

Společenství Konšelská 415, 419, 426
se sídlem Konšelská 419/23, Praha 8, 180 00, IČ: 248 05 751
S 12410 vedená u Městského soudu v Praze

Z Á P I S

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství Konšelská 415, 419, 426

datum konání: 6.6 2023
místo: zasedací místnost č. 23 nacházející se v suterénu domu Konšelská 419
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 73,22 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
75,23 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající a ověřovatel zápisu)
3. Hlasování o volbě předsedy společenství
4. Hlasování o volbě kontrolní komise společenství
5. Zpráva o hospodaření domu v roce 2022, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
6. Návrh výše záloh na rok 2023
7. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023 případně do dalších let
8. Příspěvek na údržbu dvorního traktu ve výši 5.000 Kč za rok
9. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka pověřená předsedou společenství a představila své kolegy - Ing. Jana Poláka - místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Markétu Šimkovou, členku představenstva a paní Věru Veinlichovou – referenta pro dům Konšelská 415, 419, 426, Praha 8.

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

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Sluka, MBA
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka MBA
ověřovatel zápisu: pan Jakub Čížek

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 73,22% hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení Mgr. Veronika Sluka, MBA předsedající a zapisovatel, Ing. Jan Polák sčítatel a pan Jakub Čížek, ověřovatel zápisu, 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Hlasování o volbě předsedy společenství

Předsedající se zeptala přítomných, zda někdo má zájem o funkci předsedy společenství. Jelikož nikdo zájem neměl navrhla dát hlasovat o tom, zda shromáždění volí do funkce předsedy Společenství s účinností ode dne 6.12.2023 Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 500.

Přítomno 73,22 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,75 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 3,25 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo do funkce předsedy společenství Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, a to 96,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 3,25 % ze všech přítomných.

Ad 4. Hlasování o volbě kontrolní komise společenství

Předsedající se omluvila za bod programu, který se dostal na pozvánku omylem, jelikož kontrolní komise společenství byla zvolena v roce 2022 a není tedy důvod pro opakovanou volbu, neboť nikdo neodstoupil z funkce.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí a o tomto bodu se nehlasovalo dále.

Ad 5. Zpráva o hospodaření domu v roce 2022, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022

Předsedající předala slovo Markétě Šimkové, která informovala přítomné, že podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Markéta Šimková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2022 a dále s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 63.311,92 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu.

Přítomno 73,22 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

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 63.311,92 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 63.311,92 Kč 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 na rok 2023

Přehled ročního předpisu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl přílohou k pozvánce. Markéta Šimková informovala přítomné o tom, že členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb vodu a teplo na odd. nájemného SBD Praha 8. Po diskusi dala předsedající schůzi hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byly zálohy na služby ponechány pro rok 2023 ve stávající výši.

Přítomno 75,23 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných hlasů
Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů
Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2023 byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let.

Předsedající schůze předala slovo Ing. Polákovi, který nejprve podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic. Jednalo se především o hlavní práce provedené od minulého shromáždění (v březnu 2022):

- 08-12/2022 provedena dodávka a montáž nové výměňkové stanice v suterénu domu. Provedla firma Emonta s.r.o.. v celkové ceně díla 1.035.564 Kč. Původně smlouvou stanovený termín dokončení a předání díla 30. 9. 2022 byl na základě dodatku prodloužen do 30. 11. 2022. Prodloužení termínu bylo navrženo z důvodu požadavku dodavatele tepla Pražské teplárenské a.s., která v termínu nedodala kalorimetr. Protože nebyl dodržen ani termín 30. 11. 2022 dle uzavřeného dodatku bylo firmě vyplaceno jen cca 60% z ceny díla a jako kompenzaci za nedodržení firma nabídla vícepráce a dodávku technologie mimo původní smlouvu o dílo ve výši 124.000 Kč. Do dnešního dne není dílo předané a zbývá uhradit 381.808 Kč. Doplatek bude uhrazen po řádném předání a dokončení díla. Nová stanice je plně funkční, nevykazuje žádné závady a dodávky tepla a teplé vody jsou bez problémů.
- 09-11/2022 provedena generální rekonstrukce 24 ks balkonů firmou Sušienka za cenu 1.311.089 Kč. Na dodavatele bylo provedeno výběrové řízení. Cena za stavební zábor od TSK HMP 9.360 Kč. Výkon TDI panem Francem za cenu 25.000 Kč
- 02-03/2023 rekonstrukce ležatého potrubí plynu v suterénu domu firmou Sirovátka za celkovou částku 298.286 Kč. Na dodavatele bylo provedeno výběrové řízení.

Jeden z vlastníků upozornil na skutečnost, že domluva s firmou na zajištění pronajímaných prostor byla obtížná, bylo pořád otevřeno, aby společenství, resp. jejich statutární orgán dohlédl u příštích investičních akcích na to, aby ve smlouvě o dílo bylo upozornění na zajištění majetku společenství. Markéta Šimková upozornila přítomné na možnost nahlášení závad či reklamací u lodžii.

Shromáždění vzalo zprávu o stavu a pracích provedených k dnešnímu dni na domě na vědomí.

• Zabezpečení domu

Ing. Jan Polák následně přistoupil k plánu oprav a údržby pro rok 2023, případně do dalších let. Upozornil na nedávné události, spojené s vykradením sklepních prostor. V této souvislosti přítomným sdělil možnosti zvýšení zabezpečení domu a hrubé náklady – výměna zámků a klíčů u vstupních dveří cca 50.000 Kč, instalace kamerového systému cca 350.000 Kč, instalace čipového systému cca 300.000 Kč, osazení mříží ve sklepních prostorech cca 40.000 Kč/ks. Na konto proběhla dlouhá diskuse. Ve výsledku Shromáždění pověřilo Stavební bytové družstvo Praha 8, aby na příští schůzi připravilo podrobnější návrh na instalaci kamerového a čipového systému s vyšší úrovní zabezpečení. Dále pak návrh zabezpečení sklepa mřížemi dle vzoru, který je ve vedlejší domě, a také výměnu dveří do koláren za nové bezpečností. Zároveň bude prověřen stav vstupních dveří a zvonkového systému a navržena případná výměna.

Pan Strnad požádal o zaslání zadávací dokumentace na kamerový a čipový systém ještě předtím, než budou osloveni jednotliví dodavatelé.

- **Návrh na repase vchodových dveří.**

Ing. Polák přislíbil prověření stavu vchodových dveří.

Ad 8. Hlasování o využití místnosti před výměňíkovou stanicí

Paní Veinlichová informovala přítomné, že paní z KK má nástroje na údržbu dvorního traktu u sebe, ale raději by je měla v místnosti před výměňíkovou stanicí. Po diskuzi navrhla předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byla místnost před výměňíkovou stanicí využita pro účely uskladnění předmětů na údržbu dvorního traktu.

Přítomno 75,23% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 88,02 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 11,98 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo, aby byla místnost před výměňíkovou stanicí využita pro účely uskladnění předmětů na údržbu dvorního traktu 88,02 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 11,98 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 9. Příspěvek na údržbu dvorního traktu ve výši 5.000 Kč za rok

Po diskuzi dala předsedající schůze hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby společenství z fondu oprav použilo 5.000 Kč za rok na údržbu dvorního traktu.

Přítomno 75,23% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 93,31 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 6,69 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo příspěvek na údržbu dvorního traktu ve výši 5.000 Kč za rok 93,31% hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 6,69% hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 10. Různé a závěr

Během závěrečné diskuse byly vzneseny následující dotazy:

- **Dotace na fotovoltaiku na střechu.**

Ing. Polák informoval přítomné, že dům má šikmou střechu a instalovat fotovoltaiku je možné. Podmínkou je střecha v perfektním stavu, protože se FVE instaluje na 20-25 let. Dále upozornil přísnější požární předpisy a pojištění domu. Jenom na výtahy a osvětlení nemá FVE smysl, hlavní využití energie je pro byty. Podle chystané novely energetického zákona o komunitních energiích bytů bude možno vyrobenou elektřinu sdílet. Zisk z vyrobené energie nebude takový, jako kdyby se vyrobená energie přes sdružené odběrné místo rozdělila přímo mezi byty. K tomu je ale zapotřebí 100% souhlas všech vlastníků a odpojení od zasmluvněných dodavatelů energií pro byty. Dotace jsou možné v rámci dotačního programu „Nová zelená úsporám“. V této věci Ing. Polák slíbil informovat o dalším vývoji.

- **Informační systém**

Markéta Šimková informovala přítomné o tom, že SBD8 přešlo na nový software od společnosti ANASOFT. Součástí tohoto softwaru je informační portál „Poschodech“. Portál funguje zatím na webu, ale později bude také v mobilní aplikaci. Prostřednictvím tohoto portálu budou mít vlastníci k dispozici pravidelné informace týkající se celého domu a jejich bytu (předpis záloh, vyúčtování, nástěnka, zápisy SVJ, fond oprav, atd.).

- **Banky**

Požadavek na zřízení bankovního účtu tak, aby na každé bance bylo maximálně 100.000 EUR. Shromáždění pověřuje statutární orgán společenství, aby zjistilo co nejvýhodnější podmínky pro další bankovní ústav, kde jsou výhodné úrokové sazby, obdobně jako u stávající ČSOB, aby tam zřídilo účet a prostředky nad 100.000 EUR tam uložilo, a to do příštího shromáždění.

- **Únik vody**

Únik 300 m³ studené vody vloni, letos únik 400 m³ studené vody. Ing. Polák sdělil, že k tomuto nemá informace a slíbil prověření stavu. Zároveň zmínil na komplikované rozúčtování energií a vody v rámci staré výměňkové stanice, která sloužila pro obě SVJ. V rámci samostatné nové stanice bude vše přehlednější.

- **Dodávka tepla**

Jeden vlastníků upozornil na vysoké ceny za TUV a teplo, které rozúčtovává firma Alateria. Zároveň předsedu Společenství požádal, zda by se tato služba dala poptat u dodavatele tepla, tj. u Pražské teplárenské. Ing. Polák v této věci zmínil, že rozúčtování je přímo závislé na poměrových měřidlech v bytech a že tuto službu dodavatel tepla pravděpodobně neposkytuje. Nicméně slíbil prověření stavu – tj. oslovení PT a.s., srovnání cen energií a rozúčtování s ostatními domy.

Všechny ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající poděkovala přítomným za pozornost, kontrolní komisi za její dosavadní obětavou práci a ukončila shromáždění v 19:30.

V Praze, dne 6.6.2023

Zapsala:



Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřil:



Jakub Čížek

