

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství pro dům č.p. 419 a 420 Nad Hercovkou, Praha 8 IČ: 272 58 980,
S 5922 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8, Nad Hercovkou 419, 182 00
(dále „*společenství*“) konaného dne 28.4.2022 od 17:00 v prostorách technické místnosti
domu v sídle společenství

Zahájení: 13.4.2023 17:00
Skončení shromáždění: 13.4.2023 19:00
Přítomno: 51,59 %, od bodu 3) 63,12% od bodu 4) 73,96%
tj. usnášeníschopné po celou dobu shromáždění

Shromáždění bylo zahájeno dne 13.4.2023 v 17:00 v technické místnosti prostor sídla společenství paní Mgr. Veronikou Sluka, MBA, advokátkou SVJ (dále jen „*předsedající*“) pověřenou statutárním orgánem společenství - Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „*družstvo*“).

Předsedající konstatovala, že nejsou námítky ani připomínky proti programu shromáždění tak, jak obdrželi vlastníci jednotek spolu s pozvánkou, a sice:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2022 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023 a dalších let (info o azbestu, ořez stromů, ad.)
5. Různé
6. Závěr

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

Předsedající přivítala vlastníky jednotek a přítomného Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku SBD8 (dále JP) a Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8 (dále IŠ) a konstatovala, že dle předložené prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 51,59 % spoluvlastnických podílů, tedy shromáždění společenství je usnášeníschopné.

Předsedající navrhla, aby bylo en bloque hlasováno o tom, zda přítomné shromáždění společenství souhlasí s tím, aby předsedající vykonával funkci předsedající a zapisovatele shromáždění společenství, JP funkci sčítatele a IŠ funkci ověřovatele zápisu a předsedající aby vykonávala funkci zapisovatele shromáždění společenství. Další návrhy ani námítky nebyly.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Do funkce předsedající i zapisovatelky shromáždění společenství byla zvolena Mgr. Veronika Sluka, MBA, do funkce sčítatele hlasů shromáždění společenství byl zvolen Ing. Jan Polák, do funkce ověřovatele zápisu ze shromáždění společenství byla zvolena paní Ing. Iva Šourková, a sice 100% z hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022

Předsedající předala slovo IŠ, která okomentovala Zprávu o hospodaření Společenství, kterou členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na shromáždění. Rozdíl mezi předepsanými zálohami a náklady na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením za rok 2022 činí 2 531 Kč, výnosy z pronájmu společných a nebytových prostor činí 55 486 Kč. Výše prostředků naspořených v dlouhodobé záloze (tzv. fondu oprav) k 31.12.2022 činila 1 256 171,40 Kč. IŠ informovala přítomné o tom, že finanční prostředky Společenství jsou uloženy u ČSOB na běžném a spořicímu účtu (současné úročení 4,7 % p.a.). Předseda společenství provádí převody mezi těmito účty podle potřeby, s ohledem na objemy očekávaných úhrad dodavatelům a úročení na jednotlivých účtech. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2022.

Dále IŠ informovala členy Společenství o tom, že k 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka s výsledkem hospodaření – ziskem ve výši 19 321,79 Kč. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství. IŠ navrhla schválit účetní závěrku za rok 2022 a vypořádat hospodářský výsledek jeho převodem do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu. Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2022 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 – zisku ve výši 19 321,79 Kč, zisk bude převeden do fondu ze zdaněného zisku a následně použit na úhradu nákladů na správu domu a pozemku. Pro hlasovalo 100% z hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Jelikož bylo možno hlasovat o výši záloh pro rok 2023 až poté, co se shromáždění dohodne na opravách a modernizaci společných prostor, předsedající za souhlasu přítomných přehodila body programu 3 a 4 tak, že nejprve se bude diskutovat o opravách, údržbě a modernizaci společných částí domu a následně by se hlasovalo o výši záloh pro rok 2023.

3. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2022 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023 a dalších let (info o azbestu, ořez stromů, ad.)

Předsedající předala slovo JP, který informoval přítomné vlastníky o provedených opravách dle schváleného plánu a údržbě v domě. JP informoval, že se neprováděly žádné zásadní práce, víceméně údržba.

Shromáždění vzalo zprávu JP na vědomí.

- **Azbest**

JP informoval přítomné o provedeném průzkumu na přítomnost azbestových vláken ve stoupačkách VZT, jehož výsledkem bylo pozitivní zjištění.

Likvidace azbestu je náročná, čemuž odpovídá i hrubý odhad – cca 3.000.000 Kč za likvidaci azbestu s následným provedením bouracích, zednických a instalatérských prací. JP dále informoval přítomné, že SBD8 konzultovalo tuto záležitost s KHS, Praha 9 Prosek. Konzultováno bylo s paní Bártovou z KHS, která vyloučila nutnost zásahu do společných částí domu za účelem povinného odstranění azbestu.

JP informoval dále o tom, že by se v případě zájmu udělala lehká projektová dokumentace, výběrové řízení a IŠ by zajistila pro členy společenství nabídku a podmínky úvěru na financování akce.

Po diskuzi navrhla předsedající hlasovat o tom, zda přítomné shromáždění vlastníků souhlasí s tím, aby se zahájila jednání vedoucí k odstranění azbestu ze společných částí domu.

Pro: 7,37%

Proti: 76,79%

Zdrželo se: 15,84%

Návrh nebyl přijat.

- **Elektroinstalace**

Na základě úkolu z minulého shromáždění vlastníků byla zjištěna odhadovaná částka na rekonstrukci společné elektroinstalace v domě, kterou projektant odhadl na 1.900.000 Kč. Cena projekčních prací dle nabídky projektanta činí 85.000 Kč. Po diskuzi JP doporučil elektroinstalaci odložit ještě minimálně do příštího roku. Zatím nejsou závady, takže záleží na tom, co preferuje SVJ. Po diskuzi se o tomto bodě nehlasovalo s ohledem na chybějící finanční prostředky na fondu dlouhodobé zálohy.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.

- **Výměna vchodových dveří 420**

JP upozornil, že by se vchodové dveře neměly zamykat, jelikož slouží jako úniková cesta. Paní Blahová navrhla, aby byla provedena výměna zadních vchodových dveří u vchodu 420, a to pouze jedny dveře.

Předsedající navrhla hlasovat o tom, zda přítomné shromáždění vlastníků souhlasí s tím, aby byla provedena výměna pouze zadních vchodových dveří na objektu Nad Hercovkou 420.

Pro: 16,7 %

Proti: 53,55 %

Zdrželo se: 29,75 %

Návrh nebyl přijat.

O návrhu pana Valáška – výměna všech 4 vchodových dveří v celém objektu – nebylo po diskuzi dáno hlasovat s tím, že by proběhlo letos hlasování per rollam, kde by byl zvolen zhotovitel, cena atd., zajistí TPÚ SBD8. Orientačně však zdvižením rukou bylo zjištěno, že většina přítomných má o výměnu všech vchodových dveří zájem. JP informoval, že by se jednalo o dveře, které budou v sobě mít již přípravu na čipový systém.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.

- **Průřez stromů**

Předsedající informovala přítomné, že zaregistrovala několik žádostí o ořezání topolů u objektu Nad Hercovkou 419 z důvodu padání listů a stínění. Předsedající navrhla, aby se dalo hlasovat o tom, zda souhlasí shromáždění s tím, aby byl proveden ořez topolů za dodržení postupů odboru životního prostředí, který se naposledy k ořezu předmětných topolů ve vztahu ke společenství vyjadřoval.

Pro : 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo provést ořez topolů v maximální částce 20.000 Kč u domu Nad Hercovkou 419, Praha 8. Nikdo nehlasoval proti, pro hlasovalo 100% přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel.

- **Zajištění výlezu na střechu**

JP informoval přítomné shromáždění, že existují 2 průlezy na střechu domu. Jeden je funkční a je zajištěn zámkem a jeden je rizikový. JP navrhnul, aby byla provedena oprava průlezu, ale po diskuzi tato oprava byla odložena s tím, že pouze dojde k zajištění výlezu na střechu zámkem a klíč bude k dispozici na technickém úseku předsedy společenství.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

- **Lokální opravy střešního pláště**

Byla provedena revize střechy, a to z důvodu opakovaného zatečení (7/2022 a 10/2022, byty pana Melky a paní Kohoutkové Bardové). Bylo doporučeno firmou pana Honse, aby byla provedena lokální oprava střešního pláště, zejména z preventivních důvodů. Po diskuzi navrhla předsedající hlasovat o tom, zda přítomné shromáždění souhlasí s tím, aby byla provedena lokální oprava střešního pláště, a to v maximální ceně 80.000 Kč.

Pro: 100%

Proti: 0 %

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo provedení lokální opravy střešního pláště domu, a to v maximální částce 80.000 Kč, nikdo nehlasoval proti, pro hlasovalo 100% přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel.

- **Zateplení**

Pan Valášek vznesl dotaz ohledně zateplení budovy. JP hovořil o možnosti Nová zelená úsporám. Nejlépe vyjdou v kombinaci se zateplením střechy či výměnou oken. JP informoval přítomné o tom, že je třeba provést projektovou dokumentaci a stojí to hodně času a sil a je tedy důležité, aby vlastníci měli skutečný zájem o tuto investici, aby se do toho SBD8 vlastními silami pustilo. Z minulých let činil odhad 10.000.000 Kč což dalece přesahuje finanční možnosti společenství, takže se od projektu po diskuzi upustilo.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

4. Návrh výše záloh na rok 2023

IŠ konstatovala, že poslední úprava záloh na správu domu a pozemku proběhla s platností od června 2022. Plně se tedy projeví až v roce 2023 a měly by dostatečně pokrýt náklady roku 2023 (pokud nedojde k větším cenovým nárůstům). Navrhla tedy ponechat zálohy na služby ve stejné výši jako jsou v současnosti. Vzhledem k plánu oprav je třeba zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav), jehož současná tvorba činí 25 000 Kč měsíčně, to je 23 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Členové Společenství navrhli zvýšení na 33 Kč na m² měsíčně, to znamená celkem 35 800 Kč měsíčně a 430 000 Kč ročně. Po diskuzi navrhla předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Pro: 92,55%

Proti: 7,45%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 33 Kč na m² plochy bytu měsíčně s platností od 1.6.2023, ostatní zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením zůstanou pro rok 2023 beze změny. Pro hlasovalo 92,55% z hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 7,45 % z hlasů přítomných vlastníků, nikdo se hlasování nezdržel.

- **Termínovaný vklad**

IŠ informovala členy společenství o možnosti uložit část finančních prostředků na šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB s úročením 6,35 % ročně. Uložené prostředky nebude mít po dobu trvání vkladu Společenství k dispozici, lze je vybrat pouze pod sankcí. Po diskuzi členové Společenství navrhli zřídit pro Společenství termínovaný vklad u ČSOB na šest měsíců ve výši 700 000 Kč. Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Pro: 64,61%

Proti : 0%

Zdrželo se: 35,39%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo uložení 700 000 Kč na termínovaný vklad u ČSOB na dobu šest měsíců. Pro hlasovalo 64,61% z hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, zdrželo se 35,39% hlasů z přítomných vlastníků.

5. Různé

Pan Plecháček informoval přítomné, že u jeho okna v přízemí domu 419, kde v současnosti rostou hustě růžové keře, by rád prodloužil oplocení, aby měl zajištěno denní světlo a zároveň soukromí a bezpečnost, neboť když tam nebyly keře ani oplocení, chodili mu klepat na okno různí lidé. Pan Plecháček je schopen si zajistit sám toto oplocení a chtěl by proplatit pouze materiál, eventuálně souhlasí s tím, aby provedlo tuto akci společenství. Předsedající informovala přítomné, že zahrne tento bod do per rollam spolu s dveřmi.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.

Paní Kozáková informovala přítomné o tom, že z bytu nad ní (Kohoutková Bardová) kape voda. Že se byli podívat v tomto bytě, ale tam žádný přímý únik vody ani zdroj nezaznamenali, nicméně že tedy voda asi občas uniká ve stoupačce za WC ke stoupačkám. JP paní Kozákovou ujistil, že tam pošle pověřeného pracovníka na provedení opravy.

- **Zpřístupnění společenské místnosti vlastníkům za účelem zřízení kolárny/kočárkárny**

Předsedající informovala přítomné o tom, že v souladu s pokyny z minulého shromáždění vlastníků zajistila duplikáty klíčů k chodbičce a do společenské místnosti v objektu Nad Hercovkou 420 a vlastníci si mohou po jednom klíči vyzvednout přímo po skončení shromáždění oproti podpisu u předsedající. Společenská místnost od tohoto okamžiku bude volně přístupná vlastníkům a mohou si zde uložit, bude-li prostorová kapacita, kola, koloběžky

nebo kočárky či odrážedla s tím, že příští shromáždění vlastníků by pak ev. Se již konalo někde v restauraci poblíž. Připomínky ani námítky nebyly.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v průběhu shromáždění.

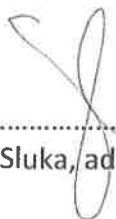
6. Závěr

Předsedající na závěr poděkovala přítomným za jejich čas a ochotu, zejména revizorce společnosti paní Kozákové za její obětavou celoroční práci a ukončila shromáždění v 19h hodin.

V Praze, dne 17. dubna 2023

V Praze, dne 17. dubna 2023

Zapisovatel:



.....
Mgr. Veronika Sluka, advokátka

Ověřovatel:



.....
Ing. Iva Šourková

