

Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

IČ: 281 92 087

Sídlem: Praha 8, Čumpelíkova 1059, PSČ 182 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8314

## ZÁPIS

### ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

doba konání: 21. května 2024 od 18,00 hodin

místo: sušárna domu Čumpelíkova 1058

přítomno dle prezenční listiny: 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)

88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)

shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

#### Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2023
4. Návrh výše záloh pro rok 2024
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2024, popř. následující léta
6. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

##### **Ad 1. Zahájení svolavatelem**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Sluka, MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), a představila své kolegy Davida Foltina, referenta objektu SBD8 a Janu Ďoubalovou, účetní Společenství.

##### **Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)**

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Sluka, MBA

sčítatel: pan David Foltin

zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA

ověřovatel zápisu: Mgr. Jaroslava Tomanova

Mgr. Sluka dala hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění a zapisovatel paní Mgr. Veronika Sluka,

sčítatel hlasů pan David Foltin a ověřovatel zápisu Mgr. Jaroslava Tomanová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

### **Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání, schválení účetní závěrky za rok 2023**

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Jana Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023. K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 35.928,11 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 na vypořádání hospodářského výsledku: Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 35.928,11 Kč do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a pozemku. Výnosy z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2023 činí 14.242 Kč.

Jana Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o návrhu na účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2023 – zisk ve výši 35.928,11 Kč a dále vypořádání a převod výnosů z pronájmu nebytových prostor a pozemků za rok 2023 ve výši 14.242 Kč do fondu oprav.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných  
Proti návrhu: 0 % přítomných  
Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2023 – zisk ve výši 35.928,11 Kč a jeho vypořádání – převod do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a dále výnosy z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2023 ve výši 14.242 Kč taktéž převést do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

### **Ad 4. Návrh výše záloh pro rok 2024**

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. Jana Ďoubalová navrhla zvýšit zálohy na služby pro rok 2024 s účinností od 1.7.2024 o navýšení o odměnu správce, pojištění domu a cenu vody. Předsedající schůze dala po diskuzi o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných  
Proti návrhu: 0 % přítomných  
Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 88,69 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2024 s účinností od 1.7.2024 tak, že dojde k navýšení záloh odměnu správce, pojištění domu a cenu vody, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Vzhledem k tomu, že vlastníci přispívají relativně nízkými částkami do fondu oprav a dále vzhledem k očekávaným zvýšeným nákladům na rekonstrukci a modernizaci objektu navrhla Jana Ďoubalová zvýšení příspěvků vlastníků jednotek do fondu oprav, a sice ze současné výše příspěvku 8 Kč/m<sup>2</sup> za BJ

a 2,5 Kč/m<sup>2</sup> za garáže na 15 Kč/m<sup>2</sup> za BJ a 4,7 Kč/m<sup>2</sup> za garáže a to s účinností od 1.7.2024. Pan Trojan upozornil, že k 31.12.2024 končí fixace plynu. Od 1.1.2025 je třeba plyn zvednout o 300.000 Kč/rok. Tj. jednotka/1.000 Kč. V dalším období by to mohlo poklesnout. Předsedající shromáždění se na podnět vlastníků rozhodla nejprve probrat bod č. 5 shromáždění a dle výsledků a finanční zátěže pro společenství se následně vrátit k hlasování o výši příspěvků do fondu oprav.

Po projednání bodu č.5 předsedající dala hlasovat o návrhu na zvýšení příspěvku do fondu oprav. Návrh byl upraven tak, aby se doba účinnosti zvýšení příspěvků do fondu oprav posunula ke chválení na další shromáždění.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 88,86 % přítomných  
Proti návrhu: 3,55 % přítomných  
Zdrželo se: 7,59 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 88,86 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ponechání záloh ve stávající výši, proti návrhu hlasovalo 3,55% přítomných, zdrželo se 7,59% přítomných.**

#### **Ad 5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2024, popř. následující léta**

Předsedající předala slovo panu Foltinovi, který informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

#### **Hlavní provedené práce:**

Byla provedena oprava štítové zdi – severní fasáda, v ceně 212.401 Kč (Pragothem) s doobjednáním VCP za 25.511 Kč, opravy zděných částí na střeše (vyspravení, arm. stěrka, omítka – komín a nástavba VZT), oprava a fasádní nátěr soklu severní strany a severního vnějšího boku lodžii. Stejnou firmou byla provedena i oprava střechy v ceně 79.156 Kč, přičemž byl finální rozsah oprav po obhlídce před započítáním prací rozšířen z 12 ks na celkem 19 opravovaných míst. Servis kotlů v ceně 6.171 Kč (DOTON) Byla provedena kontrola otopné soustavy dle nově platného předpisu, příslušná zpráva je v procesu zpracování. (SaS Energy) Probíhá reklamační řízení prací na opravě fasády západní strany domu – lodžiích s firmou Soskon.

#### **Drobné opravy a údržba:**

Byla provedena oprava prádělny/sušárny svépomocí, 2x seřízení vstupních dveří, 1x s výměnou ramínka samozavírače (4.500,- p.Vlasák – zámečnictví Sobota), oprava kapajícího přívodu vody ve vchodu 1060 u vodoměru s výměnou sítka (4.360,- Tuháček), oprava kapajícího PO hydrantu 1061 (2.500,- Tuháček), osazení kontejneru zámkem. Zahradnické práce a postřiky v celkové výši 14.900,- (Krajínová). Je provedena výměna litinových hlavic odvětrávání kanalizačních stoupaček v domě.

**Nebyly další dotazy, a tak pan Foltin přistoupil k návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let.**

#### **• VODOMĚRY**

V domě je potřeba osadit **vodoměry** s platným ověřením. Na základě tohoto požadavku bylo provedeno výběrové řízení na výměnu za repasované (s pětiletou zárukou) nebo za nové vodoměry. Pro instalaci a výměnu bytových vodoměrů musí mít dodavatel registrační osvědčení od Českého metrologického

institutu, a to dle §19 zákona 505/1990 Sb. Pokud by měl někdo z domu zájem provádět výměnu svépomocí, tak by musel splnit tuto podmínku.

Dále byla poptána možnost osadit na vodoměry radiové jednotky, které by spolu s níže uvedenými měřiči mohly poskytovat vlastníkům data ohledně jejich spotřeby. Povinnost osadit radiové jednotky platí pouze pro měřidla tepla. Vodoměry na studenou vodu mohou zůstat bez radiových jednotek. Doporučení i na studenou – může přinést včasnou info o případném úniku vody v bytě (kapání kohoutků, protékající záchod, závada na pojistném ventilu boileru apod.)

Na základě vyhl. č. 237/2014 §7a vznikla povinnost osadit na každém otopném tělese zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění – indikátor **pro rozdělování nákladů** na vytápění. Nejpozději od r. 2027 bude společenství povinno poskytovat údaje o měsíční spotřebě jednotlivým vlastníkům. Aby byly splněny všechny tyto požadavky, vypsalo Stavební bytové družstvo výběrové řízení na dodavatele osazení indikátorů na topení, vypracování potřebných podkladů pro rozúčtování dle zpracovaných zadávacích podmínek a ceny za tyto služby. S výsledky budou vlastníci seznámeni na shromáždění. V souvislosti s osazením indikátorů na radiátory je vhodné doosadit na radiátory termostatické hlavice včetně ventilů.

Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat, zda shromáždění souhlasí s výměnou vodoměrů s radiovým odečtem.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh:	12,87 %	přítomných
Proti návrhu:	83,31 %	přítomných
Zdrželo se:	3,82 %	přítomných.

***Návrh nebyl přijat.***

Následně dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s výměnou vodoměrů bez radiového odečtu.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh:	96,18 %	přítomných
Proti návrhu:	0 %	přítomných
Zdrželo se:	3,82 %	přítomných

***Návrh byl přijat.***

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 88,69 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu vodoměrů za vodoměry bez radiových jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, zdrželo se 3,82% spoluvlastnických podílů, pro hlasovalo 96,18% přítomných.**

Následně po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění schvaluje osazení otopných těles v bytových a nebytových jednotkách rozdělovači topných nákladů s radiovými odečty firmou Techem v souladu s předloženou cenovou nabídkou. Počty osazených těles budou fakturovány dle skutečnosti. V domě budou osazeny sběrnice dat, které zajistí povinnosti spojené s poskytováním měsíčních spotřeb a poskytnou data potřebná k rozúčtování nákladů za kalendářní rok. Pro provádění rozúčtování tepla bude proveden výpočet polohových koeficientů v ceně 150 Kč/těleso bez DPH. Bude uzavřena smlouva na osazení rtů, rozúčtování a poskytování měsíčních spotřeb. Shromáždění pověřuje předsedu SVJ k uzavření všech potřebných smluv.

Přítomno	88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh	40,67%
Proti návrhu	42,00%
Zdrželo se	17,32%

### **Návrh nebyl přijat.**

Předsedající upozornila na skutečnost, že jestliže se neodhlasuje výměna a instalace teď, může se společenství ocitnout v situaci, kdy nebude firma, která by zavčasu instalaci provedla. Pan Trojan navrhnul odložit tuto akci. Shromáždění bere na vědomí tuto zákonnou povinnost, ale nejdříve musí dořešit záležitost funkčnosti indikátorů při teplotě do 35 C. Následně navrhnul pan Saňa, aby dala předsedající hlasovat, zda shromáždění schválilo osazení otopných těles v bytových a nebytových jednotkách rozdělovači topných nákladů s radiovými odečty do maximální částky 150.000 Kč s tím, že pověřuje statutární orgán společenství, aby ve spolupráci s kontrolní komisí společenství dořešil funkčnost indikátorů při teplotě do 35 C. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	72,86 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	27,14 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ: Shromáždění schvaluje osazení otopných těles v bytových a nebytových jednotkách rozdělovači topných nákladů s radiovými odečty do maximální částky 150.000 Kč s tím, že pověřuje statutární orgán společenství, aby ve spolupráci s kontrolní komisí společenství dořešil funkčnost indikátorů při teplotě do 35 C. Pro hlasovalo 72,86 %, zdrželo se 27,14% spoluvlastnických podílů a proti návrhu nehlasoval nikdo.**

Pan Foltin projednal se shromážděním zákonnou povinnost osazení termoregulačních ventilů a hlavíc na otopná tělesa v bytových i nebytových jednotkách vč. společných prostor ve variantě standartní termostatické/termostatické dynamické ventily. Po diskuzi i přes upozornění statutárního orgánu shromáždění, že se jedná o zákonnou povinnost, navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby Shromáždění schválilo osazení termoregulačních ventilů a hlavíc na otopná tělesa v bytových i nebytových jednotkách vč. společných prostor ve variantě standartní termostatické/termostatické dynamické ventily. Pro toto osazení bude vypracována pasportizace těles a projektová dokumentace, s tím, že pověřuje statutární orgán výběrem dodavatele, kdy bude provedeno výběrové řízení ve spolupráci s kontrolní komisí společenství. Pan Trojan upozornil na to, že by bylo třeba, aby s návrhem souhlasili všichni. Předsedající informovala shromáždění, že pokud by byl návrh přijat jednomyslně, tak u 3 vlastníků, kteří nejsou přítomni, by zajistila případný souhlas. Nebylo námitek.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

z přítomných	Pro návrh:	26,02 %
	Proti návrhu:	28,89 %
	Zdrželo se:	45,09 %

*Návrh nebyl přijat.*

- **Návrh na opravu vnějších schodišť, dle zadání z minulého shromáždění:**

Pan Foltin pohovořil o nutnosti opravy prasklin nášlapné vrstvy (1058, 1061) odstranění všech degradovaných částí, penetrace, nanesení adhezního můstku a opravu sanačním tmelem weberbat, do kterého se aplikuje křemičitý písek (protiskluz). Poté se provede 2 x nátěr silnostěnným lakem weberepox, který systém uzavře a má zároveň hydroizolační efekt. Předpokládaná cena za opravu všech 4 vstupů je cca 170.000 Kč.

O návrhu pana Foltina dala předsedající hlasovat (aby se provedla oprava schodišť v rámci ceně maximálně 170.000 Kč. Ve všech vchodech domu.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	100,00 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	0,00 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ:** Shromáždění schvaluje provedení opravy prasklin nášlapné vrstvy (1058, 1061) odstranění všech degradovaných částí, penetrace, nanesení adhezního můstku a opravu sanačním tmelem weberbat, do kterého se aplikuje křemičitý písek (protiskluz). Poté se provede 2 x nátěr silnostěnným lakem weberepox, který systém uzavře a má zároveň hydroizolační efekt. Předpokládaná cena za opravu všech 4 vstupů za cenu maximálně 170.000 Kč, s tím, že pověřuje statutární orgán, aby ve spolupráci s kontrolní komisí vybral zhotovitele ve výběrovém řízení. Pro hlasovalo 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- **Úprava, případně likvidace, Jalovců**

Vzhledem ke stáří a stavu porostu zvážit ekonomickou náročnost údržby (řez a vyvazování) / likvidace. Max. 25.000 Kč

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	100,00 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	0,00 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ:** Shromáždění jednomyslně schvaluje likvidaci jalovců na pozemku společenství za cenu maximálně 25.000 Kč (vč. kořenů), nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Dále byla projednána výměna porostu živého plotu před domem – Buxusy, část porostu je poškozena po autonehodě, celkově jsou Buxusy výrazně napadány škůdci a vyžadují nemalé náklady na postřik proti těmto škůdcům, návrh záměna za ptačí zob tak, jak již v minulosti na části plotu bylo realizováno. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	100,00 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	0,00 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ:** Shromáždění jednomyslně schvaluje výměnu náhradou buxusů na východní straně před objektem v ceně maximálně do 25.000 Kč za segment (vchod) s tím, že proběhne výměna buxusů postupně, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Projednán byl zákaz používat v zimním období posypovou sůl na plochu před garážemi – solení plochy z důvodu zvýšeného poškození přilehlé zeleně (odklížená břevna) a zvýšeného chemického namáhání komunikace i betonové opěrné zdi. Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	100,00 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	0,00 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ:** Shromáždění jednomyslně zakazuje používání posypové soli – solení před garážemi společenství z důvodu zvýšeného poškození přilehlé zeleně (odklížená břevna) a zvýšeného chemického namáhání komunikace i betonové opěrné zdi s tím, že pověřuje statutární orgán společenství, aby na náklady společenství zajistil nádobu s vhodným posypovým materiálem. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

**Další body k projednání:**

- **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. Cena cca 25 Kč/byt/měsíčně.**

Předsedající informoval shromáždění o zákonné povinnosti mít určenou osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh	100,00 %
Proti návrhu	0,00 %
Zdrželo se	0,00 %

*Návrh byl přijat.*

**USNESENÍ:** Shromáždění jednomyslně schvaluje zajištění osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti v ceně do 25 Kč/byt/měsíčně.

- **Zpracování Analýzy bezpečnostních rizik na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ, pracovníky na IČO. Cena max. 11.000 Kč.**

Předsedající informoval shromáždění o zákonné povinnosti, která nařizuje mít zpracovanou Analýzu bezpečnostních rizik na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ, pracovníky na IČO. Cena max. 11.000 Kč. Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat s tím, že předsedající informovala přítomné o zákonné povinnosti mít zpracovanou tuto analýzu rizik objektu a poučila shromáždění o následcích nesplnění této povinnosti.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh 48,02 %

Proti návrhu 15,9 %

Zdrželo se 36,08 %

*Návrh nebyl přijat.*

- **Informativní nabídka na umístění Alza Boxu u severní strany domu**

Po vyžádání upřesnění, zejména za. provedení a příslušných finančních podmínek (výše úplaty pro SVJ apod.) dále bez odezvy.

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s instalací Alza Boxu na severní stranu domu společnosti.

Přítomno 88,69 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh 0%

Proti návrhu 88,86 %

Zdrželo se 11,14 %

*Návrh nebyl přijat.*

**Revize, inspekce:**

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	01.10.2026
Hromosvod - pasivní	05.10.2026
Hromosvod - pasivní roční kontrola	28.11.2024
Plyn - regulátor tlaku plynu	22.04.2025
Plyn (KSP + byty)	04.12.2026
Plyn (KSP) - roční kontrola	14.12.2024
PO- Hasicí přístroje	21.08.2024
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	21.08.2024
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs	11.07.2024
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	27.10.2024

Pozn.: Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Nebyly žádné další návrhy na doplnění plánu oprav.

## **Ad 6. Různé a závěr**

Předsedající vyzval členy společnosti k diskusi a námětům k řešení. Předsedající poděkoval členům Společnosti za účast na shromáždění a kontrolní komisi za její práci.

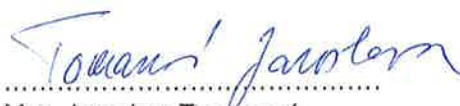
**Shromáždění bylo ukončeno 20:20 hod.**

Zapsala:



Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřila:



Mgr. Jaroslava Tomanová