

Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

IČ: 281 92 087

Sídlem: Praha 8, Čumpelíkova 1059, PSČ 182 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8314

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

doba konání: 30. května 2023 od 18,00 hodin
místo: sušárna domu Čumpelíkova 1058

přítomno dle prezenční listiny: 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
3. Hlasování o volbě statutárního orgánu
4. Hlasování o volbě kontrolní komise
5. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2022, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2022
6. Návrh výše záloh pro rok 2023
7. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2023, popř. následující léta
8. Pronájem společných částí domu a pozemku
9. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), předsedy společenství a představil své kolegy Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku a pana Davida Foltina, referenta pro dům Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: pan David Foltin
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: Mgr. Jaroslava Tomanová

Pan Švarc dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění pan Miroslav Švarc, sčítatel hlasů pan David Foltin, zapisovatel Ing. Iva Šourková a ověřovatel zápisu Mgr. Jaroslava Tomanová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu

Předsedající informoval členy Společenství, že statutárnímu orgánu společenství končí funkční období. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesl dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevznesl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhl předsedající hlasovat o dalším funkčním období předsedy Společenství Stavebním bytovém družstvu Praha 8.

Do funkce předsedy Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných, to je 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, to je 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Hlasování o volbě kontrolní komise

Kontrolní komisi Společenství končí funkční období k 15.6.2023, z tohoto důvodu je nutná její volba na další funkční období.

Předsedající poděkoval za dlouholetou spolupráci panu Janu Trojanovi, dosavadnímu členu kontrolní komise, který o kandidaturu na další období již neprojevil zájem.

Do kontrolní komise jsou navrženi Mgr. Jaroslava Tomanová a Ing. arch. Marek Saňa.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných, to je 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, to je 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek členy Kontrolní komise Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8, Mgr. Jaroslavu Tomanovou a Ing. arch. Marka Saňu s platností od 16.6.2023 proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2022, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2022

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2022.

K 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka za rok 2022 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 14.730,20 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství – Běžný účet 274.095 Kč a Spořicí účet 1.025.987 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 4,7 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 30.4.2023 činí 1.028.830 Kč.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2022, zisku ve výši 14.730,20 Kč a návrhu na jeho vypořádání.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 – zisk ve výši 14.730,20 Kč a jeho vypořádání – převod do fondu ze zdaněného zisku a jeho následné použití na úhradu nákladů na správu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 6. Návrh výše záloh pro rok 2023

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. V roce 2022 proběhla úprava záloh dvakrát, reagovala na zvyšování cen energií a dodávaných služeb. Od 2/2022 byly zvýšeny zálohy na vodu a odvoz odpadu, byla zavedena záloha na odměny kontrolní komisi. Od 7/2022 byly zvýšena záloha na odměnu správci a pojištění majetku a odpovědnosti. Tyto úpravy záloh se plně projeví až v roce 2023 a měly by být dostatečné pro pokrytí nákladů v roce 2023. Ing. Šourková proto navrhla zálohy na služby pro rok 2023 neupravovat, ponechat je v současné výši. Každý vlastník má možnost podle výsledku svého vyúčtování požádat o úpravu záloh na vodu na odd. nájemného SBD Praha 8.

Předsedající schůze dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2023, zálohy zůstanou v současné výši, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2023, popř. následující léta

Předsedající informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

- Dodávka a montáž 4 ks samozamykacích zámků firmou LOCKSYSTEMS v celkové ceně 27.508 Kč.
- Na základě závad zjištěných při pravidelné kontrole plynového vedení společných prostor byla provedena výměna všech hlavních uzávěrů plynu firmou Intopl za celkovou částku 63.247 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o provedených pracích na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let:

Výměna vodoměrů - dne 31. 12. 2024 končí platnost ověření bytových vodoměrů. Počátkem roku bude vypsáno výběrové řízení na dodavatele výměny vodoměrů s termínem instalace do 30. 11. 2024. Předpokládané náklady na výměnu jsou 40.000 Kč. Předsedající se omluvil za nepřesnost v podkladovém materiálu. Na příštím shromáždění budou vlastníci informováni o výsledku výběrového řízení.

Diskuse:

- Návrh na výměnu měřidel svépomocí, použít měřidla repasovaná se zárukou 5 let, na studenou vodu nemusí být s dálkovým odečtem. Předsedající doporučil pořízení měřidel nových s dálkovým odečtem.

Na výměnu měřidel je čas do konce roku 2024, předseda vypíše výběrové řízení na varianty pořízení měřidel nových či repasovaných, montovaných odbornou firmou či svépomocí. Nabídky s rozpočty budou členům Společenství předloženy na příštím shromáždění.

Střešní plášť – je v dobrém stavu, vyskytuje se 10-12 míst s prasklinami folie, navrhujeme opravy děr v lemování atiky (lokální záplaty cca 12 ks), které se provedou prostým převařením a přikotvením (zavětrovací lištou) mPVC folií. Zároveň se opraví stavební konstrukce VZT zatmelením reprofilační maltou, dojde k výměně a doplnění hlavic výstupů odvětrání. Proveďte se nátěr klempířských prvků. Cena těchto prací je odhadnuta na 90.000 Kč. V případě rekonstrukce pláště atiky v celém rozsahu bude cena cca 180.000 Kč.

Po diskusi dal předseda hlasovat o opravě střechy v menším rozsahu, která bude zahrnovat opravu 10-12 míst s prasklinami folie, formou opravy děr v lemování atiky (lokální záplaty cca 12 ks), které se provedou prostým převařením a přikotvením (zavětrovací lištou) mPVC folií. Zároveň se opraví stavební konstrukce VZT zatmelením reprofilační maltou, dojde k výměně a doplnění hlavic výstupů odvětrání. Proveďte se nátěr klempířských prvků v ceně do 90.000 Kč. Do výběrového řízení, kterého se zúčastní členové kontrolní komise, může každý z členů Společenství přihlásit libovolnou firmu.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 93,46 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 6,54 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 93,46 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na opravu střechy (opravu 10-12 míst s prasklinami folie, formou opravy děr v lemování atiky (lokální záplaty cca 12 ks), které se provedou prostým převařením a přikotvením (zavětrovací lištou) mPVC folií. Zároveň se opraví stavební konstrukce VZT zatmelením reprofilační maltou, dojde k výměně a doplnění hlavic výstupů odvětrání. Proveďte se nátěr klempířských prvků) v ceně do 90.000 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 6,54 % hlasů přítomných vlastníků.

Severní fasáda vykazuje trhliny, a proto doporučujeme její generální rekonstrukci, která spočívá v demontáži stávající fasády a instalaci nové, v systému ETICS. Dodatečné zateplení není možné, protože stávající fasáda neodpovídá současným protipožárním předpisům. V případě provedení PD bude cena za projektanta 40.000 Kč. Na tento typ opravy není nutné stavební povolení a ani ohlášení stavby, a tudíž PD se nemusí vyhotovovat. Cena za rekonstrukci štítové strany, včetně napojení dilatačními lištami na stávající fasádu je 550.000 Kč. Posudek statika, v případě nezbytnosti (dle vyhodnocení po demontáži stávajícího zateplení), na sanaci nosné konstrukce, v případě její degradace, vyjde na 20.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Diskuse:

- Oprava fasády není nyní nezbytná, nejsou hlášeny výskyty plísně v bytech
- Je možné provedení přiteplení fasády po ověření tech. stavu (provedení odtrh. zkoušek a zjištění zda bylo původní zateplení provedeno řádným způsobem – dle TP a požadavků PO)
- Oprava fasády není urgentní, předsedající navrhl ji odložit, orientačním hlasováním bylo schváleno.
- Pro zpracování relevantních nabídek bude zpracována jednoduchá PD

Shromáždění uložilo předsedovi zajistit nabídky na opravu/výměnu zateplení severní fasády domu. Předsedající upozornil na časové omezení platnosti nabídek z důvodu platnosti projektu a změn legislativy.

Vnější schody – u čp. 1058 a 1061 byly kontrolou zjištěny větší praskliny v nášlapné vrstvě, oprava by spočívala v odstranění všech degradovaných částí, penetrace, nanesení adhezivního můstku a opravu sanačním tmelem weberbat, do kterého se aplikuje křemičitý písek (protiskluz). Poté se provede 2x nátěr silnostěnným lakem weberpox, který systém uzavře a má zároveň hydroizolační efekt.

Diskuse:

- Pokud se oprava neprovede, může dojít k degradaci nosné konstrukce.
- Cena je nepřiměřeně vysoká.
- Je lepší provést opravu všech schodišť, aby vypadala jednotně a byla stejná materiálová skladba.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu provést opravu všech čtyř schodišť v navrhované technologii a maximální ceně 280.000 Kč. Na zakázku bude vypsáno výběrové řízení, každý bude mít možnost přihlásit firmu, výběr bude proveden za účasti členů kontrolní komise.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 74,73 % přítomných
Proti návrhu: 6,54 % přítomných
Zdrželo se: 18,73 % přítomných

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo návrh na opravu všech čtyř schodišť v navrhované technologii a maximální ceně 280.000 Kč, pro návrh hlasovalo 74,73 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 6,54 % přítomných, zdrželo se 18,73 % přítomných.

Na shromáždění bylo chybně vyhlášeno, že návrh byl přijat. Kontrolou stanov Společenství bylo zjištěno, že k přijetí usnesení je potřebná tříčtvrtinová většina hlasů, což nebylo splněno. Návrh na opravu vnějších schodišť bude předložen vlastníkům znovu, a to na dalším shromáždění, případně v hlasování „per rollam“.

Prádelna/sušárna v čp. 1061, je nutná oprava po zatečení – otlučení, sanační omítka cca 6 m², malba. Cena za tuto opravu je cca 5.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o předloženém návrhu opravy.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na opravu prádelny/sušárny v čp. 1061 po zatečení v částce cca 5.000 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Nebyly žádné další návrhy na doplnění plánu oprav.

Ad 8. Pronájem společných částí domu a pozemku

Ing. Šourková informovala členy Společenství, že ve spolupráci s členkou kontrolní komise paní Mgr. Tomanovou byly zpracovány nové smlouvy o pronájmu společných částí domu a pozemku. Přehled pronajímaných prostor spolu s cenami za pronájem byl přílohou k pozvánce na shromáždění. Nájemné bude hrazeno 1x ročně vždy do 31.10. běžného roku na bankovní účet Společenství.

Předsedající dal o návrhu podmínek a cen pronájmů hlasovat.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek podmínky a ceny pronájmu společných prostor domu a pozemku platné od 1.1.2023, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 9. Různé a závěr

Předsedající vyzval členy společenství k diskusi a námětům k řešení.

Diskuse se týkala revize plynu v domě a v bytech, technik SBD8, pan Křeček upřesní termíny a povinnosti kontrol a revizí.

Požární prohlídka objektu je platná do 23.5.2023, další proběhne v nejbližších dnech.

Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,50 hod.

Zapsala:

Ověřila:



.....
Ing. Iva Šourková



.....
Mgr. Jaroslava Tomanová