

Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477

IČ: 017 36 680, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 14707, se sídlem Mazovská 477/4, Troja, 181 00 Praha

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477

datum konání: 18. května 2023
místo: kinosál ZŠ Mazurská
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 51,99 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
50,00 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po dobu přijímání usnesení 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. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
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. 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 zmocněný zástupce SBD Praha 8, předsedy Společenství, při výkonu funkce a představil přítomné kolegy: Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku a místopředsedkyni představenstva a paní Veroniku Švarcovou, referentku pro dům Mazovská 476 a 477.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: pan Miroslav Švarc
Sčítatel: paní Veronika Švarcová
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatelé zápisu: pan František Zeithammel

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

Přítomno: 51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

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

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. 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 9.256,34 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na spořicímu účtu Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu.

Přítomno: 51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z 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 9.256,34 Kč, převod zisku do fondu ze zdaněného zisku a jeho následné použití na úhradu nákladů na správu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2022. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (fond oprav) je tvořen částkou 20 Kč na m² plochy bytu měsíčně, měsíční příspěvek činí 66.176 Kč, ročně je to 794.112 Kč. Stav dlouhodobé zálohy k 31.3.2023 byl 4.187.000 Kč.

3. Návrh výše záloh na rok 2023

Podklady byly předány spolu s pozvánkou. Úprava předpisu záloh proběhla po převzetí ekonomické správy Společenství od 10/2022. Byly upraveny zálohy na teplo, teplou a studenou vodu, odvoz odpadu, výtahy, el. energii společných prostor, odměnu za správu a za výkon funkce statutárního orgánu.

Vzhledem k tomu, že se celkové zvýšení záloh na správu domu a služby spojené s bydlením projeví plně až v roce 2023 a k výnosům z pronájmu společných nebytových prostor (cca 312.000 Kč za rok 2022), které jsou vlastníkům rozdělovány v rámci ročního vyúčtování nákladů a záloh, Ing. Šourková navrhla ponechat zálohy na služby v současně platné výši.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu a teplo podle výsledku vyúčtování služeb za rok 2022 na odd. nájemného SBD Praha 8.

Po diskusi dal předsedající hlasovat návrhu, že zálohy na služby na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením nebudou pro rok 2023 celkově upravovány, budou ponechány v současně platné výši (dle předaného podkladu).

Přítomno: 51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2023, jejich ponechání v současně platné výši, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Pan Švarc podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Ve zprávě uvedl hlavní provedené práce na objektu. Jednalo se o:

- Měření tepelných mostů, revize a drobné opravy střechy, přetěsnění parapetů strojojen firmou Hons za cenu 10.199 Kč.
- Výměnu nefunkčního frekvenčního měniče u výtahu ve vchodě č. 477, provedla servisní firma Ctibůrek s.r.o. v celkové ceně 69.604 Kč.
- Odborné zkoušky výtahů (OZ) a inspekční prohlídky výtahů (IP) v celkové ceně 18.670 Kč. V rámci OZ byly zjištěny četné provozní závady, jejichž odstranění je uvedeno v plánu oprav. Při IP byla zjištěna také bezpečnostní rizika dle nových směrnice EU. Tato rizika jsou vztažena především k servisním pracovníkům, kteří se pohybují v šachtě a na kabině výtahu. Aby tato rizika mohla být odstraněna, musely by se vyměnit podstatné komponenty výtahů, především většina elektroinstalace. V této souvislosti je už třeba zvážit výměnu celého výtahu. Jelikož stáří výtahů je 17 let, doporučujeme celkovou rekonstrukci výtahů odložit do výsledků příští IP, které se budou provádět v roce 2028.

Plán oprav na rok 2023 a další léta:

1/ Výměna měřidel spotřeby vody a tepla

V roce 2023 končí platnost ověření bytových vodoměrů a měřičů – indikátorů na topení. Měřičům končí životnost, ze zákona je povinná výměna za měřidla dálkově odečitatelná. Výměna bude provedena do konce roku 2023. Cenu díla odhadujeme celkem na 370.000 Kč.

Na návrh členů Společenství bude zadání rozšířeno o výměnu nefunkčních uzavíracích ventilů před vodoměrem.

Na zakázku bude vypsáno výběrové řízení, jeho zadávací podmínky budou uveřejněny na nástěnkách domu a zaslány vlastníkům e-mailem. Každý bude mít možnost do výběrového řízení nominovat firmu.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu měřidel spotřeby vody a tepla včetně nefunkčních uzavíracích ventilů před vodoměrem, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

2/ Výměna všech termostatických hlavic – ovládání ventilů na radiátorech. Bez výměny uzavíracího ventilu. Hlavice jsou cca 15 let staré, špatně funkční. Na návrh členů Společenství budou vyměněny i hlavice ve společných částech domu, pevně nastaveny v kolárně a kočárkárně (zablokované na st. 1) a s rozmezím 1 – 3 v sušárně.

Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkovou cenu odhadujeme na 160.000 Kč.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu termostatických hlavic v bytech a společných prostorách domu, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

3/ Kontrola funkčnosti stoupačkových uzávěrů teplé a studené vody v suterénu domu vč. doplnění vypouštěcích armatur. Odhadované náklady 50.000 Kč.

Vchod 477

- **výměna části stoupaček TUV (4 ks)** od 4.patra do posledního patra, kde je použitý nevhodný materiál. Náklady odhadujeme na 120.000 Kč.
- **výměna 4 ks vratné větve cirkulace** v celé délce (od suterénu po poslední patro). Náklady odhadujeme na 200.000 Kč. Při této příležitosti se provede i kontrola stoupaček ze suterénu do 4. patra.

Ze strany členů Společenství byl vznesen požadavek na spojení této zakázky se zakázkou na výměnu vodoměrů. V celém domě by mělo být provedeno upevnění stoupaček. Pan Švarc vysvětlil, že výměna vodoměrů musí být spojena s výměnou měřičů tepla, musí být stejný systém radiového odečtu.

Zadání zakázek bude zkontrolováno, technicky upřesněno a schváleno panem Hrbáčkem, členem Společenství, kontrolní komise a údržbářem objektu.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků provedení kontroly funkčnosti stoupačkových uzávěrů teplé a studené vody v suterénu domu vč. doplnění vypouštěcích armatur, provedení částečné výměny cirkulace stoupaček TUV a výměnu části stoupaček TUV od 4.patra do posledního (7.patra) v domě 477, celkem až 12 ks, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

4/ Odstranění závad na výtazích, zjištěných při OZ

Na základě provedených odborných zkoušek v 11/2022 je potřeba provést vyčištění výtahového zařízení, výměnu záložních baterií nouzového zdroje, výměnu vložek vodících čelistí klece a protiváhy, výměnu nárazníků, výměnu nefunkčního komunikátoru v kabinách, konzervaci lan a dalších drobných závad, které se na obou výtazích vesměs opakují. Celkové náklady, dle CN servisní firmy Ctibůrek, činí 78.603 Kč.

Při provádění OZ byla také zjištěna u klecových dveří značná vůle v převodech a v uložení unášecích segmentů křidel dveří, což má vliv na nefungující reverzační doteky. Tato závada je daná značným opotřebením. Servisní firmou byla tedy doporučena výměna stávajících klecových dveří za nové dveře ALPHA bus nerez, které vykazují dlouhodobou spolehlivost. Celková částka za oba výtahy, dle CN, činí 146.165 Kč.

Jednou za 6 let je prováděna inspekční prohlídka, za 6 let budou výtahy za životnosti, je třeba se potom rozhodnout, zda staré výtahy přizpůsobovat novým normám nebo je vyměnit za nové.

Návrhy členů Společenství – uvažovat o zvětšení výtahu pro kočárky, stěhování a vozíčkáře, posoudit potřebu přemístění vedení elektroinstalace.

Pan Švarc navrhl poptat u firmy namapování možností zvětšení výtahu (zdarma) s podmínkou, že se nezmenší manipulační prostor pro vozíčkáře.

Před výměnou výtahových dveří dojde k ověření šířky vstupu (nutno zachovat minimálně současný rozměr) panem Brabcem, členem Společenství, z důvodu manipulace a používání výtahu osoby s vozíkem.

Panem Měchuro bylo navrženo nechat odstranit obě závady vzešlé z OZ dle kalkulace, při splnění požadavku pana Brabce.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 51,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků vyčištění výtahového zařízení, výměnu záložních baterií nouzového zdroje, výměnu vložek vodících čelistí klece a protiváhy, výměnu nárazníků, výměnu nefunkčního komunikátoru v kabinách, konzervaci lan a dalších drobných závad + výměnu stávajících klecových dveří za nové dveře ALPHA bus nerez, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

5/ Vyčištění a renovace části fasády

Bylo zjištěno silné znečištění a částečné zařasení svrchní omítkoviny, především na portální, severní straně, a to především v nikách mezi oběma vstupy do BD. Z důvodu zajištění maximální ochrany konstrukcí a prodloužení jejich životnosti navrhujeme omytí fasády tlakovou vodou s následným biocidním nátěrem, který obsahuje fungicidní přípravek. Cenu za opravu, včetně lešení, odhadujeme na cca 1.500.000 Kč.

Byl podán návrh členů Společenství na provedení čištění z plošiny či lana.

Přítomno: 50,00 % hlasů všech vlastníků jednotek
Shromáždění nebylo usnášení schopné, nebylo hlasováno

6/ Schválení zachování funkce zamykání u vnitřních vstupních dveří ve vchodě 476

Požadavek na případnou opravu vnitřních vstupních dveří (oddělující zádveří od schodišťového prostoru) není aktuálně možno nacenit. Bude nutno projednat napojení stávajícího systému čipového zabezpečení s odbornou firmou, která zároveň posoudí technické možnosti napojení na nové kování, které by se muselo instalovat do stávajícího křídla. Možnosti opravy lze vyhodnotit až po detailní diagnostice profilů těchto dveří a příslušné zárubně.

Připomínky člena Společenství – oboje vstupní dveře jsou špatné, plastové, je třeba je vyměnit za kovové. SBD Praha 8 na příští shromáždění připraví nabídku na nové vnější dveře i zádveří z hliníku nebo oceli.

Přítomno: 50,00 % hlasů všech vlastníků jednotek

Shromáždění nebylo usnášení schopné, nebylo hlasováno

5. Diskuse a závěr

Diskutovalo se o těchto tématech:

- přípojky internetových sítí
- dotaz, zda nebyl statutární orgán kontaktován ohledně nové výstavby v blízkosti domu; nebyl kontaktován

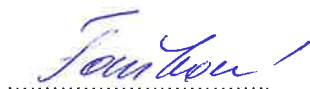
Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že většina objektů pod správou SBD Praha 8 využívá možnosti pojištění majetku a odpovědnosti pod rámcovou pojistnou smlouvou SBD Praha 8 u pojišťovny KOOOPERATIVA. Vzhledem k tomu, že pod rámcovou pojistnou smlouvou je pojištěno cca 100 bytových domů, je pojistné výrazně levnější než v případě, kdy je dům pojištěn samostatně.

Dům Mazovská 476 a 477 je v současné době pojištěn u České pojišťovny a roční pojistné činí 42.000 Kč. V případě pojištění pod rámcovou smlouvou SBD Praha 8 by pojistné činilo cca 18.500 Kč ročně. Předseda (SBD Praha 8) provede srovnání nejen ceny pojistného, ale i rozsahu pojištěných rizik, pojistné hodnoty a limitů pojistného plnění. Na základě srovnání rozhodne o případném vypovězení pojistné smlouvy u České pojišťovny a převod pojištění domu pod rámcovou smlouvu SBD Praha 8.

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

Shromáždění bylo ukončeno 20,15 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřil:



František Zeithammel

