

Společenství Přádova 2087 - 2093

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S,
vložené 7430, sídlo: Praha 8, Přádova 2090, PSČ 182 00, IČ: 276 52 467

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků domu Přádova č. p. 2087 - 2093, Praha 8.

datum konání: 26. října 2023
místo: místnost v přízemí domu č.p. 2087, Přádova
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 50,19 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
56,90 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

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. Prezentace k instalaci tepelných čerpadel
3. Zpráva o hospodaření v roce 2022, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2022 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2024 a způsob rozúčtování záloh a nákladů na služby v dalších letech
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta
6. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na společenství
7. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8 a představil přítomné zaměstnance Stavebního bytového družstva Praha 8: Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku, Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku, paní Věru Veinlichovou, referentku odd. nájemného, která se o dům stará a přítomné hosty: Ing. Petra Englmaiera, zástupce firmy AC Heating, pana Borůvku a pana Foltýna, členy statutárních orgánů domů, které již několik let využívají k topení a ohřevu vody tepelné čerpadlo.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: pan Miroslav Švarc
Sčítatelé: Ing. Jan Polák a paní Věra Veinlichová
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatel zápisu: PhDr. Pavel Uhlář

O návrhu dal pan Švarc hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 50,19 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

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

2. Prezentace k instalaci tepelných čerpadel

Předsedající předal slovo Ing. Englmaierovi, který nejprve v rámci projekce předvedl možnosti instalace tepelných čerpadel (TČ) na referenčním bytovém domě. Poté prezentoval přítomným technické řešení instalace TČ přímo pro dům Přádova 2087-2093, který by nahradil stávající plynovou kotelnou. Cena investice 7.054.000 Kč. Předpokládaná úspora cca 500.000 Kč ročně na nákladech na topení a ohřev teplé vody. Zároveň zmínil, že v současné době je otevřen dotační titul z programu Nová zelená úsporám, kde výše dotace při splnění všech podmínek může činit až 3,5 mil. Kč.

Po prezentaci následovala diskuse, do které byly zapojeni i ostatní pozvaní hosté, kteří přítomným sdělovali své přímé zkušenosti ohledně provozu TČ. Poté předsedají všem hostům poděkoval za účast a následně byl zahájen standardní program schůze.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2022 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková 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 108.439,06 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno:	56,9 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

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 108.439,06 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek převod hospodářského výsledku ve výši 108.439,06 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2023. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 19.10.2023 - stav běžného účtu je 435.326 Kč, stav spořicího účtu je 2.228.432 Kč. Spořicí účet je úročen sazbou 4,7 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2023 činí 5.249.246 Kč. V listopadu 2022 byl podle usnesení loňského shromáždění vlastníků sjednán šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB ve výši 3.000.000 Kč (úročení 6,36 % p.a.), vklad byl v květnu 2023 prodloužen o dalších šest měsíců, končí k 30.11.2023. Po projednání plánu oprav na rok 2024 budeme rozhodovat a dalším postupu ohledně TV.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v období 1-9/2023 na vědomí.

4. Návrh výše záloh na rok 2024 a způsob rozúčtování záloh a nákladů na služby v dalších letech

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2022 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 223.000 Kč.

Zálohy byly s platností od ledna 2023 zvýšeny na celkem 3.955.000 Kč a předpokládáme, že pokryjí náklady roku 2023 i 2024. Navrhujeme tedy pro rok 2024 ponechat zálohy v současné výši.

Ing. Polák informoval přítomné o tom, že byla podepsána smlouva s Pražskou plynárenskou s fixací ceny plynu na 1.425 Kč/MWh s fixací na 2 roky. To znamená snížení ceny plynu na další období. Do konečné ceny se ale promítnou distribuční poplatky, které nebyly v minulém období účtovány.

Předsedající dal hlasovat o návrhu výše záloh na rok 2024 – zachovat jejich současnou výši.

Přítomno: 56,9 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

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 2024, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková informovala shromáždění o tom, že obdržela od členů Společenství podnět ke rozhodnutí o změně způsobu rozúčtování nákladů a záloh na některé služby, konkrétně odvoz komunálního odpadu, úklid a el.energie společných prostor. **Zákon č. 67/2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty** uvádí, že náklady na tyto služby se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, **nedojde-li k ujednání společenství**. V případě Společenství Přádova 2087 – 2093 k takovému ujednání došlo na shromáždění vlastníků v roce 2014, kdy byl předložen a ¾ většinou hlasů přítomných vlastníků schválen návrh na rozúčtování záloh a nákladů na odvoz komunálního odpadu, úklid a el.energie společných prostor mezi vlastníky podle velikosti jejich podílu na společných částech domu – podle podílové plochy bytu.

Ing. Šourková a pan Švarc informovali přítomné o tom, s jakými problémy se statutární orgán a správce setkává v domech, kde je rozúčtování podle počtu osob prováděno (nenahlášení počtu osob, nahlášení počtu osob neodpovídající skutečnosti, pozdní nahlášení změny vedoucí k reklamaci vyúčtování atp.)

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu, že zálohy a náklady na odvoz komunálního odpadu, úklid a el.energie společných prostor budou mezi vlastníky i nadále rozúčtovány podle velikosti jejich podílu na společných částech domu – podle podílové plochy bytu.

Přítomno: 56,9 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 90,32 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 3,10 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 6,58 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 90,32 % hlasů přítomných vlastníků jednotek způsob rozúčtování nákladů a záloh na odvoz komunálního odpadu, úklid a el.energie společných prostor, a to podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Proti návrhu hlasovalo 3,10 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 6,58 % hlasů přítomných vlastníků.

5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta

Zpráva o hlavních provedených pracích provedených na objektu byly součástí pozvánky:

3/2023 revize a vyčištění společné vzduchotechniky - 21 střešních ventilátorů, provedla firma Reuklima v celkové ceně 24.079 Kč.

4/2023, 5/2023 provedeny kontroly schodů vedoucích na parkoviště, schodiště nevykazuje žádné mimořádné znečištění.

2-4/2023 vypracování projektové dokumentace PBR ohledně požárních rozvodů v domě, zpracoval Ing. Ondřej Valčík v ceně 14.000 Kč.

4/2023 výměna cirkulačního čerpadla v rozvodové stanici, provedla servisní firma Kros v ceně 29.095 Kč.

4/2023 rekonstrukce terasy v bytě č. 9, vchod 2090/8, provedla firma Building guide v ceně 196.397 Kč.

5/2023 oprava silného znečištění fasády, lokálně pouze v levém úseku vchodu 2092/12, provedla firma Building guide v ceně 54.505 Kč.

6/2023 byla provedena výměna zámků vstupních dveří za bezpečnostní v ceně 189.880 Kč. Zámky vyměnila na základě výběrového řízení společnost Safety24.

6-8/2023 výměna rozvodů teplé a studené vody v suterénu domu firmou Sirovátka v ceně 1.345.155 Kč. Samostatný rozvod požární vody nebylo na základě zpracované dokumentace PBR nutné instalovat.

9-10/2023 bude objednána u firmy Kordovský deratizace společných prostor, předzahradek na jižní straně domu. Plánované rozšíření zón placeného stání (modré zóny) v Přádově ulici platí od 1.července 2023.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Plán oprav na rok 2024 a další léta:

Dodávka a instalace tepelného čerpadla nebo rekonstrukce plynové kotelny.

Pan Švarc a Ing. Polák doporučili členům shromáždění, aby se na tomto shromáždění rozhodli, kterou cestou dále jít. Zda zvolit rekonstrukci stávající plynové kotelny, která ještě 2-4 roky vydrží bez větších investic, pak by bylo nutné vyměnit kotle za kondenzační za cca 2 mil. Kč, nebo zvolit instalaci tepelného čerpadla v ceně cca 7 mil. Kč, s možností obdržení dotace z programu Nová zelená úsporám v celkové výši cca 3,5 mil. Kč pro dům. Aktuální zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav je 5,2 mil. Kč). V obou zvolených variantách je nutné provést regulaci otopné soustavy, aby byly dostatečně vytápěny všechny byty.

Během diskuse byly vzneseny následující dotazy:

- Dotaz na nutnost celkové rekonstrukce elektroinstalace - Ing. Polák sdělil, že celková rekonstrukce není nutná, v rámci instalace budou provedeno samostatné přívodní vedení do kotelny a od PRE je do konce roku 2024 zajištěna rezervace potřebného příkonu.
- Jestli regulace topné soustavy před nebo po instalaci TČ – bylo dohodnuto, že regulace topné soustavy je nutná a bude provedena po instalaci TČ, nicméně již před instalací bude přizván odborník, aby topnou soustavu prohlédl se zaměřením na problematická místa (především byty v přízemí).
- TČ jen pokud bude dotace – bylo sděleno, že možnost připsání dotace a její celková výše bude známa až při vybrání vítězného dodavatele a vypracování projektové dokumentace. V této souvislosti je třeba vyřízení dotace zohlednit již v zadávací dokumentaci na výběr dodavatele. Při zamítnutí dotace pak možnost zrušení smlouvy na realizaci.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o tomto návrhu: Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením výběrového řízení na výběr dodavatele, který provede instalaci tepelných čerpadel jako zdroje vytápění a ohřevu teplé vody pro dům. Zároveň ukládá předsedovi do příštího shromáždění (zima/jaro 2024) zajistit veškeré podklady (vítěznou nabídku, technické řešení, plán financování a harmonogram prací) potřebné ke konečnému schválení.

Přítomno:	56,9 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	74,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	22,86 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2,79 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,34 % hlasů přítomných vlastníků vypsání výběrového řízení na výběr dodavatele, který provede instalaci tepelných čerpadel jako zdroje vytápění a ohřevu teplé vody pro dům. Zároveň ukládá předsedovi do příštího shromáždění zajistit veškeré podklady potřebné ke konečnému schválení. Proti návrhu hlasovalo 22,86 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 2,79 % hlasů přítomných vlastníků.

Dále byly projednány tyto body:

Ustavení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti.

Pan Švarc informoval přítomné o tom, že provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „Jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu na základě příkazní smlouvy, cena cca 15-20 Kč na byt měsíčně.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

6. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na společenství

Předsedající informoval členy společenství o předpokládaných dopadech změn zákona na SVJ. K tomu vysvětlil nutnost vypracování analýzy a identifikace rizik v oblasti BOZP pro tento objekt. Předpokládané náklady 11.000 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

7. Diskuse a závěr

Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že podle usnesení loňského shromáždění vlastníků byl sjednán šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB ve výši 3.000.000 Kč (současné úročení 6,21 % p.a.), vklad byl v květnu 2023 prodloužen o dalších šest měsíců, končí k 30.11.2023. Je možné jej opět prodloužit, navýšit či snížit.

Podle plánu oprav a výše investic na další období navrhujeme TV ve stávající výši prodloužit o dalších 6 měsíců a pak jej s ohledem na předpokládanou potřebu finančních prostředků ukončit.

Po diskusi dal předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	56,9 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků prodloužení Termínovaného vkladu u ČSOB ve výši 3.000.000 Kč na dalších 6 měsíců. Termínovaný vklad bude pak s ohledem na předpokládanou potřebu finančních prostředků ukončen. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající schůze poděkoval přítomným členům Společenství za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 21.20 hod.

Zapsala:

Ověřil:



Ing. Iva Šourková



PhDr. Pavel Uhlář

