

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek domu čp. 451, Roudnická ulice, Praha 8

datum konání: 3. října 2023
místo: sušárna v suterénu sídla společenství
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a do dalších let
5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na Společenství
6. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Jednání zahájila a přítomné vlastníky a nájemce přivítala zástupkyně statutárního orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. 451, Roudnická ulice (dále jen „Společenství“), Markéta Šimková, členka představenstva SBD Praha 8 a představila svého kolegu Ing. Jana Poláka - vedoucího TPU a místopředsedu představenstva SBD Praha 8.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

sčítatel:	Ing. Jan Polák
zapisovatel:	Věra Veinlichová
ověřovatel zápisu:	Petra Hromová

Přítomno 53,51 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Paní Šimková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 28 456,30 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši 28 456,30 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fondu oprav) Společenství.

Dotazy k projednávanému nebyly žádné.

Přítomno 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 - zisk ve výši 28 456,30 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, převod hospodářského výsledku ve výši 28 456,30 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fondu oprav) Společenství, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrhy byly přijaty.

V tomto bodě programu informovala předsedající o zůstatcích na bankovních účtech k 31. 8. 2023 a výši dlouhodobé zálohy k 31. 8. 2023. K tomuto datu jsou na běžném účtu uloženy finanční prostředky SVJ ve výši 274 060,12 Kč, na spořicí účtu 1 423 730,11 Kč (úročení 4,7 % p.a.), stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) je 1 761 084,22 Kč.

Shromáždění vlastníků vzalo tuto informaci na vědomí.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2024

Návrh výše záloh na rok 2024 byl přílohou pozvánky. K předloženému materiálu paní Šimková informovala vlastníky, že vzhledem k nárůstu cen energií a služeb byly v roce 2022 zálohy upravovány dvakrát, a to v lednu 2022 a v listopadu 2022. Celkově předepsané roční zálohy (včetně zálohy dlouhodobé) pro rok 2024 činí 1 755 552 Kč. S ohledem na výsledek vyúčtování za rok 2022 a částečné uklidnění trhu s energiemi správce nenavrhuje navyšovat plošně zálohy služby, doporučuje ponechat je v současné výši i po rok 2024. Zároveň předsedající upozornila vlastníky, že je možné si zálohy na teplo a vodu navýšit individuálně podle výsledků ročního vyúčtování, v tomto případě se vlastníci obrátí na zaměstnankyni SBD Praha 8 paní Věru Veinlichovou, email: veinlichova@sbd8.cz.

Přítomno 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2024, přiložený k pozvánce na shromáždění byl schválen 53,51 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let

Ing. Polák seznámil přítomné s provedenými drobnými opravami v roce 2022 a do června 2023, které byly uvedené v příloze pozvánky na toto shromáždění. K tomuto bodu vznesen dotaz ohledně ceny dodávky a montáže gumové rohože u zadního vstupu. Ing. Polák vysvětlil, že k ceně rohože je nutné připočítat i cenu dopravy, práce řemesníka. Dotaz byl vysvětlen

Dále Ing. Polák seznámil přítomné s návrhem oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let. Jednalo se o:

Výmalba suterénu

Var.1: Výmalba a nátěr soklu (omývatelným nátěrem) pouze v místnosti sušárny (schůzovna) v ceně 12.500 Kč.

Var.2: Výmalba a nátěr podlah ve všech přístupných místnostech suterénu (mimo sklepních kóji a pronajímaných místností) - včetně škrábání, nutných zednických oprav, penetrace a hrubého úklidu. Cena 135.000 Kč.

Akci bude předcházet vyklizení veškerých společných prostor od odložených předmětů.

Po diskuzi dala předsedající hlasovat o navržené var. 2.

Přítomno 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Navržená výmalba suterénu ve var. 2 byla schválena 91,13 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti hlasovalo 8,87 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

Výměna vodovodní přípojky

Z důvodu opakované havárie přípojky studené vody navrhujeme její výměnu. Náklady na výměnu přípojky odhadujeme na 200.000 Kč. Náklady na zpracování projektové dokumentace pro zajištění souhlasu všech dotčených orgánů odhadujeme na 30.000 Kč.

Ing. Polák informoval přítomné o nutnosti výměny, s tím, že na dodatele bude vypsáno výběrové řízení.

Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tomto bodu:

Přítomno 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Navržená výměna vodovodní přípojky byla schválena 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

Instalace čipového systému

Systém je zde určen k zamezení vstupu nepovolaných osob a tím k omezení volného a nekontrolovatelného pohybu cizích osob ve vnitřním prostoru objektu. Navrhujeme nekopírovatelnou technologii čipů. Na dodatele bude vypsáno výběrové řízení. Odhadované celkové náklady 250.000 Kč.

Vlastníci v diskuzi odmítli instalaci čipového systému s tím, že se v domě žádné nežádoucí osoby nepohybují a dům je zabezpečen dostatečně. PO této diskuzi dala předsedající hlasovat s tím, že pokud nebude návrh přijat, nebude tento bod správce zařazovat do plánu oprav v příštích letech.

Přítomno 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje instalaci čipového systému do vchodových dveří Proti 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, pro nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh **nebyl** přijat.

K bodu plánu oprav proběhla diskuze ohledně rekonstrukce rozvodů elektroinstalace ve společných částech domu. Ing. Polák seznámil přítomné s obsahem přípravných prací a rozsahem rekonstrukce. Bylo domluveno, že tento bod bude zahrnut do dlouhodobého plánu oprav. Přípravné práce na celkovou rekonstrukci elektroinstalace se zahájí po výsledku elektro revize v roce 2025 a realizace bude zahájena po splacení úvěru na zateplení obvodového pláště tj. po roce 2028.

Ad 5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na Společenství

V tomto bodu programu byli přítomní seznámeni se změnami Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajícími především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Proto byl vznesen návrh na vypracování analýzy bezpečnostních rizik objektu. Maximální cena za vypracování analýzy činí 11 000 Kč.

Následně dala předsedající hlasovat o provedení analýzy bezpečnostních rizik objektu.

Přítomno 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Usnesení:

Shromáždění ukládá správci zajištění vypracování analýzy bezpečnostních rizik objektu do výše 11 000 Kč. Bylo schváleno počtem 56,56 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Návrh byl přijat.

Ad 6. Diskuze a závěr

- a) Vlastníci požadují opětovnou opravu zadního vstupního schodiště resp. 2 a 3 schodišťového stupně, který se stále pohybuje a hrozí nebezpečí úrazu.
- b) Vlastníci požadují doplnění žárovek v osvětlení společných prostor a upozornili, že žárovky jsou neustále ze světel odcizovány. Dodání silnějších žárovek do prostor sušárny a prostor okolo schodiště v suterénu.
- c) Ing. Polák upozornil přítomné, že dle zákona o požární ochraně je nutné vyklidit chodbičky u bytů.
- d) Vlastníci vznesli připomínky k soužití v domě. Jedná se o byt č. 43. Vlastník tohoto bytu nedodržuje bezpečnostní předpisy v domě, nedodržuje podmínky řádného soužití a svým chováním omezuje a ohrožuje ostatní osoby v domě. Vlastníci byli vyzváni, aby jednotlivé incidenty zaznamenali a hlásili na email simkova@sbd8.cz. Zároveň předsedající oznámila, že celou problematiku předá právnička SBD Praha 8 Mgr Sluka. V této souvislosti požádala předsedající o součinnost ostatních obyvatel a sepsání a zaznamenání problémů hromadně včetně podpisů vlastníků.

Na závěr poděkovala předsedající vlastníkům za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19.30 hod.

Zapsala:



Věra Veinlichová

Ověřila:



Petra Hromová