

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků U Slovanky 1982, 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8,
IČ: 272 59 242, se sídlem Praha 8, Nad Mazankou 1984, 182 00 Libeň, S 5925 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupeno Jaroslavem Maršíkem, předsedou výboru společenství a Vladimírem Studničkou, místopředsedou výboru společenství (dále jen „Společenství“),

Doba konání: úterý, dne 29. 5. 2025 od 18:00

Místo konání: Kulturní dům Ládví, Burešova 1661, Praha 8, Kobylisy, přednášková místnost A

přítomno dle prezenční listiny: 63,03 % ze všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)

74,35 % ze 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
2. Hlasování o volbě členů statutárního orgánu společenství
3. (pro případ, že nebude zvolen výbor) Hlasování o změně stanov společenství
4. (pro případ, že nebude zvolen výbor) Hlasování o volbě předsedy společenství a schválení výše jeho odměny
5. Hlasování o volbě revizora nebo členů kontrolní komise společenství a schválení odměny
6. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a jeho vypořádání
7. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále
8. Schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, popř. do dalších let
9. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Jaroslav Maršík, předseda výboru společenství a konstatoval, že po přepočítání plných mocí a prezenční listiny je přítomno 63,03 % všech spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy usnášeníschopné. Předal slovo přítomné paní Markétě Šimkové, člence představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8.

Paní Šimková navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze a ověřovatel zápisu pan Jaroslav Maršík, zapisovatel a sčítatel hlasů Mgr. Veronika Solis, MBA a dala o tomto návrhu hlasovat, jelikož nebylo ani námitek ani jiných návrhů.

Hlasování:

Přítomno: 63,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající a ověřovatel zápisu Jaroslav Maršík, sčítatel a zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Hlasování o volbě členů statutárního orgánu společenství

Paní Šimková se dotázala přítomných, zda mají členové společenství zájem kandidovat do funkce člena výboru či zda je na shromáždění jiný návrh na osobu do funkce člena výboru společenství. Jelikož tomu tak nebylo, od tohoto bodu se přešlo k následujícímu.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 3. (pro případ, že nebude zvolen výbor) Hlasování o změně stanov společenství

Paní Šimková vysvětlila důvody nutnosti přijetí změny stanov společenství, aby bylo možno volit jednočlenný statutární orgán společenství (předsedu). Po diskuzi dala paní Šimková hlasovat o tom, zda shromáždění schvaluje změnu stanov společenství v rozsahu, ve kterém ji obdrželi vlastníci spolu s podklady k tomuto shromáždění vlastníků.

Hlasování:

Přítomno : 71,54 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků změnu stanov společenství v rozsahu, ve kterém ji obdrželi vlastníci spolu s podklady k dnešnímu shromáždění, zejména změnu z vícečlenného na jednočlenný statutární orgán společenství, kdy nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 4. (pro případ, že nebude zvolen výbor) Hlasování o volbě předsedy společenství a schválení výše jeho odměny

Paní Šimková vysvětlila povinnosti předsedy společenství a odpovídala na dotazy vlastníků. Po diskuzi navrhla paní Šimková dát hlasovat o tom, zda shromáždění volí do funkce předsedy Stavební bytové družstvo Praha 8, kdy zmocněncem se volí pan Miroslav Švarc, a schvaluje výši odměny za výkon funkce ve výši 9.292,80 Kč měsíčně s tím, že odměna bude účtována na byty a garáže tak jak je navrženo v předloženém návrhu výše záloh.

Hlasování:

Přítomno : 71,54 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků do funkce předsedy Společenství vlastníků U Slovanky 1982, 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8 Stavební bytové družstvo Praha 8, zmocněncem se určuje pan Miroslav Švarc, schválilo odměnu ve výši 9.292,80 Kč měsíčně, s tím, že odměna bude účtována na byty a garáže tak jak je navrženo v předloženém návrhu výše záloh. Nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. Hlasování o volbě revizora nebo členů kontrolní komise společenství a schválení odměny

Paní Šimková informovala přítomné o tom, že do kontrolního orgánu společenství (Kontrolní komise) byli navrženi společenstvím kandidáti pan Jaroslav Maršík, paní Renáta Garajová a pan Vladimír

Studnička. Zároveň navrhla i odměnu členům Kontrolní komise, a to každému členu 1000,- Kč /měsíc hrubého + odvody na zdravotním pojištění. Zodpověděla dotazy přítomných vlastníků a po diskuzi, neboť nebylo dalších kandidátů, navrhla dát hlasovat.

Hlasování:

Přítomno : 71,54 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků do funkce členů Kontrolní komise Společenství vlastníků U Slovanky 1982, 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8 pana Jaroslava Maršíka, paní Garajovou a pana Studničku s odměnou 1000,- Kč hrubého/měsíc každému členu komise. Nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 6. Zpráva o hospodaření společenství 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. Paní Šimková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024.

K 31.12.2024 činily finanční prostředky SVJ 6 250 257,45, zůstatek fondu oprav (DZ) 6 080 512,62 Kč, rozdíl mezi náklady a zálohami k vyúčtování za rok 2024 je nedoplatek ve výši 170 793,40 Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor ve výši 120 386,- Kč byly rozděleny ve vyúčtování za rok 2024 jednotlivým vlastníkům.

K 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 183 614,97 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 183 614,97 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a pozemku (fondu oprav).

Paní Šimková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství, který činí 6.337 746 Kč.

K projednávanému byly zodpovězeny dotazy. Po zodpovězení dotazů dala paní Šimková hlasovat o návrhu na schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2024 – zisku ve výši 183 614,97 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

Hlasování:

Přítomno : 71,54 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2024 – zisk ve výši 183 614,97 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Paní Šimková informovala, že podklady pro výši záloh obdrželi vlastníci spolu s dalšími podklady k dnešnímu shromáždění. Informovala o nutnosti zvýšit zálohy s účinností od 1. 7. 2025. Dále informovala,

že s ohledem na volbu funkce předsedy činí roční záloha za výkon funkce 81 780,- Kč a je splatná od doby zvolení, tj. od 1. 6. 2025. Zálohy pro rok 2025 tedy navrhla upravit takto:

Odměna za výkon f.statut.org.	81 780 Kč ročně ... 145 Kč/B+G měsíčně
Odměna správci byty	150 588 Kč ročně ... 267 Kč/B měsíčně
Odměna správci garáže	15 504 Kč ročně ... 76 Kč/G měsíčně
Odměna kontrolní komisi	39 240 Kč ročně
Pojištění byty a garáže	15 100 Kč ročně
Teplu pro vytápění	751 000 Kč ročně (nákl. roku 2024 + 10 %)
Teplá voda	679 000 Kč ročně (nákl. roku 2024 + 10 %)
Vodné, stočné	259 000 Kč ročně (nákl. roku 2024 + 10 %)
Úklid	84 000 Kč ročně (nákl. roku 2025 jsou 7 000,- Kč/ měs.)
Ostatní zálohy zůstávají beze změny.	

Hlasování:

Přítomno : 74,35 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté 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 platností od 1.7.2025. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 8. Schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, popř. do dalších let

VÝMĚNA VODOMĚRŮ TEPLÉ A STUDENÉ VODY

Markéta Šimková informovala přítomné o tom, že je v roce 2025 nutná výměna vodoměrů studené a teplé vody. Na výměnu bude provedeno výběrové řízení. Náklady se odhadují na 120.000 Kč. Vodoměry již budou umožňovat dálkový odečet a měsíční přenos dat online na webový portál "Poschodech".

Hlasování:

Přítomno : 74,35 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu vodoměrů studené a teplé vody s dálkovým odečtem a měsíčním přenosem dat za maximální cenu 120.000 Kč a pověřuje předsedu společenství volbou zhotovitele, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

VÝMĚNA INDIKÁTORŮ NA TOPENÍ

Markéta Šimková informovala přítomné shromáždění, že v roce 2025 je také nutná výměna indikátorů na topení. Na výměnu bude provedeno výběrové řízení. Náklady se odhadují na 110.000 Kč vč. sběrnice dat. Indikátory již budou umožňovat dálkový odečet a měsíční přenos dat online na webový portál "Poschodech".

Hlasování:

Přítomno: 74,35 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu indikátorů na topení vč. instalace sběrnic dat v ceně maximálně 110.000 Kč a pověřuje předsedu společenství volbou zhotovitele, kdy nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Paní Šimková informovala o tom, že vzhledem k stáří a stavu rozvodů je doporučeno připravit jejich rekonstrukci. Projektová dokumentace, která bude obsahovat i přibližné nacenění a výkaz výměr, by byla pro výměnu stoupaček (kanalizace, voda, plyn) v ceně do 56.700 Kč, ležaté rozvody (kanalizace, voda, plyn) v ceně do 61.200 Kč. Pro doměření prohlídky a převody papírové dokumentace je odhadnutá cena max. 16.000 Kč. Spolu s touto dokumentací je potřeba tyto úpravy posoudit z požárního hlediska. Cena za takové posouzení je cca. do 15.000 Kč.

Po diskuzi navrhla paní Šimková dát hlasovat o tom, zda shromáždění schvaluje zpracování této projektové dokumentace.

Hlasování:

Přítomno: 74,35 % hlasů všech vlastníků jednotek

100 % pro z přítomných
0 % proti z přítomných
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zpracování projektové dokumentace pro výměnu stoupaček (kanalizace, voda, plyn) v ceně maximálně 56.700 Kč, ležatých rozvodů (kanalizace, voda, plyn) v ceně maximálně 61.200 Kč, pro doměření, prohlídky a převody papírové dokumentace v ceně do 16.000 Kč, posouzení úprav z požárního hlediska v ceně max. 15.000 Kč s tím, že pověřuje předsedu společenství, aby ve spolupráci s kontrolní komisí zvážil, zda jsou všechny rozvody ve špatném stavu a zda je tedy nutné na ně dělat projektovou dokumentaci, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

ANALÝZA RIZIK OBJEKTU

Markéta Šimková informovala přítomné shromáždění o tom, že vzhledem k novele zákoníku práce a povinností z toho plynoucích, hlavně v oblasti BOZP, je třeba vyhotovit analýzu rizik v domě, kterou zástupce domu musí předložit zhotoviteli a seznámit ho s bezpečnostními riziky. Cena za analýzu rizik by měla být do 10.000 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

USTANOVENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA PROVOZ PLYNOVÉHO ZAŘÍZENÍ

Dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti, provozovatel (statutární orgán společenství) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových dle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sv., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, jestliže to bude možné, bude jí revizní technik objektu dle příkazní smlouvy. Cena 1.059 Kč/měsíc.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

POKÁCENÍ STROMU (SMRK) NA MÍSTĚ U SLOVANKY 1983, NAD MAZANKOU 1984, PRAHA 8 NA POZEMKU SPOLEČENSTVÍ

Markéta Šimková informovala shromáždění o tom, že je třeba pokácet smrk na místě U Slovanky 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8 na pozemku společenství. Po diskuzi navrhla Markéta Šimková hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby došlo k pokácení smrku U Slovanky 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8 na pozemku společenství a pověřuje statutární orgán společenství, aby zahájil jednání se správními orgány za účelem získání povolení k tomuto pokácení.

Hlasování:

Přítomno : 74,35 % hlasů všech vlastníků jednotek

84,29 % pro z přítomných

3,11 % proti z přítomných

12,6 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo pokácení smrku na místě U Slovanky 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8 na pozemku společenství a pověřuje statutární orgán společenství, aby zahájil jednání se správními orgány za účelem získání povolení k tomuto pokácení. Pro hlasovalo 84,29 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti 3,1 %, zdrželo se 12,6 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

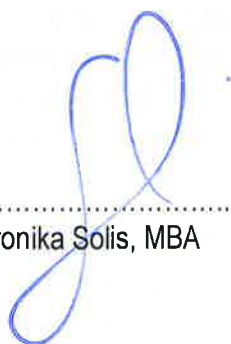
Ad 9. Různé a závěr

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Shromáždění poděkovalo panu Maršíkovi za dlouholetou práci ve funkci předsedy výboru společenství.

Předsedající poděkovala přítomným za účast, konstruktivní jednání a trpělivost a ukončila shromáždění v 19:24 hod.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřil:



Jaroslav Maršík