

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479,
Zelenohorská, Praha 8 (dále jen "Společenství")

datum konání: 10. 10. 2023
místo: kancelář společenství v technickém podlaží sekce 476, místnost č. 27
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 79,23% všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
77,65% všech hlasů vlastníků jednotek od bodu 4
77,65% 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. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 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. **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 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 jednáním na tomto shromáždění a konstatovala, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 79,23 % hlasů všech vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná a představila Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí EÚ, Ing. Jana Poláka – vedoucího TPÚ SBD 8 a přivítala pana Víta Ondřeje, referenta objektu.

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, navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ následující kandidáty: předsedající schůze: Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatelé hlasů: Ing. Iva Šourková a Ing. Jan Polák, zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka MBA, ověřovatel zápisu: Ing. Iva Šourková

Přítomno: 79,23 % 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 a Ing. Iva Šourková, předsedající schůze a zapisovatelka Mgr. Veronika Sluka, MBA,

advokátka, ověřovatelka zápisu Ing. Iva Šourková 100 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

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

Přehled o hospodaření domu v roce 2022 byl přílohou k pozvánce. Ing. Šourková jej doplnila o aktuální informace, stav finančních prostředků k 9.10.2023 činí 6 480 959 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy k 30.9.2023 je 6 092 155 Kč. Členové Společenství vzali zprávu o hospodaření na vědomí.

Ing. Iva Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka za rok 2022 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 57 647,44 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2022 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Přítomno:	79,23 % 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 2022 a návrh na převod hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši 57.647,44 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.*

3. Návrh výše záloh na rok 2024

Aktuální výše předepsaných záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byla přílohou pozvánky na shromáždění. Úprava záloh proběhla po schválení minulým shromážděním vlastníků s platností od 11/2022. Zálohy byly celkově navýšeny na 1 860.000 Kč na rok, to je o cca 566 000 Kč oproti minulému stavu. Zvýšení záloh by mělo být dostačující na pokrytí nákladů domu v roce 2023 i v roce 2024. Navrhujeme pro rok 2024 zálohy nezvyšovat, ponechat je v současné výši. Doporučujeme jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh na vodu a teplo individuálně podle výsledku ročního vyúčtování.

Přítomno:	79,23 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	96,66 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	3,34 % hlasů z přítomných
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 na rok 2024. Zálohy budou ponechány ve stejné výši jako pro rok 2023. Pro hlasovalo 96,66 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti hlasovalo 3,34 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel hlasování.*

Na závěr tohoto bloku shromáždění projednalo výši nájemného z pronajatých nebytových jednotek. Současné nájemné je 68 Kč na m2 měsíčně, pro rok 2024 bude zvýšeno o inflaci roku 2023. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 79,23 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 96,66 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 3,34 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo zvýšení nájemného z pronajatých nebytových jednotek v domě o inflaci roku 2023 od 1.1.2024. Pro hlasovalo 96,66 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti nehlasoval nikdo, 3,34 % přítomných spoluvlastnických podílů se zdrželo hlasování.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 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:

Zprávu o provedené revizi střešní konstrukce s provedením sond a opravou zjištěných závad. Zajistila firma Hons v celkové ceně 29.025 Kč. Stávající stav střešní konstrukce je na hranici životnosti, aktuálně však po opravách nikde nezatéká. Nejméně pro následující rok tedy není nutné rekonstrukci střešního pláště přednostně řešit. Po diskuzi nicméně Ing. Polák informoval přítomné, že do příštího shromáždění nechá zpracovat posudek za účelem zjištění optimální varianty řešení rekonstrukce střešního pláště domu a předloží cenovou nabídku za vypracování projektové dokumentace. Odhadnul maximální výši posudku na 30.000 Kč. V rámci diskuze zaznělo doporučení v podobě realizace šikmé plechové střechy na stávající provedení. Bylo však upozorněno na zvýšenou hlučnost při dešti a nutnost stavebního povolení. Přesto tato varianta bude také s projektantem projednána. Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Informaci o schválené výměně bytových vodoměrů teplé a studené vody, kdy do konce roku 2023 bude provedeno výběrové řízení na dodavatele. Předpokládané náklady na výměnu činí 170.000. Výměna bude provedena počátkem roku 2024 za vodoměry s rádiovým odečtem a přípravou na on-line odečty.

Zpráva provedeném výběrovém řízení na novou úklidovou firmu, kterou se stala firma ProClean, a průběhu dosavadní činnosti úklidu. V této souvislosti Ing. Polák zmínil, že v rozsahu činností není zahrnut úklid venkovních podest před vstupy a úklid schodiště do sklepa vč. spodní podesty. Dle cenového návrhu firmy ProClean by se cena za tyto činnosti navýšila o 1.000 Kč/měsíc. Pro nespokojenost některých vlastníků s rozsahem prováděného úklidu byl během diskuze vznesen požadavek na změnu a četnost některých činností. Po diskuzi shromáždění, bez hlasování, schválilo seznam činností úklidu v tomto rozsahu:

- 1x týdně zametení a vytření podlah vč. schodiště a spodní podesty v suterénu
- 1x týdně vymetení roštů/rohožek u vchodů do domu plus venkovních podest a schodišťových stupňů
- 1x měsíčně umytí vstupních dveří do jednotlivých vchodů
- 1x měsíčně umytí madel zábradlí (bez leštění)
- 4x ročně vymetení pavučin ve společných prostorách 4x ročně
- 2x ročně setření bočnic vchodů z PVC (bez napastování)
- 1x ročně setření konstrukce zábradlí
- 4x ročně umytí venkovních parapetů oken ve společných prostorách v přízemí domu

Na základě tohoto dojde k aktualizaci nabídky, rozpis prací pak bude zveřejněn na nástěnkách s uvedením dne, kdy je prováděn týdenní úklid.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ing. Polák následně přistoupil k plánu oprav pro další rok popř. do dalších let.

Výmalba společných prostor

Ing. Polák navrhl provést výmalbu společných prostor v domě vč. vybraných místností v suterénu domu. Z důvodu bezpečnosti dojde zároveň k vyspravení prasklin panelových spojů ve stěnách a stropích nosné konstrukce. Tyto jsou již místy v havarijním stavu a hrozí zranění osob při odpadávání degradovaných částí. Oprava bude spočívat v odstranění všech nesoudržných ploch a po hloubkové penetraci, která se provede adhézním můstkem a případné sanaci výztuže, se spoje zabandážují tkaninovou výztuží a zatmelí. Poté se provede opravný otěruvzdorný nátěr soklu a celková výmalba společných prostor. Tuto rekonstrukci výmalby odhadujeme na celkovou částku 380.000 Kč, kdy v ceně nejsou suterénní prostory.

Během diskuse zazněl většinový názor, že je nutné vymalovat také sušárny v suterénu, které jsou využívány. Předsedající navrhla tuto část doplnit do celkových prací a dala o malování společných prostor hlasovat.

Přítomno: 77,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro: 96,59 % z přítomných
Proti: 0,00 % z přítomných
Zdrželo se: 3,41 % z přítomných

Návrh byl přijat

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo provedení výmalby společných prostor v domě vč. vybraných místností v suterénu (sušáren), včetně navazujících prací, v celkové ceně 380.000 Kč (v ceně není započítána výmalba sušáren). Pro hlasovalo 96,59 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti, zdrželo se 3,41 % přítomných spoluvlastnických podílů.*

Schválení havarijní služby – dispečinku Bytoservis

Schválení havarijního dispečinku Bytoservis za 12 Kč/měsičně za bytovou jednotku. Platí jak pro společné prostory, tak pro havárie v bytech. Následně navrhnul Ing. Polák hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byla na domě zřízena havarijní služba od Bytoservisu.

Přítomno: 77,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro: 100,00 % z přítomných
Proti: 0,00 % z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo zřízení služby Bytoservis – dispečinku v ceně 12 Kč za bytovou jednotku. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování.*

Osoba odpovědná za provoz plynového zařízení

Ing. Polák informoval přítomné o tom, že je zapotřebí jmenovat osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení. SVJ následně uzavře smlouvu s odpovědnou osobou. Paušál za výkon osoby odpovědné bude hrazen z fondu oprav. O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 77,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro: 100,00 % z přítomných
Proti: 0,00 % z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo uzavření smlouvy s osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení s tím, že to bude hrazeno z fondu oprav, kdy k výběru takové osoby pověřuje shromáždění předsedu společenství. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování.*

V rámci diskuze vznikl podnět ohledně žádosti ÚMČ Praha 8 OŽP – žádost o prořez pokácení stromu s tím, že na SBD Praha 8 bude dodána fotodokumentace nežádoucí vzrostlé zeleně.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

5. Změna zákoníku práce a BOZP jeho dopad na Společenství

Předsedající shromáždění informovala přítomné o tom, že došlo k novele zákoníku práce, která významně ovlivňuje především osoby, pracující na DPP a DPČ. Zde na domě evidujeme pouze jednu DPP, a sice pro pana Víta Ondřeje. Spolu s Ing. Polákem navrhl zpracovat analýzu rizik domu, s tím, že tato analýza bude sloužit jak pro pracovníky domu, tak i pro firmy, které budou provádět v domě opravy. Odhad ceny analýzy bezpečnostních rizik cca 11.000 Kč. Předsedající schůze dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 77,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro: 100,00 % z přítomných
Proti: 0,00 % z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo provedení analýzy bezpečnostních rizik domu s tím, že pověřují předsedu společenství, aby za částku maximálně 11.000 Kč zajistil provedení této analýzy. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování.*

6. Různé a závěr

Ing Šourková navrhla převést část finančních prostředků společenství na šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB. Současně nabízená úroková sazba je 6,21 % p.a. Podle finančních požadavků z plánu oprav lze na termínovaný vklad převést 3.000.000 Kč a podle situace jej po půl roce prodloužit. Zbylé volné prostředky budou přednostně ukládány na spořicí účet úročený 4,7 % p.a. Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	77,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro:	100,00 % z přítomných
Proti:	0,00 % z přítomných
Zdrželo se:	0,00 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo zřízení šestiměsíčního termínovaného vkladu u ČSOB ve výši 3 000 000 Kč a jeho případné prodloužení na další půlroční období. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.*

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

Zapsala:



Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřila:



Ing. Iva Šourková

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