKA

V souvislosti s podanou zprávou o stavu vzduchotechniky (VZT) ve stoupačkách, a odhadovaným nákladům na její výměnu, byla k tomuto bodu vyvolána diskuse. Při ní bylo konstatováno, že odtah z koupelen, WC, popř. kuchyní je řešen individuálně v režii jednotlivých bytů s vyústěním VZT přes fasádu. Vzhledem k vysokým nákladům na výměnu bylo v rámci diskuse dohodnuto, že výměna VZT nebude zařazena do rekonstrukce stoupaček.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

REKONSTRUKCE STOUPACÍHO VEDENÍ VODY, ODPADU A PLYNU

Po dokončení projektové dokumentace **stoupaček bude uspořádáno výběrové řízení na dodavatele**. Předpokládaný termín realizace rekonstrukce je říjen-listopad 2025. **Odhadované náklady 2.400.000 Kč**. Náklady se mohou ještě lišit v závislosti na projektové dokumentaci.

K připomínkám vlastníků bylo konstatováno, že dojde k prověření stavu stoupacího vedení kanalizace z hlediska životnosti za účasti statutárního orgánu společenství, kontrolní komise a podle toho bude výměně kanalizačního vedení ve stoupačkách rozhodnuto.

Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 63,88 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 88,63 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 7,68 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 3,68 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje rekonstrukci stoupacího vedení vody, odpadu a plynu v domě, a to v maximální ceně 2.400.000 Kč vč. DPH a pověřuje předsedu společenství výběrovým řízením na zhotovitele. návrh byl schválen 88,63 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 3,68 % hlasů přítomných vlastníků.

V mezidobí se dostavil další vlastník a bylo přítomno 65,1% přítomných spoluhl. podílů.

VÝMĚNA BYTOVÝCH VODOMĚŘŮ A INDIKÁTORŮ NA TOPENÍ

V roce 2025 bude provedeno **výběrové řízení na dodavatele výměny bytových vodoměrů a indikátorů na topení**. **Náklady na výměnu odhadujeme v celkové výši 250.000 Kč**. Bytové vodoměry teplé vody a indikátory na topení musí podle nařízení evropské směrnice EED umožňovat měsíční odečty spotřeby. Z tohoto důvodu bude součástí výměny **instalace sběrnic dat**, což umožní vlastníkům on-line zobrazování spotřeby v jednotlivých bytech na webovém portále „Po schodech“.

K dotazu bylo sděleno, že nejprve se provede rekonstrukce stoupaček a až poté výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení a že bude zajištěno, aby bytové vodoměry a indikátory na topení byly také opticky odečitatelné.

Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 65,10 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení v nákladech maximálně 250.000 Kč a pověřuje předsedu společenství výběrovým řízením. Návrh byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 0 % hlasů přítomných vlastníků.

REKONSTRUKCE ZVONKŮ, DOMOVNÍCH TELEFONŮ, INSTALACI ČIPOVÉHO SYSTÉMU A VÝMĚNA PORTÁLŮ.

Dle rozhodnutí z minulého shromáždění byl předložen návrh na rekonstrukci **zvonků a domovních telefonů, vč. instalace čipového systému a doporučené výměny portálů.**

Po vzniklé diskusi bylo konstatováno, že společenství nemá dostatek finančních prostředků na všechny navrhované body v rámci plánu oprav. K tomuto bylo sděleno, že navrhované práce vždy vycházejí z výše fondu oprav, jeho tvorby a zachování dostatečné finanční rezervy na účtu SVJ pro havarijní stavy. Zároveň bylo zmíněno, že plán oprav je rozvržen na více let s určením priorit jako je rekonstrukce stoupaček, následně výměna bytových vodoměrů a měřidel topení a pak teprve ostatních prací dle finančních možností.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Rekonstrukce zvonkového systému

V rámci rekonstrukce původního analogového systému na nový digitální systém 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. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. **Celkové náklady za celý dům jsou odhadnuty na 280.000 Kč.** V ceně je zahrnuta výměna zvonkových tabel za nové s audio/video hovorovou jednotkou a tlačítkovou signalizací, výměna domovních telefonů v audio provedení, nová páteřní kabeláž (bez přípojek do bytů), zapojení, nastavení systému a výchozí revize.

Vlastníci v diskusi informovali, že je provedena příprava pro nové zvonkové rozvody do bytů v podobě rezervních trubkovodů a nebudou nutné bourací práce. Zároveň byl projeven většinový zájem o instalaci elektronického vrátného. K tomuto Ing. Polák sdělil, že v rámci VŘ bude prověřeno a případně budou přívody do bytů zahrnuty do celkové realizace.

Výměna vstupních portálů

V rámci instalace domovního vrátného a budoucí čipového systému bylo doporučeno zvážit také výměnu předních a zadních vstupních portálů. Stávající vstupní dveře vykazují stále více závad, a navíc by bylo nákladné instalovat do starých dveří nové elektromechanické zámky s kabeláží. Navržené nové vstupní portály jsou v hliníkovém provedení s bezpečnostním izolačním dvojsklem Conex. Křídla budou zároveň vyrobena jako kompozit s bezpečnostní zárubní a kováním proti vandalismu. Budou opatřeny válečkovým samozavíračem nové generace (umožňující při větší síle dovírání a zároveň snadnější otvírání) a elektromechanickým tříbodovým zámkem. Současně bude provedena elektroinstalace, která zajistí propojení s čipovým systémem nebo domácím el. vrátným. Odhadované náklady činí 500.000 Kč.

Po diskusi se konstatovalo, že výměna vstupních portálů je nutná především z uliční části, a to z důvodů poruchovosti a umístění zvonkových tabel. O čipový systém nebyl projeven většinový zájem, proto výměna zadních portálů ze dvora není zatím nutná.

Po diskusi navrhla předsedající dát hlasovat zda shromáždění souhlasí s rekonstrukcí zvonkového systému na nový digitální systém s elektronickým vrátným, tlačítkovou signalizací, s přívody do bytů, cena max. 280.000 Kč a k tomu výměna předních portálů z uliční části, včetně osazení elektromechanických zámků za poloviční cenu, tj. za 250.000 Kč, tj. v souhrnu 530.000 Kč, s tím, že shromáždění pověřuje předsedu společenství provedením výběrového řízení na zhotovitele.

Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 65,10 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 71,79 % přítomných hlasů
Proti návrhu: 7,61 % přítomných hlasů
Zdrželo se: 20,60 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s rekonstrukcí zvonkového systému na nový digitální systém s elektronickým vrátným, tlačítkovou signalizací a s přívody do bytů, vše v ceně max. 280.000 Kč a k tomu výměna předních portálů z uliční části, včetně osazení elektromechanických zámků za poloviční cenu, než bylo v podkladech k dnešnímu shromáždění, tj. za 250.000 Kč, tj. v souhrnu 530.000 Kč, s tím, že shromáždění pověřuje předsedu společenství provedením výběrového řízení na zhotovitele.

Instalace čipového systému

Systém je určen k zamezení vstupu nepovolaných osob, a tím k omezení volného a nekontrolovatelného pohybu cizích osob ve vnitřním prostoru objektu. Přístupový systém bude řešit odemykání všech vstupních dveří (ulice + dvůr) bezkontaktním čipem. Z venkovní strany dveří bude vstup do domu pouze přes čtečku a odchod bude řešen jako v současné době na kliku (zachování panikové funkce). Pokud dojde ke ztrátě čipu, tak ho oprávněná osoba v systému jednoduše zablokuje a z čipu se stane bezcenný přívěsek. Ve vyhrazené místnosti bude umístěn ovládací počítač se záložním zdrojem (při výpadku proudu). Jako součást systému je uvažován GSM modul pro přenos poplachového signálu při poruchovém stavu, který bude informovat oprávněné osoby. Počítá se s technologií bezkontaktních klíčenek MIFARE DesFire EV1, která je v současnosti nekopírovatelná, a vydáním 5 klíčenek na byt.

Odhadovaná cena činí 340.000 Kč NA STRANE ULICE.

V ceně je zahrnuto – PC + monitor, SW pro konfiguraci čteček a přidělování oprávnění čipů, hlavní řídicí jednotka pro dvoje dveře, 2x dveřní jednotka pro dvoje dveře, 6x bezkontaktní čtečka, napájecí a záložní zdroj, instalační práce. V ceně není zahrnuto – dovybavení dveří elektromechanickým samo-zamykacím zámkem, kde v zamčeném stavu je vysunuta závora a blokována střelka.

Cena servisu činí 5.000 – 10.000 Kč/rok v závislosti na úrovni servisních prací (reakční doba, četnost kontrol, nadstandardní záruka).

Přítomno 65,10 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 0,00 % přítomných hlasů
Proti návrhu: 92,93 % přítomných hlasů
Zdrželo se: 7,07 % přítomných hlasů

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění neschvaluje návrh na instalaci čipů, neboť pro hlasovalo 0%, proti 92,93%, zdrželo se 7,07% přítomných spoluvlastnických podílů.

Další body k projednání:

Instalace držáků na kola do místnosti kolárny a kočárkárny ve vchodě čp. 419.

Dodávka a montáž cca 10 jednotlivých hákových držáků kol na zeď (jedna místnost), předpokládané náklady do 8.000 Kč. Výmalba stěny před instalací držáků otěruvzdorným nátěrem s případnou úpravou podkladu za cca 4.000 Kč.

Z diskuze vzniknul požadavek na instalaci držáků pro horizontální uchycení kol.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že by se osadila místnost kočárkárny v čp. 419 držáky na kola pro horizontální uchycení včetně výmalby stěn otěruvzdorným nátěrem v ceně max. 8000 Kč za držáky a 4.000 Kč za nátěr.

Přítomno 65,10 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 80,05 % přítomných hlasů
Proti návrhu: 0,00 % přítomných hlasů
Zdrželo se: 19,95 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo dodávku a montáž držáků na kola pro horizontální uchycení kol, kdy předpokládané náklady na dodávku a montáž činí maximálně 8.000 Kč, zároveň schvaluje výmalbu stěny před instalací držáků otěruvzdorným nátěrem s případnou úpravou podkladu za cca 4.000 Kč, pro hlasovalo 80,05%, proti nehlasoval nikdo, zdrželo se 19,95% spoluvlastnických podílů.

Montáž sklepních kovových kójí v krytu.

Návrh počítá s konstrukcí z jeklového svařovaného rámu, kotveného do zdi a podlah krytu a natřeného antikorozi barvou. Do konstrukce budou našroubovány jednotlivé výplně ze svařovaného pozinkovaného pletiva s oky 50x50mm. Dveře kójí budou osazeny dvěma panty a oky pro visací zámek a překryty krytem, aby nemohl být zámek přestřihnout či přerážnout. V případě nutnosti rozebrání kójí ohledně poplachu, dle směrnic krytu, bude možné jednotlivé panely kójí i dveře odšroubovat a neponičené uskladnit. Kóje budou cca 2 x 1,5 m velké dle možnosti prostoru a požadovaným počtem ks, mezi kójemi bude cca ulička 90 cm, dveře kójí budou cca 80 cm široké. Cena cca 35.000 Kč za jednu sklepní kóji. Dle stávající dispozice krytu lze instalovat max 11 kójí.

K tomu uvedli vlastníci, že by raději vzhledem k politické situaci tento návrh odložili na neurčito. K vybavení krytu bylo konstatováno, že není funkční sociální zařízení a vzduchotechnika. Vzhledem k minimálnímu zájmu přítomných nebude stav krytu zatím řešen.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 6. Různé a závěr

PORUCHA VÝTAHŮ

Vlastník paní Němcová - opakující se opravy výtahů. Vchod 25 1. p. jdou špatně otevírat dveře výtahu. Rolift - výtahy jsou staré. Předseda společenství slíbil, že prověří stav a odhadovanou životnost, ale má informace, že jsou výtahy staré a možná by bylo třeba je vyměnit.

ZATEPLENÍ DOMU

Dotaz ohledně zateplení domu. Ing. Polák k tomuto sdělil, že zateplení domu bylo prezentováno na minulých shromáždění a muselo by být znovu aktualizováno. Pro minimální zájem přítomných je tento návrh odložen na neurčito.

FOTOVOLTAIKA

Dotaz ohledně instalace FVT na střeše domu. Pro minimální zájem přítomných je tento návrh odložen na neurčito.

Ostatní dotazy vlastníků byly zodpovězeny během schůze.

Předsedající poděkovala přítomným za trpělivost a proaktivní přístup a ukončila shromáždění v 20:15.

V Praze, dne 27.5.2024

Zapsala a předsedala:

Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřila:

Věra Veinlichová