

Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8  
se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00  
S 7042 vedené Městským soudem v Praze  
IČO: 275 97 873

## ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek

**Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8 se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00  
S 7042 vedené Městským soudem v Praze IČO: 275 97 873, zastoupené Stavebním bytovým  
družstvem Praha 8, IČ: 00 34 550 (dále jen „Společenství“)**

datum konání: 3. 10. 2024  
místo: prádelna domu Krosenská 531, Praha 8  
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: **55,19 % všech hlasů vlastníků jednotek**

Shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné.  
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

### Program:

1. **Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a 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 2025 od 11/2024**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav na rok 2025 a dalších let**
5. **Diskuse a závěr**

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. **Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala zástupkyně statutárního orgánu Mgr. Veronika Solis, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ 000 34 550 (dále jen „SBD 8“) a předsedající schůze a konstatovala, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno **55,19 % všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná** a představila Ing. Miroslavu Fialovou za technický úsek SBD 8. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Solis (dále jen „řídící schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Řídící schůze navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ následující kandidáty: Sčítatel hlasů: Ing. Fialová, zapisovatel: Ing. Urbanová, ověřovatel zápisu: Ing. Vaněk.

Pro přijetí	96,34	% hlasů z přítomných
Proti přijetí	0	% hlasů přítomných
Zdrželo se	3,66	% hlasů přítomných

### **Návrh byl přijat.**

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: Sčítatel hlasů: Ing. Fialová, zapisovatel: Ing. Urbanová, ověřovatel zápisu: Ing. Vaněk. Hlasováním 55,19 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 96,34 % přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, zdrželo se 3,66 % přítomných vlastníků.

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

Mgr. Solis uvedla, že podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi, slovo předala Ing. Evě Urbanové.

Ing. Urbanová doplnila informaci o výsledky vyúčtování zálohových plateb za služby roku 2023, celkový přeplatek činil cca 62 tis. Kč. Dále seznámila přítomné se skutečností, že ke dni 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 174.606,45 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství a navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do fondu dlouhodobých záloh na opravy a údržbu společných částí domu. Informovala o zůstatku FO k 31.12.2023 ve výši 5.327 tis. Kč.

Řídící schůze navrhla hlasovat o schválení Zprávy o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrky, návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023.

Pro přijetí	100	% hlasů z přítomných
Proti přijetí	0	% hlasů přítomných
Zdrželo se	0	% hlasů přítomných

### Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 55,19 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 174.606,45 Kč a jeho převod do fondu dlouhodobé zálohy.

## 3. Návrh výše záloh na rok 2025 od 11/2024

K návrhu výše záloh Ing. Urbanová vysvětlila, že sice skončilo v r. 2023 Společenství s mírným přeplatkem, ale vzhledem k vývoji cen doporučuje předseda zvýšit již od 11/2024 zálohy na TV z 652 tis. Kč na 785 tis. Kč a na SV z 261 tis. Kč na 307. tis. Kč, tzn. v obou případech zvýšení o 10 %.

Řídící schůze navrhla hlasovat o návrhu.

Pro přijetí	92,37	% hlasů z přítomných
Proti přijetí	0	% hlasů přítomných
Zdrželo se	7,63	% hlasů přítomných

### Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 92,37 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh zvýšit od 11/2024 zálohy na SV a TV (ostatní zálohy ponechat ve stejné výši jako v r. 2024), proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 7,63 % přítomných.

## 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav na rok 2024 a dalších let

Ing Fialová, podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

**Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2024.**

### 4.1 Výměna vodoměrné soustavy

Ing. Fialová informovala, že výměna byla provedena.

**Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.**

### 4.2 Odstranění tepelného mostu – vchod 532, byt č. 1

Bylo provedeno přetmelení napojovací spáry – viz pozvánka. Po posledních deštích bylo zjištěno, že to nepomohlo.



K problémům s plísní se přidali další vlastníci: P. Bejda, zást. P. Nacházelové a Urbana – plíseň ve sklepe 531/18 - 23, zast. Fáberů rovněž plíseň ve sklepe 532/9 - 12. Obojí se pokusí TPU SBD 8 postupně řešit.

**Následně byl projednán plán údržby a oprav na rok 2025, popř. další období.**

#### **4.3 Výměna výtahové firmy**

Ing. Fialová informovala o nabídkách dalších firem. Ve spolupráci s KK posoudí SBD 8 jejich vhodnost a bude informovat na příštím shromáždění o výsledku.

**Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.**

#### **4.4 Nový průkaz energetické náročnosti**

Ing. Fialová informovala o končícím průkazu energetické náročnosti a skutečnosti, že byl objednan nový.

**Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.**

#### **4.5 Výměna vodoměrů a RTN v r. 2025**

Ing. Fialová informovala o nutnosti provést v r. 2025 výměnu vodoměrů a RTN včetně přípravy na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena instalace sběrnic do společných prostor domu a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále. Na výměnu přístrojů bude vypsáno výběrové řízení. Vyhodnocení nabídek bude provedeno ve spolupráci s KK a bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále.

Pro přijetí	100,00	% hlasů z přítomných
Proti přijetí	0	% hlasů přítomných
Zdrželo se	0	% hlasů přítomných

**Návrh byl přijat.**

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 100,00 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh provést v r. 2025 výměnu vodoměrů a RTN.

#### **4.6 Stříšky nad vchody**

Ing. Fialová informovala o stavebním povolení. Následně SBD 8 oslovilo 4 firmy, ale zatím bez reakce. SBD 8 bude hledat další dodavatele a ve spolupráci s KK vyhodnotí nabídky na realizaci. Odhadovaná cena z projektu je cca 200 tis. Kč, reálně to bude víc, cca 300 tis. Kč

Pro přijetí	53,17	% hlasů z přítomných
Proti přijetí	2,02	% hlasů přítomných
Zdrželo se	0	% hlasů přítomných

**Návrh byl přijat.**

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 53,17 % hlasů přítomných vlastníků jednotek tj. 53,17 % všech, proti bylo 2,02 % a zdrželo se 0 % přítomných provedení stříšek.

#### **4.7 Oprava fasády**

Ing. Fialová sdělila, že trvá doporučení opravit celou fasádu, provést revitalizaci objektu. Přitom je možné i vyzdít meziokenní vložky, které dosud nebyly měněny a jejich izolační schopnosti nejsou známy, případně řešit rozšíření lodžii nebo vybudování nových, venkovní žaluzie apod. Je možno nechat stav a možnosti výměny posoudit odborníka projektanta, a v případě potřeby nechat zpracovat projekt.

Nakonec bylo orientačně hlasováno: Kdo má zájem o vypracování návrhu, jakým způsobem lze řešit výměnu meziokenních vložek v ceně cca 20 tis. Kč bez DPH.

Pro přijetí	69,52	% hlasů z přítomných	38,36 %	všech vlastníků
Proti přijetí	18,35	% hlasů přítomných	10,13 %	všech vlastníků
Zdrželo se	12,13	% hlasů přítomných	51,51 %	všech vlastníků vč. nepřítomných

#### Návrh nebyl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků neschválilo návrh na vypracování návrhu, jakým způsobem lze řešit výměnu meziokenních vložek, pro návrh hlasovalo 38,36 % všech vlastníků jednotek, proti bylo 10,13 % a zdrželo se 51,51 % všech.

#### 4.8 Kanalizace

Ing. Fialová informovala o stavu všech stoupaček (SV, TUV, plynu a odpadu) – viz pozvánka. Pro výměnu stoupaček plynu je nutný projekt v ceně cca 80 tis. Kč bez DPH.

**Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.**

#### 4.9 Dveře do kočárkárny

Na základě návrhu několika vlastníků byla navržena výměna dveří do kočárkárny vč. rámu za bezpečnostní dveře.

Pro přijetí	77,27	% hlasů z přítomných	42,64 %	všech vlastníků
Proti přijetí	0	% hlasů přítomných	0 %	všech vlastníků
Zdrželo se	22,73	% hlasů přítomných	57,36%	všech vlastníků vč. nepřítomných

#### Návrh nebyl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků neschválilo návrh na výměnu dveří u kočárkárny vč. rámu, pro bylo 42,64 % hlasů všech vlastníků jednotek, zdrželo se 57,36 %, proti nebyl nikdo.

#### 4.10 Výměna přípojek SV

Ing. Fialová informovala o havarijním stavu přípojek SV pro dům (opakující se havárie) a navrhla provést projektovou přípravu na jejich výměnu.

Mgr. Solis dala hlasovat. Protože jen 3 účastníci byli pro, bylo od hlasování upuštěno.


Dále Ing. Fialová informovala, že požární odvětrání v domě je sice funkční, ale bude potřeba ho řešit, tj. upravit tak, aby na něj mohla být vydána platná revizní zpráva.

#### 5. Různé a závěr

V diskusi požádala p. Urbanová vlastníky, aby neodkládali předměty ve společných prostorech, tj. v suterénu, v sušárnách a na chodbách. Pokud tam již něco odložili, aby příslušný předmět odklidili v co nejkratší době.

Další dotazy nebyly. Řídící schůze ukončil schůzi shromáždění ve 20,15 hod.

Po ověření bude zápis ze shromáždění vlastníků uveřejněn na webových stránkách společenství.

  
zapsala Ing. Eva Urbanová

  
ověřil Ing. Martin Vaněk

  
řídící zasedání Mgr. Veronika Solis