

Společenství vlastníků Přádova 2051 – 2064  
se sídlem Praha 8, Horňátecká 1772/19, 182 00  
zapsané v rejstříku SVJ vedeným Městským soudem v Praze S 11541  
IČ: 246 73 919

## ZÁPIS

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

datum konání: 29.4.2024  
místo: kavárna/restaurace Troja, Trojská 2232/1, Praha 8  
od 19,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 60,31 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
62,86 % 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 2022 a 2023, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2022, 2023 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Návrh plánu oprav a informace v souvislosti s požárem v garážích společenství v dubnu 2024 a sdělení opatření bezpečnostních požárních předpisů
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“) a zároveň zmocněnec předsedy společenství a představil své kolegy, pana Víta Mokrého za technický úsek SBD8 a Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího TPÚ SBD8, Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8 a Mgr. Veroniku Sluka, MBA, advokátku SBD8. Informoval také, že na shromáždění jsou přítomni dva zástupci společnosti Sanace PO pan Šponták a paní Skopcová. Nikdo z přítomných neměl nic proti jejich přítomnosti a předsedající tedy přistoupil k dalším bodům programu.

Předsedající konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, jelikož je přítomno 60,31% všech spoluvlastnických podílů, ještě jednou pohovořil o bodech programu, proti kterému přítomní neměli žádných námitek.

Předsedající navrhl dát hlasovat o tom, zda souhlasí shromáždění s volbou následujících pracovních orgánů shromáždění společenství, a sice *en bloque*, do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Miroslav Švarc  
Sčítatel: pan Vít Mokrý, Ing. Iva Šourková  
Zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA  
Ověřovatel zápisu: Ing. Marie Rozkošná

O návrhu dal předsedající hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 60,31 % 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 shromáždění ve složení předsedající Miroslav Švarc, sčítatelé hlasů Ing. Iva Šourková a Vít Mokřý, zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, ověřovatel zápisu Ing. Marie Rozkošná, a to 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

## **2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2022 a 2023, účetní závěrka, hospodářský výsledek za rok 2022, 2023 a jeho vypořádání**

Předsedající předal slovo Ing. Ivě Šourkové. Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Ing. Iva Šourková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka za rok 2022 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 103.990,54 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství, a to z termínovaného vkladu a spořicího účtu. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav). Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno: 60,31 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 99,22 % hlasů přítomných vlastníků  
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků  
Zdrželo se: 0,78 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 99,22 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 - zisk ve výši 103.990,54 Kč a jeho převod do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 0,78 % hlasů přítomných.**

Ing. Iva Šourková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka za rok 2023 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 217.990,43 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství, a to z termínovaného vkladu a spořicího účtu. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav). Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno: 60,31% hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 99,22 % hlasů přítomných vlastníků  
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků  
Zdrželo se: 0,78 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 99,22 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 - zisk ve výši 217.990,43 Kč a jeho převod do dlouhodobé záloh na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 0,78 % hlasů přítomných.**

### 3. Návrh výše záloh na rok 2024

Návrh výše záloh na správu domu a služby spojené s bydlením rok 2024 byl přílohou pozvánky. K předloženému materiálu Ing. Iva Šourková informovala vlastníky, že vzhledem k celkovému přeplatku z vyúčtování služeb za rok 2023 – 171.218 Kč a navíc rozdělovaným výnosům z pronájmu společných částí domu – 91.000 Kč, lze považovat současné zálohy na správu domu a služby spojené s bydlením za dostatečné i pro rok 2024, doporučuje zálohy tedy ponechat pro rok 2024 v současné výši. O tomto návrhu dal předsedající hlasovat. Vlastníci mají možnost požádat si o zvýšení záloh na vodu podle výsledku svého vyúčtování služeb za rok 2023.

Přítomno 60,31 % 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 výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2024, zálohy zůstanou v současné výši, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

### 4. Návrh plánu oprav a informace v souvislosti s požárem v garážích společenství v dubnu 2024 a sdělení opatření bezpečnostních požárních předpisů

Předsedající informoval přítomné o zahoření v objektu společenství, průběhu, potřebě vyklidit kóje, a garáže, ošetřit konstrukce a předměty, které byly vystaveny zplodinám, přistavil se kontejner pro vývoz věcí.

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních provedených pracích s odkazem na podklady, jednalo se o: 03/2023 Elektroservis Černý – provedení kompletní výměny osvětlení v prostoru garáží za LED trubcová tělesa, celková cena 73.428 Kč.

V roce 2023 byla firmou Vodafone dokončena optická přípojka do domu pro využívání telekomunikačních služeb (schváleno 2021).

Zaznamenali jsme stížnosti na pohyb velkého počtu osob v domě, vlastnice daného bytu byla na tuto skutečnost upozorněna.

Na dotaz ohledně trafostanice a její opravy společnost PRE zatím nezaslala vyjádření.

Na základě zápisu z bezpečnostní prohlídky byla do vchodů opakovaně umístěna výzva k odstranění odložených předmětů ze společných sklepních prostor domu.

Ing. Polák dále informoval, o tom, že v garážových prostorech probíhá odstranění škod po požáru ze dne 4.4.2024. Na úklidové, dekontaminační a sanační práce byla sjednána firma SANACE PO s.r.o. Od usazených zplodin se musí kompletně vyčistit a sanovat všechny garážové prostory včetně garážových kójí, jinak nedojde k odstranění zápachu a šíření toxinů do volného prostoru! Vyklizení a zpřístupnění kójí se domlouvá individuálně s jednotlivými vlastníky. Zároveň probíhá spolupráce s pojišťovnou, hasičským záchranným sborem a policií ČR. Podrobná zpráva bude přednesena na shromáždění.

*Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.*

### **DISKUZE OHLEDNĚ ZAHOŘENÍ**

K dotazu se zavázal předseda společenství vyvinout maximální úsilí ke zprovoznění svítidel ve společných částech domu, funkčnost zvonků a internetu.

Vypadaná omítka kolem protipožárních dveří u vstupů do garáží – jsou tam díry opadané okolo zárubní, nedají se zamykat. Ing. Polák slíbil, že se provede kontrola a závada se případně vyreklamuje u dodavatele. Dveře jsou v záruce 5 let. Vchod Přádova 2058.

Dále sanační firma přítomné informovala, že se do garáží již mohou vrátit auta, ten, kdo to tam má vyčištěno. A dále, že jestliže by byl zájem, odstraní oplechování kóji.

Původně tam byla jen garážová stání. Měla tam být vrátnice, když se řeklo, že tam vrátnice nebude, udělaly se tam mřížová vrata.

Vyklizení všech garážových kóji od odložených předmětů (mají sloužit pouze k parkování vozidel) a odstranění obložení z mřížových vrat (takto nebylo zkolaudováno), aby mohla být prováděna pravidelná kontrola.

Předsedající navrhnul dát hlasovat, zda shromáždění souhlasí s tím, aby:

- A) neparkovaly v suterénu domu elektro-automobily, elektrokoloběžky a elektrokola ty, co se nabíjí, všechna vozidla, která mají nárok získat značku „E“ nebo „EL“.

Přítomno 62,10 % hlasů všech vlastníků jednotek.  
Pro návrh: 85,03 % hlasů přítomných vlastníků  
Proti návrhu: 0,76 % hlasů přítomných vlastníků (Skořepa)  
Zdrželo se: 14,21 % hlasů přítomných vlastníků (Štěpán, Veselý, Kern, Hadraba, Jeništa, Dlabač, Rychnovská, Jun, Herda)

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo zákaz parkování elektro-automobilů, elektrokoloběžek a elektrokol, těch, co se nabíjí, všechna vozidla, která mají nárok získat značku „E“ nebo „EL“ v garáži v suterénu domu, kdy pro hlasovalo 85,03 % hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 0,76 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 14,21 % hlasů přítomných vlastníků.**

- B) Uvést vrata od garáží do takového stavu, aby tam byly pouze mříže, nikoliv plechové nebo jiné obložení (jak bylo kolaudováno), aby mohly být prováděny kontroly ohledně užívání

Přítomno 62,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.  
Pro návrh: 73,60 % hlasů přítomných vlastníků  
Proti návrhu: 13,16 % hlasů přítomných vlastníků  
Zdrželo se: 13,24 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo demontáž obložení z garážových vrat v suterénu domu, kdy by zůstaly pouze mříže, pro hlasovalo 73,60 % hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 13,16 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 13,24 % hlasů přítomných vlastníků.**

- C) Akce bude hrazená dočasně z finančních prostředků Společenství, následně bude předepsána k úhradě jednotlivým vlastníků garáží.

Přítomno 62,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.  
Pro návrh: 92,66 % hlasů přítomných vlastníků  
Proti návrhu: 7,34 % hlasů přítomných vlastníků (Skořepa, Fráňová, Zdvořáčková, Veselý)  
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

K podnětu vlastníka shromáždění vzalo na vědomí, že akce bude spuštěna od 1.6.2024, do té doby si může každý odstranit sám, kdo si odstraní sám, nebude mu následně účtována úhrada.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo financování demontáže obložení mřížových vrat v suterénu domu tak, že se provede dočasně na náklady společenství a následně se dá k úhradě vlastníkům dotčených garáží, kdy pro hlasovalo 92,66 % hlasů přítomných vlastníků, proti hlasovalo 7,34 % hlasů přítomných vlastníků a nezdržel se nikdo z přítomných. Ti vlastníci, kteří zcela odstraní obložení ze svých sklepních kójí do 1.6.2024, se nebudou podílet na následné úhradě hromadné likvidace.**

Následně předal předsedající slovo Ing. Polákovi. Ing. Polák diskutoval s přítomnými na jejich podnět ohledně kamerového systému, dále ohledně možných hlásičů kouře a zvukových signálů.

#### **Ing. Polák informoval přítomné o návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a do dalších let takto:**

S ohledem na požár v garážových prostorech navrhuje předseda následující:

#### **Vypracování nové dokumentace požární ochrany objektu**

Objekt bude NOVĚ po konzultaci s hasičským záchranným sborem (HZS) zařazen jako objekt se zvýšeným požárním zatížením § 4 odst. 2 písm. j) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (objekty, u kterých jsou složité podmínky pro zásah) z důvodu podzemních hromadných garáží.

Z výše uvedeného plyne oslovit odborné firmy a nechat zpracovat dokumentaci požární ochrany v rozsahu:

- Dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím.
- Stanovení organizace zabezpečení PO.
- Požární řád podzemní garáže.
- Dokumentace zdolávání požáru (operativní karta) – zpracovat a nechat schválit na HZS!!!
- Požární poplachová směrnice.
- Požární evakuační plány.

Předsedající navrhnul, že dá hlasovat o tom, že jestliže ve zprávě hasičů bude, že je třeba vyhotovit dokumentaci ve společenství, nechá se bezodkladně tato dokumentace zpracovat, pověřuje statutární orgán společenství, aby se provedla s tím, že tak učiní za informování kontrolní komise společenství.

Přítomno 62,86 % 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 vypracování nové dokumentace požární ochrany objektu v ceně do 100.000 Kč za podmínky, že bude nakázáno HZS, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

## Vypracování projektové dokumentace a návrhu technického řešení k odvětrání garážových prostor

Stávající odvětrání je nefunkční, nelze opravit, musí se provést rekonstrukce. V této souvislosti bylo navrženo vypracovat odbornou dodavatelskou firmou projektovou dokumentaci za účelem návrhu technického řešení. Předpokládá se, že do garáže budou doplněna čidla, dojde k výměně motorů ventilace a bude provedena instalace automatické regulace místo stávajícího ručního ovládání dle platných předpisů. Technický návrh řešení bude dále obsahovat způsob přívodu čistého vzduchu do garáže, neboť stávající přívody nejsou dostatečné. Předpokládané náklady jsou odhadnuty na 70.000 Kč.

Předsedající dal po diskuzi hlasovat o částečné rekonstrukci odvětrání společných prostor, které by předcházela projektová dokumentace, kdy tato je odhadnuta na cca 70.000 Kč a následné provedení na 300.000 Kč.

Přítomno:	62,86 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	96,17 % hlasů přítomných vlastníků
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se:	3,83 % hlasů přítomných vlastníků

*Návrh byl přijat.*

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo provedení částečné rekonstrukce odvětrání společných prostor domu v ceně do 300.000 Kč, které by předcházelo zpracování projektové dokumentace v ceně do 70.000 Kč. Pro hlasovalo 96,17 % hlasů přítomných vlastníků, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 3,83 % hlasů přítomných vlastníků.**

## DALŠÍ BODY K PROJEDNÁNÍ

- Výhledově je třeba provést generální **rekonstrukci havarijního stavu rohové terasy** příslušné vchodu 2051 – zatím odloženo do dalšího shromáždění. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.
- **Schválení non-stop havarijní služby se společností Bytoservis.** Firma zajišťuje odstranění havárií vody, plynu, elektřiny atd. ve velmi krátkém čase od nahlášení. Cena za dispečink a garantovaný výjezd pro rok 2023 je 12 Kč/byt/měsíc. Shromáždění bylo upozorněno na skutečnost, že SBD8 není povinno řešit havárie o víkendy a svátcích a mimo pracovní domů bere na vědomí, že nezřízením této služby se vystavuje společenství riziku nevhodného řešení. Po diskuzi se shromáždění rozhodlo odložit toto rozhodnutí do dalšího shromáždění vlastníků a do té doby využívat třetí osoby.
- **Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb.** o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Odsouhlasilo se, že pan Kylar, který zatím prováděl tuto zprávu, bude za 25 Kč/měsícně/BJ vykonávat osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení. Shromáždění tuto informaci odsouhlasilo a vzalo na vědomí.

## 5. Diskuse a závěr

Následně dal předsedající prostor k dotazům.

Ing. Šourková navrhla, aby vzhledem k plánovaným investicím shromáždění schválilo převedení finančních prostředků ve výši 500.000 Kč na termínovaný vklad při další možné prolongaci, to je koncem května 2024. Na termínovaném vkladu po další půlroční období bude uloženo 3.000.000 Kč. Současné úročení je 4,5 % p.a.

Přítomno 62,86 % 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 převedení finančních prostředků ve výši 500.000 Kč na termínovaný vklad při další možné prolongaci, to je koncem května 2024. Na termínovaném vkladu po další půlroční období bude uloženo 3.000.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Po zodpovězení dotazů na závěr poděkoval předsedající za trpělivost a zájem a ukončil shromáždění v 21:20



Mgr. Veronika Sluka, MBA  
Zapisovatel



Ing. Marie Rozkošná  
Ověřovatel

