

ZÁPIS
ze zasedání shromáždění
Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8

datum konání: 13. 10. 2022
místo: kancelář společenství v technickém podlaží sekce 476, místnost číslo 27
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 72,87 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
72,87 % všech hlasů vlastníků jednotek (při skončení)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Hlasování o volbě výboru**
3. **(V případě, že nebude výbor zvolen) Hlasování o změně stanov**
4. **(V případě, že nebude výbor zvolen) Volba předsedy Společenství**
5. **Volba kontrolní komise Společenství**
6. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2019, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019**
7. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2020, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020**
8. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021**
9. **Návrh výše záloh na rok 2022-2023**
10. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let**
11. **Diskuze a závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky a nájemce přivítala zástupkyně statutárního orgánu Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka jménem Stavebního bytového družstva Praha 8 IČ 000 34 550 (dále jen „SBD 8“ nebo „SBD Praha 8“), které ji pověřilo spolu s bývalými členy výboru Společenství jednáním na tomto shromáždění a konstatovala že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině a elektronicky zaregistrovaných, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 72,87% všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná a představila Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí EÚ, Ing. Jana Poláka – vedoucího TPÚ SBD 8 a dále ještě jednou poděkovala panu Vítu Ondřejovi za pozvání na shromáždění vlastníků Společenství.

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Veronika Sluka, MBA (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. předsedající schůze navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „en

bloque“ následující kandidáty: předsedající schůze: Mgr. Veronika Sluka, MBA, Sčítatelé hlasů: Ing. Iva Šourková, Ing. Jan Polák, zapisovatel: Mgr. Františka Lhotáková, MBA, ověřovatel zápisu: Vít Ondřej

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných
Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: sčítatelé hlasů: Ing. Jan Polák, Ing. Iva Šourková, předsedající schůze, Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka, zapisovatelka Mgr. Františka Lhotáková, MBA, advokátní koncipientka, ověřovatel zápisu Vít Ondřej 100% hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100% přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Hlasování o volbě výboru

Předsedající schůze se dotázala opakovaně, zda nechce kdokoliv z přítomných vykonávat činnost statutárního orgánu, ale nikdo se nepřihlásil. Tím pádem nebylo, o čem hlasovat a přistoupilo se k následujícímu bodu.

3. Hlasování o změně stanov

Předsedající schůze navrhla dát hlasovat o změně stanov tak, jak bylo navrženo v podkladu k pozvánce, který všichni vlastníci jednotek Společenství obdrželi do svých schránek.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo změnu stanov Společenství v plném rozsahu přílohy k pozvánce na toto shromáždění vlastníků Společenství - tj. místo vícečlenného statutárního orgánu Společenství se ustavuje jednočlenný orgán - předseda Společenství. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

4. Volba předsedy Společenství

Předsedající schůze navrhla dát hlasovat po diskuzi, ve které byly všechny otázky zodpovězeny a poté, co se nikdo nepřihlásil k výkonu funkce předsedy Společenství z řad vlastníků jednotek, zda přítomní souhlasí s tím, aby do funkce předsedy Společenství bylo zvoleno Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, s tím, že by funkci vykonávalo za odměnu ve výši 2.500 Kč měsíčně s tím, že je zároveň oprávněno SBD 8 pověřit činnosti referenta objektu na DPP osobu dle svého výběru (nyní pana Víta Ondřeje, přítomného na shromáždění Společenství a bývalého člena výboru společenství), a to za odměnu ve výši 5.000 Kč měsíčně.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků zvolilo do funkce předsedy Společenství Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 včetně odměny za výkon funkce předsedy Společenství. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

5. Volba kontrolní komise Společenství

Předsedající schůze se dotázala opakovaně, zda nechce kdokoliv z přítomných vykonávat činnost kontrolního orgánu Společenství, ale nikdo se nepřihlásil. Tím pádem nebylo, o čem hlasovat a přistoupilo se k následujícímu bodu.

6. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2019, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019

Předsedající shromáždění předala slovo až do bodu 9. tohoto shromáždění Ing. Ivě Šourkové, vedoucí ekonomického úseku SBD 8. Ing. Iva Šourková po diskusi navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2019 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019 ve výši 1.546,72 Kč, jeho převod do dlouhodobé zálohy.

*Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2019 a návrh na převod hospodářského výsledku za rok 2019 ve výši 1.546,72 Kč do dlouhodobé zálohy. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

7. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2020, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020

Ing. Iva Šourková navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2020 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020 ve výši 7.141,27 Kč, jeho převod do dlouhodobé zálohy.

*Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2020 a návrh na převod hospodářského výsledku za rok 2020 ve výši 7.141,27 Kč do dlouhodobé zálohy. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

8. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

Ing. Iva Šourková navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2021 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši 5.032,53 Kč, jeho převod do dlouhodobé zálohy.

*Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2021 a návrh na převod hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši 5.032,53 Kč do dlouhodobé zálohy. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

9. Návrh výše záloh na rok 2022-2023

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na další období byl přílohou k pozvánce na shromáždění. Oproti návrhu Ing. Iva Šourková, v souvislosti s již proběhlým a znovu avizovaným zvýšením cen, doporučila vlastníkům větší zvýšení záloh na teplo pro vytápění, teplou vodu a el. energii společných prostor. K odsouhlasení předložila tyto úpravy záloh:

- Teplo pro vytápění – 723.000 Kč za rok
- Teplá voda – 464.000 Kč za rok
- Vodné a stočné – 233.000 Kč za rok
- Odvoz odpadu – 84.700 Kč za rok
- El.energie společných prostor – 76.000 Kč za rok
- Odměna správci – 121.920 Kč za rok (254 Kč na byt měsíčně)
- Odměna za výkon funkce statut. orgánu – 96.480 Kč za rok (201 Kč na byt měsíčně)
- Záloha na odměny výboru SVJ (51.240 Kč za rok) bude zrušen.

Nový předpis záloh bude platný od 1. listopadu 2022 a členové společenství jej obdrží v průběhu října.

*Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 96,1% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 3,9% hlasů z přítomných (Stočesová, BJ 477/5)
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s platností od 11/2022. Pro hlasovalo 96,1% přítomných, nikdo se nezdržel hlasování, proti hlasovalo 3,9% hlasů z přítomných.

10. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let

Předsedající shromáždění vlastníků Společenství předala slovo Ing. Polákovi, který seznámil přítomné s návrhem oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let. Plán oprav byl přílohou pozvánek na shromáždění. Jednalo se o:

Výměnu vodoměrů na SV a TUV

Z důvodu nové legislativy, zavedení směrnice 2018/2002 EU (EED), je již nutná výměna bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu za vodoměry s rádiovým odečtem. Nová měřidla musí umožnit měsíční odečty hodnot a možnost nahlížení on-line do odečtů všem vlastníkům bytů. Součástí výměny bude také instalace sběrnic, které budou dálkově přenášet odečty. Náklady na výměnu odhadujeme na 150.000 Kč. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo výměnu bytových vodoměrů SV a TUV za nové s rádiovým odečtem. v max. ceně 150.000 Kč. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Průzkum stavu střechy

Stávající stav střešní konstrukce je nevyhovující. Skladba neodpovídá současným tepelně-technickým standardům a asfaltová krytina byla již několikrát opravována formou natavení dalších modifikovaných pásů, které zatěžují stropní konstrukci. Výhledově bude potřeba naplánovat kompletní rekonstrukci s výměnou celé skladby střešního pláště. K tomu bude potřeba provést detailní průzkum, včetně provedení sond. Maximální náklady jsou odhadnuty na 50.000 Kč. Dle výsledku průzkumu střechy se bude moci na příštím shromáždění přednést návrh rekonstrukce střechy s odhadovaným vyčíslením nákladů.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo detailní průzkum střešní konstrukce, včetně provedení sond, v max. ceně 50.000 Kč. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

V rámci plánu oprav bylo dále projednáno:

Požadavek na kompletní výmalbu všech společných prostor. Ing. Polák přislíbil do dalšího shromáždění připravit náklady na výmalbu společných částí domu vč. vybraných suterénních místností.

Ing. Polák přislíbil do tří měsíců od tohoto shromáždění vypsát výběrové řízení na úklid společných částí domu. Tímto reagoval na požadavek o ukončení dohody na zajištění úklidu domu jednou z vlastníků jednotek Společenství. Pro jistotu dala předsedající hlasovat o tomto bodu.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 96,1% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 3,9% hlasů z přítomných Štěpanovská
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo záměr sehnat placenou úklidovou službu a pověřilo předsedu Společenství, aby do 3 měsíců ode dne vyhlášení zápisu ze shromáždění Společenství vypsál výběrové řízení na úklid společných částí domu s tím, že je oprávněn zvolit. Pro hlasovalo 96,1% přítomných,, proti hlasovali 3,9 % přítomných a nikdo se nezdržel hlasování.

Předsedající přislíbila, že ověří na ekonomickém úseku SBD 8, za kolik se pronajímají aktuálně nebytové prostory Společenství. Dále informovala přítomné, že od 1.1.2023 bude mít Společenství ex lege zřízenou datovou schránku.

Nahlášeny nefunkční domácí telefony v bytech. Byla přislíbena oprava s tím, že předem bude namapován stav ve všech vchodech formou výzev na nástěnkách k nahlášení poruch.

Nahlášeny poruchy oken v bytech. Po diskuzi bylo navrženo hromadné seřízení oken ve všech bytech, které budou zpřístupněny ve vypsáném termínu. Náklady (pouze za kontrolu a seřízení) budou uhrazeny z fondu oprav. Předsedající nechala následně o tomto bodu hlasovat.

Přítomno: 72,87% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo hromadné seřízení oken v bytech na náklady Společenství. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Dotaz na úsporné žárovky ve společných prostorech. Pan Ondřej přítomné informoval, že výměna obyčejných žárovek za LEDky probíhá automaticky při každém výpadku. Ing Polákem bylo přislíbeno, že bude osazen také zbytek svítidel úspornými žárovkami.

Dotaz na možnost prořezu stromů (smrků) kolem domu. Ing. Polák přítomné informoval, že toto je v gesci OŽP MČ Prahy 8, kterému bude předán požadavek.

11. Různé a závěr

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. předsedající schůze ukončila shromáždění Společenství ve 20,00 hod.

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8,
IČO: 271 57 326, se sídlem Praha 8, Zelenohorská 476, PSČ 18100

Zapsala:

.....
Mgr. Františka Lhotáková, MBA

Ověřil:


.....
Vít Ondřej

Po ověření bude zápis ze shromáždění vlastníků uveřejněn na webových stránkách společenství.