

## ZÁPIS

ze zasedání shromáždění **Společenství vlastníků Přádova 2051 – 2064**,  
se sídlem Praha 8, Hornátecká 1772/19, 182 00, IČO: 246 73 919,

datum konání: 8. listopadu 2022  
místo: kavárna/restaurace Troja, Trojská 2232/1, Praha 8  
od 18,00 hod.  
přítomno dle prezenční listiny: 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
55,20 % 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 v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
5. Volba statutárního orgánu
6. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

#### **Ad 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 Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil své kolegy, paní Markétu Šimkovou – členku představenstva a Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího TPÚ SBD Praha 8.

Do pracovních orgánů schůze byli navrženi:  
předsedající: pan Miroslav Švarc  
sčítatel: Ing. Jan Polák  
zapisovatel: paní Markéta Šimková  
ověřovatel zápisu: PhDr. Pavel Uhlář

Vedoucí schůze navrhl hlasovat o volbě pracovních orgánů formou „en bloque“.

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

### Usnesení:

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

## **Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021**

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Pan Švarc seznámil přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2021 a dále s tím, že k 31. 12. 2021 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 14.286,54 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhl převést hospodářský výsledek za rok 2021 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2021, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 – zisk ve výši 14.286,54 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek převod hospodářského výsledku ve výši 14.286,54 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

## **Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2023**

V návrhu výše záloh na rok 2023, který byl přílohou pozvánky na shromáždění vychází SBD Praha 8 ze známých nákladů za rok 2021 a již realizovaných nebo avizovaných zvýšení cen služeb.

Doporučujeme upravit zálohu na úklid společných prostor (podle nákladů roku 2021), zálohu na odvoz odpadu – MHMP změnil od 1/2022 výpočet poplatku, ze změny plyne zvýšení nákladů o cca 85 %, zálohu na el. energii společných prostor tak, aby odpovídala nákladům roku 2021 zvýšeným o 50 % a zálohu na zajištění správy domu na 284 Kč měsíčně na byt a 73 Kč měsíčně na garáž. Ekonomická situace donutila SBD Praha 8 s platností od 4/2022 zvýšit cenu za zajištění správy. Cena obsahuje odměnu správci a odměnu za výkon funkce statutárního orgánu Společenství.

Po diskusi dal vedoucí schůze hlasovat o návrhu záloh na rok 2023.

Záloha na úklid společných prostor 375.000 Kč za rok

Záloha na odvoz odpadu 170.000 Kč za rok

Záloha na elektrickou energii spol. prostor 241.000 Kč za rok

Záloha na zajištění správy 335.124 Kč za rok (byty 284 Kč/měs, gar. 73 Kč/měs)

Ostatní zálohy zůstávají beze změny.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu podle výsledků vyúčtování za rok 2022.

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

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 z přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel zdržel.**

#### **Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a do dalších let**

Ing. Polák informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2021 a 2022. Přehled hlavních provedených prací a drobných oprav a údržby byl přílohou k pozvánce. Jednalo se zejména o:

11/2021 Hydroizolace dvou garážových stání technologií injektáží provedla firma Building Guide s.r.o. za cenu 146.993 Kč. Dále se pokračuje v sanacích ostatních garáží severní strany spodní stavby za cenu 946.096 Kč. V současné době zbývá dodělat 6 garážových stání, které nebyly zatím zpřístupněny.

03/2022 Výměna protipožárních dveří firmou Sušienka za cenu 871.833 Kč. Dále firma doplnila polepy dveří a úpravu nadpraží únikových dveří za cenu 7.429 Kč a sanovala praskliny nosných pilířů spodní stavby za cenu 84.339 Kč.

08/2022 Revizi střešního pláště, včetně opravy klempířských prvků střechy a teras a jejich vyčištění, provedla firma Hons za cenu 60.881 Kč.

Na základě zjištěných závad na střešní krytině a jejich součástí jsme reklamovali v záruční době zhotovitelce firmě Belstav s.r.o. jejich odstranění. Firma přislíbila opravu v co nejkratší době.

10/2022 Opravy havarijního stavu teras č.p. 2054 a č.p. 2056 jsou nyní v realizaci firmou Building Guide s.r.o. za cenu celkem 340.391 Kč.

12/2021 Firma BALU spol.s.r.o. provedla opravu poškozených garážových vrat v ceně 104.365 Kč. Pojišťovna uhradila částku 92.720 Kč.

11/2022 firma Sirovátka provedla výměnu bytových uzávěrů plynu v ceně 126.109 Kč. Jednalo se o závady po provedené revizi plynu.

Závada na garážových vratech z 8. 11. 2022 – po prověření se jedná o elektroniku, vrata jsou v současné době funkční

Dále Ing. Polák doplnil informace o řešení úkolů z minulého shromáždění, jednalo se o:

- a) Parkovací modré zóny - po ověření na MČ Praha 8 zatím nejsou plánovány v ulici Přádova
- b) Vybudování a legalizace nového kontejnerového stání – přítomným byly sděleny předpokládané náklady za vypracování projektové dokumentace, realizaci a odkup části pozemku, ve vlastnictví MHMP, na kterém bude nové stání vybudováno. Vzhledem k vysokým nákladům byl, po dohodě s kontrolní komisí objektu, tento záměr odložen.
- c) Vodovodní přípojka před vchodem 2058– celková rekonstrukce přípojky byla odložena. Prozatím byla zajištěna výměna vodoměrné sestavy, aby byl zajištěn požadavek PVK na řádné měření spotřeby vody. Rekonstrukce přípojky je odložena do dlouhodobého plánu oprav, bude pravděpodobně provedena současně se zbývajících (celkem objekt má čtyři vodovodní přípojky).

**Shromáždění vzalo zprávu o plnění plánu oprav a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2021 a 2022 na vědomí.**

Do plánu oprav pro rok 2023 a výhledu do dalších let byly navrženy následující akce:

#### **Řešení osvětlení v prostoru garáží**

Cenový návrh od pana Černého za celkovou částku 73.427 Kč vychází z nevhodnějšího a nejlevnějšího řešení z důvodu úspory a bezúdržbového stavu osvětlení v prostoru garáží. Navrženou variantou je výměna stávajících zářivkových osvětlovacích těles za tělesa osazená trubicí LED s ponecháním napájecích rozvodů a se stávajícím režimem svícení (nepřetržitě 24 h). Spínání pohybovými čidly nedoporučujeme z důvodu poruchovosti a špatné opravitelnosti v případě závady (prostor by musel být spínán nejméně 15 ks čidly a hledání případné závady je časově náročné). Případná varianta rozdělení na několik úseků by obnášela kompletně natahat nové kabelové rozvody přes celé garáže, což ztěžuje zateplení garáží a neprůchodnost mezi panely.

Rozvaha úspory byla součástí přílohy k pozvánce.

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 97,10 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 2,99 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo plán oprav pro rok 2023 a výhled do dalších let 97,10% hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo z přítomných vlastníků a zdrželo se 2,99% přítomných vlastníků.**

**Společnost CETIN a.s. žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě jako náhradu za zavedenou síť telefonních linek. Modernizace je zdarma a nynější i budoucí náklady na údržbu sítě jsou hrazeny společností CETIN a.s. Přípojka do domu bude zavedena až ke stávajícímu datovému rozvaděči v suterénu, kde bude mít každý byt možnost napojit se na nového datového operátora.**

**Společnost T-Mobile žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě. Podmínky má stejné jako CETIN. Natahují optickou síť společně.**

V následné diskuzi byl vznesen dotaz, zda nebudou odstraněny stávající telefonní linky. Ing Polák sdělil, že CETIN provoz služeb na tel. linkách zachová. Další zásadní dotazy k tomuto bodu nebyly vzneseny, předsedající proto dal hlasovat.

Přítomno 55,20% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100% hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0% hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, napojení objektu k optické síti společnosti CETIN a.s. a T-MOBILE a zároveň schválilo společně možnost poskytovat datové služby v domě. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Ad 5. Volba statutárního orgánu**

Předsedající informoval členy společenství, že k 21.11.2022 končí funkční období předsedovi Společenství, Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8. 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.

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem - předsedou Společenství vlastníků Přádova 2051 - 2064 s účinností od 22.11.2022. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Ad 6. Diskuse a závěr**

Pan Švarc seznámil členy Společenství s tím, že ČSOB nově nabízí termínované vklady pro SVJ, a to na 6 a 12 měsíců. Současné úročení je 6,36 % (spořicí účet je úročen 3,8 % p.a.).

Při zřízení termínovaného vkladu je třeba postupovat uvážlivě a ukládat na něj pouze prostředky, které jsou volné, nebudou po dobu trvání vkladu (6 nebo 12 měsíců) určitě potřeba pro úhradu nákladů spojených s provozem domu a plánovanými opravami a investicemi. V případě předčasné výpovědi vkladu je bankou účtován značný poplatek za předčasný výběr.

Paní Šimková doplnila informaci o hospodaření Společenství o aktuální údaje roku 2022. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 4.11.2022, který činí 5.544.008 Kč (z toho běžný účet 439.498 Kč a spořicí účet 5.104.510 Kč, současně úročení 3,8 % p.a.). Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu k 30.9.2022 činí 5.643.726 Kč. Zůstatek nesplaceného úvěru poskytnutého v roce 2016 ČSOB na revitalizaci domu – k 31.10.2022 činí 13.352.142 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-9/2022 na vědomí.

Členové Společenství projeví zájem o sjednání termínovaného vkladu a vložit na něj 2,5 mil. Kč.

Předsedající dal hlasovat o návrhu zřídit termínovaný vklad ve výši 2.500.000 Kč u ČSOB na 6 měsíců a v případě možnosti jej prodloužit o dalších 6 měsíců (podle finanční situace Společenství).

Přítomno 55,20 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků zřízení Termínovaného vkladu ve výši 2.500.000 Kč na 6 měsíců u ČSOB s možností dalšího prodloužení. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

V diskuzi dále Ing. Polák podal informaci o žádosti jednoho z vlastníků na výměnu plynového kotle v bytě za tepelné čerpadlo. Zároveň poukázal, že tato instalace podléhá schválení na shromáždění vlastníků a v případě dalších žádostí se musí v objektu provést příprava. Tato příprava bude spočívat ve vybudování nové společné elektroinstalace, která pokryje nároky tepelných čerpadel, a ve vybudování střešních konstrukcí, na kterých budou umístěny venkovní jednotky tak, aby nedošlo k poškození samotné střechy. Dále byly předneseny obecné informace o výhodách a nevýhodách instalace tepelných čerpadel. Pan Švarc na dotaz doplnil informaci k instalaci fotovoltaik. Po diskuzi bylo konstatováno, že se vlastníci k této problematice vrátí na některém příštím shromáždění i s ohledem na další vývoj situace v oblasti energetiky.

Vlastníci dále požádali SBD Praha 8, aby kontaktovalo PRE k opravě TRAfo stanice.

Vlastníci si stěžovali na pohyb velkého počtu osob v domě. Bylo zjištěno, že se jedná o osoby, které bydlí v pronajatém bytě ve zvýšeném počtu. Bylo dohodnuto, že SBD Praha 8 bude kontaktovat vlastníci bytu.

**Shromáždění bylo ukončeno ve 20:00 hod.**

V Praze 9. 11. 2022

Zapsala:

Markéta Šimková

Ověřil:

PhDr. Pavel Uhlář

