

# ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477,  
IČ: 017 36 680, se sídlem Mazovská 477/4, Troja, 181 00 Praha 8  
(dále jen „SVJ“)

Termín konání: dne 18. 4. 2024 od 18:00 hod  
Místo konání: kinosál ZŠ Mazurská

přítomno dle prezenční listiny: 55,30 % všech spoluvlastnických podílů  
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

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 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let
5. Diskuse a závěr

## Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), který představil své kolegy: Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko provozního úseku SBD8, Víta Mokrého, technika SBD Praha 8, Veroniku Švarcovou, kontaktní osobu pro dům . Navrhl, aby shromáždění hlasovalo en bloque o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze M. Švarc, ověřovatel zápisu F. Zeithammel., sčítatel hlasů: V. Mokrý, V. Švarcová, zapisovatel: Ing. M. Fialová

### Návrh usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze M. Švarc, ověřovatel zápisu F. Zeithammel., sčítatel hlasů V. Mokrý a V. Švarcová, zapisovatel Ing. M. Fialová**

### Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ  
100 % pro z přítomných  
0 % proti z přítomných  
0 % zdrželo se z přítomných  
**Návrh byl přijat.**

**Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023**

Přítomní vlastníci byli seznámeni s hospodařením společenství:

**a) hospodaření domu v roce 2023 - služby**

služba	n á k l a d y	z á l o h y
odměna správci	146 361,60 Kč	146 304,00 Kč
výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00 Kč	96 192,00 Kč
teplo	688 478,82 Kč	647 466,00 Kč
teplá voda - voda + ohřev	735 849,30 Kč	661 092,00 Kč
vodné a stočné	318 546,00 Kč	325 980,00 Kč
úklid společných prostor	69 040,00 Kč	63 792,00 Kč
odvoz odpadu	114 400,00 Kč	109 536,00 Kč
energie společných prostor	69 273,00 Kč	31 200,00 Kč
výtahy	33 175,20 Kč	23 832,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>2 271 423,92 Kč</b>	<b>2 105 394,00 Kč</b>

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

**-166 029,92 Kč**

**b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2023**

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy k 1.1.2023	3 989 318,83 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	794 112,00 Kč
Ostatní tvorba dlouhodobé zálohy	750,00 Kč
Náklady na opravy a údržbu hrazené z dlouhodobé zálohy	-313 514,21 Kč
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-97 683,72 Kč
<b>Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2023</b>	<b>4 372 982,90 Kč</b>

20 Kč/m<sup>2</sup>/měs.

**c) finanční prostředky Společenství k 31.12.2023**

Pokladna 0,00 Kč

Běžný účet u České spořitelny byl zrušen v březnu 2023

Běžný účet ČSOB 687 159,68 Kč

Spořicí účet ČSOB 4 022 216,86 Kč

Prostředky uložené na spořicímu účtu byly úročeny sazbou 4,7 % p.a., nyní je úrok 4,2 %.

**d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023**

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 111 990,87 Kč.

Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů.

Návrh usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023, schvaluje výsledek hospodaření za rok 2023 – zisk ve výši 111 990,87 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.**

Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

Výnosy vlastníků z pronájmu společných částí domu za 2023 ve výši 352 117 Kč jsou vypláceny v rámci ročního vyúčtování záloh a nákladů na služby.

### **Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2024**

Vzhledem k vysokým výnosům z pronájmu společných prostor není potřeba měnit výši záloh pro rok 2024

Návrh usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje ponechat na rok 2024 zálohy ve stejné výši jako v roce 2023. O případné zvýšení záloh na vodu a teplo si mohou vlastníci individuálně požádat na odd. nájemného SBD Praha 8.**

Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

Přítomní vlastníci byly seznámeni s informací ohledně zasílání **vyúčtování za rok 2023**. To by měl každý obdržet do konce dubna 2024. Vlastníci, u kterých máme emailový kontakt, obdrží vyúčtování na tento uvedený email. Prosíme o kontrolu nevyžádaných zpráv atd. Pokud by vyúčtování nedorazilo, kontaktujte, prosím, paní Věru Veinlichovou, tel: 774 785 058, mail: veinlichova@sbd8.cz. Ostatní vlastníci obdrží vyúčtování v papírové formě.

### **Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let Hlavní provedené práce:**

Byly odstraněny závady na výtazích po odborné zkoušce výtahů (vyčištění výtahového zařízení, výměna záložních baterií nouzového zdroje, výměna nárazníků, výměna nefunkčního komunikátoru v kabinách, konzervace lan a vyměněny klecové dveře výtahů).

Byla vyhlášena výběrová řízení na výměnu vodoměrů a poměrových měřičů tepla včetně souvisejících služeb, dále výběrové řízení na výměnu termostatických ventilů a hlavíc. Na základě zhoršující se situace technického stavu stoupaček vody bylo rozšířeno výběrové řízení na výměnu stoupaček teplé a studené vody.

Byly provedeny pravidelné kontroly a revize.

**Ve zprávě z požární kontroly je uvedeno, že je třeba udržovat únikové cesty bez předmětů, které zvyšují požární zatížení, nebo zužují únikovou cestu. Vlastníci byli vyzváni, aby umístěné předměty ve společných částech odstranili. Pokud na chodbách nějaké předměty zůstanou i po upozornění, mohou být považovány za opuštěné a budou odstraněny.**

Proběhla výměna 15 ks nefunkčních svítidel nouzového osvětlení ve společných prostorech. Dále se řešily havarijní opravy rozvodů vody, plynu, topení, kanalizace.

Předsedající poděkoval za spolupráci kontrolní komisi.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

### **Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let:**

Byla provedena 3 výběrová řízení, kterých se zúčastnily firmy Inmes, Bytoservis, Sirovátka, Ulimex, Ista a Techem, vyhodnocení proběhlo ve spolupráci s kontrolní komisí- konkrétně p. Garbová, p. Hrbáček (paní Bublíková, která je dlouhodobě v zahraničí, obdržela podklady na svůj email )

Nabídky na **výměnu vodoměrů a poměrových měřičů tepla** (4 cenové nabídky) se pohybují v rozmezí 308 tis Kč do 431 tis Kč. Spolu s touto cenou bylo potřeba posoudit i další náklady na služby spojené s povinnostmi dle platných předpisů – náklady na rozúčtování a náklady na povinné poskytování měsíčních odečtů. Jako nejvýhodnější byla zvolena CN f. **Techem** – výměnu přístrojů nabízí v ceně **307 830,88 Kč**. Měla by být osazena všechna výtoková místa, potřebný počet sběrnic, zprovozněný systém na poskytování měsíčních spotřeby (náklad bude 5.634 Kč za rok). Roční odečet a rozúčtování vody za 10.024 Kč, tepla za 5.929 Kč. Měsíční spotřeby budou k dispozici na webu PO SCHODECH. Při realizaci by mělo dojít k doplnění – osazení zpětné klapky u všech vodoměrů – v ceně cca 40 Kč/kus

**Schválená cena z min roku na výměnu byla 370.000 Kč. Vysoutěžená cena je nižší. Realizace bude provedena v letošním roce – nejlépe po výměně stoupaček.**

---

Po prostudování stavu stoupaček, konzultacemi s odborníky, bylo vyhlášeno výběrové řízení na všechny stoupačky studené, teplé vody a cirkulace. Rozvody jsou z 90-tých let, problémy začínají být v obou vchodech. Předpokládaná životnost těchto rozvodů byla 30 let. Stoupačky kanalizace a plynu by se měly rekonstruovat po připravení dokumentace. Nabídku na **výměnu stoupaček studené a teplé vody** včetně uzávěrů bytových a uzávěrů pod stoupačkami podali 3 zájemci. Jako nejlepší byla vybrána nabídka f. Sirovátka v ceně **670 718 Kč**. Kromě ceny byla posouzena i záruka na materiál (24 měs.) a práce (48 měs.), spolehlivost. Tento dodavatel nepožaduje zálohu. Výměna potrubí by měla proběhnout bez většího bourání. U bytů, kde došlo k rekonstrukci a osazení pouze malých dvířek bude muset dojít k úpravě – na náklad vlastníka. Nutný je otvor 50x50 cm.

Návrh usnesení:

**Shromáždění schvaluje výměnu stoupaček na studenou a teplou vodu včetně cirkulace firmou Sirovátka v ceně 671 tisíc Kč.**

Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

---

Po konzultacích s odborníky na **plynovod** je navrženo naplánovat jeho výměnu v celém domě (končící životnosti a stav). Spolu s tím by měla proběhnout výměna **stoupaček plynu, kanalizace a ležatých rozvodů vody a plynu**. Kanalizace je původní, na některých místech již materiál degraduje, odpadní trubky jsou narušeny i z důvodu prováděných rekonstrukcí v bytech. Pro výměnu plynového vedení bude muset být vypracována projektová dokumentace.

Návrh usnesení

**Shromáždění schvaluje přípravu – objednání dokumentace pro výměnu stoupaček kanalizace a plyn. potrubí a ležatých rozvodů vody, plynu včetně požárně bezpečnostního řešení.**

Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

Nabídku na **výměnu termostatických ventilů a hlavice** dodali dvě firmy v různých variantách. Jedna z nich doporučuje dokončení úpravy dle projektu z r. 2017 včetně dopracování výpočtu, aby byl systém topení správně nastaven.

**Výběrová komise se dohodla, že vzhledem k rozdílným nabízeným úpravám a postupům bude zvolen další postup až po provedení kontroly otopného systému. Kontrola otopného systému musí být provedena, výsledek bude uložen na ministerstvu. Neprovedení této kontroly je sankcionováno.**

Zatím budou vyměněny nefunkční hlavice – cca 3 kusy.

---

Na základě požadavku z minulého shromáždění byla připravena orientační cenová nabídka na **výměnu prvních a druhých vstupních dveří** v provedení hliník v obou vchodech za cca 500.000, - Kč. Dveře z oceli nejsou doporučovány z důvodu těžkého otevírání – hlasitějšího bouchání, špatně řešitelných tepelných mostů, rezivění u terénu.

#### Návrh usnesení

**Shromáždění schvaluje výměnu obou vstupních portálů (vnější i vnitřní – celkem 4 kusy) v ceně do 500.000 Kč**

#### Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

88,38 % pro z přítomných

4,01 % proti z přítomných

7,61 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

---

Dalším bodem z minulého shromáždění je **čistění fasády**.

Čistění fasády pouhým omytím horolezeckou technikou nedoporučujeme. Je potřeba nanést speciální fungicidní vrstvu na vyspravený povrch, záruka by měla být min 10 let.

Vzhledem k plánovaným investičním akcím bylo doporučeno tuto akci odložit do doby, kdy budou finanční prostředky k dispozici.

Zatím tedy budou provedeny pouze nutné opravy fasády (zapravení děr) - horolezeckou technikou.

---

**Výtah** – požadavek některých vlastníků na zvětšení výtahu by znamenal kompletní výměnu výtahu v částce cca 1,4 mil. Kč za jeden výtah. Na opravy stávajících výtahů již byly vynaloženy poměrně vysoké částky. Do roku 2027 by se měly provést zásadní úpravy výtahu, které odstraní vytčené závady. Tehdy bude vhodné rozhodnout, zda by se připravila kompletní výměna včetně zvětšení kabiny nebo se výtahy budou nadále jen opravovat. Před tímto termínem budou připraveny podklady k vyhodnocení a rozhodnutí, zda výtahy dál opravovat nebo připravit kompletní výměnu výtahů včetně možného zvětšení jak kabiny tak rozšíření dveří

---

Přítomní vlastníci byli seznámeni se změnami Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajících 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. Předseda SVJ proto zajistí vypracování **analýzy bezpečnostních rizik objektu**. Maximální cena za vypracování analýzy činí **11 000 Kč**.

Na základě nové vyhlášky je nutné stanovit **osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení** v domě. Měla by to být fyzická osoba, odměna by se pohybovala ve výši 20 Kč/byt/měsíc. Nikdo z přítomných se jako zájemce na tuto činnost nepřihlásil.

Návrh usnesení:

**Shromáždění schvaluje vypracování analýzy bezpečnostních rizik v ceně max 11 tis Kč. Shromáždění souhlasí s pověřením osoby odpovědné za provoz plynového zařízení ceně max 20 Kč/byt/měsíc.**

Hlasování:

55,30 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

**Návrh byl přijat.**

**Ad 5. Diskuse a závěr**

Dle upozornění p. Měchury by mělo dojít k **výměně baterií v dodatečném zařízení** v bytech. Baterie obstará p. Hrbáček, výměnu v bytech provede p. Měchura.

Vlastník z bytu 24 ve vchodě 477 upozorňuje na **hluk ze strojovny výtahu**. Bude oslovena servisní firma, aby zjistila možnosti úpravy hlučnosti obou výtahů – zkontrolovat jak šachtu tak osazení motoru ve strojovně. Budou provedeny úpravy ke snížení hlučnosti.

Ing. Šourková informovala přítomné o **změně pojistitele domu**. V současné době je dům pojištěn u České pojišťovny na 140 mil. Kč, roční pojistné činí 42 tisíc Kč ročně. U Kooperativy může být dům pojištěn na 170 mil. Kč a to za 24 tisíc Kč ročně. Zatím nebyla provedena změna, neboť dochází ke škodám od zatékání z havárií stoupaček (u Kooperativy je vyšší spoluúčast na pojistném plnění). Po jejich výměně by se měla situace zlepšit. Ke konci roku bude tedy stávající pojistka vypovězena a dům bude pojištěn od 1. 1. 2025 u Kooperativa pojišťovny a.s.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončil shromáždění ve 20 hod.

Zapsala:



Ing. M. Fialová

Ověřil:



F. Zeithammel