

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: 12. června 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: 39,42 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
39,42 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění nebylo usnášení schopné

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání
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. Projednání rozpracované projektové dokumentace na zateplení domu a schválení konečného řešení
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. Na žádost vlastníka bytu č. 22 projednání pronájmu nebytového prostoru (v suterénu pod schody)
7. 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 zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), předsedy Společenství a představila své kolegy - Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku, místopředsedu představenstva SBD8 a referenta objektu Jankovcova 47 a Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku. Představila přítomným vlastníkům hosta, pana Urbana, jednatele společnosti JAKNADOTACE, s.r.o., která zpracovává projektovou dokumentaci na revitalizaci domu Jankovcova 47.

Paní Šimková konstatovala, že na shromáždění je přítomno 39,42 % vlastníků jednotek podle spoluvlastnických podílů, shromáždění tedy není usnášení schopné. Další jednání bude tedy probíhat formou podání informací a diskuse s přítomnými, není možné o ničem hlasovat, rozhodovat.

Ad 2. 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.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků, zůstatek na bankovních účtech Společenství k 10.6.2025 činí 4 015 692 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 3,0 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.5.2025 činí 3.961.092 Kč.

Ad 3. 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 (zvýšení o ½ míry inflace za rok 2023)

Úklid z 42 900 Kč na **48 000 Kč ročně** (podle nákladů 2024)

O úpravě záloh nelze rozhodnout, zatím nebude provedena.

SV - vodné a stočné doporučujeme vlastníkům individuální úpravu 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 prosím obračejte na paní Šeflovou, email: seflova@sbd8.cz, tel: 774 785 803.

Ad 4. Projednání rozpracované projektové dokumentace na zateplení domu a schválení konečného řešení

Zateplení fasády a střechy:

Ing. Polák informoval přítomné, že projektová dokumentace na zateplení, která byla schválena v loňském roce, je aktuálně rozpracována. Pro její dokončení a zajištění všech potřebných povolení je nyní nutné dohodnout finální podobu řešení. V materiálech k tomuto shromáždění byly předloženy návrhy možných řešení včetně orientačních cen stavebních prací a odhadované výše dotace podle energetického posouzení.

Poté Ing. Polák předal slovo panu Urbanovi, který prostřednictvím připravené prezentace seznámil přítomné s jednotlivými návrhy a finanční analýzou rekonstrukce bytového domu. Jednalo se o tyto varianty:

Varianta 1

1. Zateplení fasády MW tl.160 mm
2. Zateplení stropu sklepů MW tl. 100 mm
3. Rekonstrukce balkónů (zateplení, hydroizolace, zábradlí, dlažba)
4. Sanace a hydroizolace spodní stavby

Předběžná cena stavebních prací od projektanta: **13.050.000 Kč**

Předpokládaná dotace z NZÚ: **2.223.882 Kč**

Varianta 2

1. Zateplení fasády MW tl.160 mm
2. Zateplení stropu sklepů MW tl. 100 mm
3. Výměna výplní otvorů
4. Rekonstrukce balkónů (zateplení, hydroizolace, zábradlí, dlažba)
5. Sanace a hydroizolace spodní stavby

Předběžná cena stavebních prací od projektanta: **16.023.000 Kč**

Předpokládaná dotace z NZÚ: **2.835.086 Kč**

Varianta 3

1. Zateplení fasády MW tl.160 mm
2. Zateplení stropu sklepů MW tl.100 mm
3. Výměna výplní otvorů
4. Rekonstrukce balkónů (zateplení, hydroizolace, zábradlí, dlažba)
5. Sanace a hydroizolace spodní stavby

6. Stínící technika – rolety - žaluzie

Předběžná cena stavebních prací od projektanta: **19.050.000 Kč**

Předpokládaná dotace z NZÚ: **3.217.046 Kč**

Varianta 4

1. Zateplení fasády MW tl. mm

2. Zateplení podkroví MW – pochozí lávky, výměna střešní krytiny včetně nového laťování a nadkroevní izolace s výměnou střešních oken.

3. Zateplení stropu sklepů MW

4. Výměna výplní otvorů včetně střešních

5. Rekonstrukce balkónů (zateplení, hydroizolace, zábradlí, dlažba)

6. Sanace a hydroizolace spodní stavby

Předběžná cena stavebních prací od projektanta: **25.000.000 Kč**

Předpokládaná dotace z NZÚ: **5.653.970 Kč**

Pan Urban dále vysvětlil možnosti čerpání dotací z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) včetně nového podprogramu obdržení dotace pro nízkopříjmové vlastníky bytů, osoby pobírající starobní důchod, které činí až 125 000 Kč na bytovou jednotku o ploše 50 m². To znamená dotaci příspěvku do fondu oprav za daný byt 600 Kč měsíčně, vlastník bytu by platil o tuto částku do fondu oprav méně.

V rámci dlouhé diskuse, ve které se k akci vyjádřili jednotliví vlastníci a Ing. Polák a pan Urban zodpověděli na technické dotazy, vyplynul jednoznačný zájem členů společenství o provedení revitalizace domu podle předložené **Varianty 4**. Bez opravy střechy a výměny střešní krytiny postrádá revitalizace smysl.

Bylo dohodnuto, že předseda vyhlásí písemné hlasování, ve kterém bude po podrobném vysvětlení ke schválení předložena Varianta č. 4 revitalizace domu.

Po dokončení projektové dokumentace a zajištění všech souhlasů bude vypsáno výběrové řízení na dodavatele. Poté bude svolána mimořádná schůze SVJ, kde bude předložena vítězná nabídka vč. způsobu financování, s ohledem na finanční možnosti SVJ a možnosti čerpání dotačních titulů.

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.

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

Výměna vodoměrů:

V roce 2026 bude provedena výměna vodoměrů studené vody na základě výběrového řízení. Vodoměrům studené vody končí platnost ověření. Nové vodoměry budou připojené ke sběrnici dat a vlastníci budou mít možnost sledovat svoji měsíční spotřebu na portále „Po schodech“. Náklady odhadujeme na 100.000 Kč. Měsíční náklady na provoz portálu a datové služby budou činit cca 12 Kč/měsíčně/byt. Zveřejnění měsíční spotřeby studené vody ale není dle směrnice EED povinné.

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. Na minulém shromáždění bylo konstatováno, že zvonky fungují, není třeba rekonstrukce.

Ad 6. Na žádost vlastníka bytu č. 22 projednání pronájmu nebytového prostoru (v suterénu pod schody)

Pan Pedlík, člen společenství, projevil zájem o pronájem prostoru v suterénu domu pod schody k umístění kočárku. Jedná se o prostor o ploše cca 5 m², navržené nájemné je 300 Kč měsíčně.

Ad 7. Na žádost vlastníka bytu č. 23 projednání vysokého tlaku ve vodovodním řádu

Ing. Polák uvedl, že po instalaci redukčního ventilu na patu domu činí tlak studené vody 6 barů. Další snížení tlaku není možné, neboť by mohlo docházet k výpadkům spotřebičů ve vyšších patrech. Naměřený vstupní tlak vody od dodavatele (PVK) je 7 barů, což představuje hraniční hodnotu, avšak stále v souladu s platnými normami. Zároveň bylo přítomným připomenuto, že za technický stav spotřebičů a zařizovacích předmětů v jednotlivých bytech odpovídá každý vlastník samostatně. Poruchy pojistných ventilů a dalších zařízení ovlivňujících spotřebu vody si musí každý vlastník řešit na své náklady.

Ad 8. Různé a závěr

Projednání možnosti **instalace venkovních klimatizačních jednotek**

Možnost instalace klimatizačních jednotek na společných částech domu bude řešena v rámci připravovaného projektu. V rámci rekonstrukce budou na střeše domu vytvořeny plošiny pro případné umístění venkovních klimatizačních jednotek. Jiný způsob umístění na objektu není z technických důvodů možný. Propojení s jednotlivými bytovými jednotkami by bylo vedeno světlíkem a řešeno individuálně na základě žádostí vlastníků.

Projednání možnosti **zřízení kočárkárny/kolárny z bývalé místnosti rozvodny** (sklepy HUP). V případě schválení bude nutné opravit stávající betonovou podlahu (přebroušení, penetrace, bezprašný nátěr) a vyměnit dveře včetně zárubně. Odhadované náklady 40.000 Kč.

Všechny projednávané body budou znovu předloženy ke schválení v rámci avizovaného písemného hlasování, které bude vypsáno během léta.

Paní Šimková poděkovala členům Společenství za účast na shromáždění a konstruktivní přístup.

Shromáždění bylo ukončeno 19,45 hodin

Zapsala:



Ing. Iva Šourková