

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8, IČ: 278 65 151, se sídlem Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, S 7549 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

Doba konání: dne 19. 11. 2024 od 18:00
Místo konání: společné prostory v suterénu domu (sušárna).

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta
5. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte na Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 30. 10. 2024

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za rok 2023

Návrh výše záloh na rok 2025

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let

Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 v roce 2023

(SVJ 303)

a) hospodaření domu v roce 2023 - náklady a zálohy na služby

služba	náklady	zálohy
zajištění správy	307 098,00	306 720,00
pojištění majetku	21 798,00	14 904,00
odměny KK SVJ	6 540,00	0,00
teplo	1 168 793,60	1 331 948,00
teplá užitková voda (voda + ohřev)	870 268,24	880 984,00
vodné, stočné	421 942,00	427 828,00
úklid společných prostor	158 386,80	114 456,00
odvoz odpadu	171 600,00	170 052,00
el. energie společných prostor	77 663,90	91 032,00
drobná údržba, výtahy	81 830,05	25 776,00
odečty měřidel a rozúčtování nákladů na teplo	60 382,48	19 800,00
ostatní služby	26 897,85	30 084,00
paušální úhrady NP		5 020,00
CELKEM	3 373 200,92	3 418 604,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31.12.2023 celkem 45 403,08

Náklady položkově jsou k nahlédnutí na www.sbd8.cz / **spravované domy / stř. 303**

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy (DZ, fond oprav) v roce 2023

Počáteční zůstatek DZ k 1.1.2023	3 172 651,14	
Tvorba DZ za rok 1-12/2023 z předpisu záloh	1 785 144,00	30 Kč/m2/měs. od 1/2022
Ostatní tvorba DZ	63 231,36	
Náklady na opravy hrazené z DZ	-2 187 378,38	
Ostatní čerpání DZ	-23 156,00	
Konečný zůstatek DZ na opravy k 31.12.2023	2 810 492,12	

Položkově rozepsaná tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy je uvedena v příloze.

c) finanční prostředky SVJ k 31.12.2023

pokladna	10 882,00 Kč
ČSOB běžný účet	793 060,84 Kč
ČSOB spořicí účet (úročení 4,7 % p.a.)	1 557 059,46 Kč
Termínovaný vklad na 6 měs. (úročení 6,21 % p.a.)	1 000 000,00 Kč
	3 361 002,30 Kč

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 75 553,63 Kč.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ.

Účetní závěrka je pro vlastníky připravena k nahlédnutí na ekonomickém úseku SBD Praha 8.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 75 553,63 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

Výnosy z pronájmu 445 531,00 Kč byly vlastníkům vyplaceny v rámci vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023.

Ing. Šourková, EÚ SBD Praha 8

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 02.05.2024 12:24:14

Strana 1 z 1

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.: Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	1 785 144,00
		Odměna smluvního správce	306 720,00
		Pojištění domu	14 904,00
		SV - vodné, stočné	436 320,00
		Teplo pro vytápění	1 323 072,00
		TUV - teplá voda	887 664,00
		Odečty a rozúčtování	19 800,00
		Úklid společných prostor	114 336,00
		Odvoz domovního odpadu	169 932,00
		Elektr. energie společných prostor	91 032,00
		Drobná údržba	25 776,00
		Ostatní služby	30 084,00
303	KOŠŤÁLKOVA 1105, Praha 8		5 204 784,00
Celkem za výběr:			5 204 784,00

Objekt: 303 KOŠTÁLKOVA 1105

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	71 973,00	148 762,00
Únor	15 267,00	148 762,00
Březen	1 709 751,00	148 762,00
Duben	22 576,70	153 746,99
Květen	9 510,50	148 762,00
Červen	297 878,63	148 762,00
Červenec	72 091,20	148 762,00
Srpen	11 486,35	148 762,00
Září	0,00	148 762,00
Říjen	0,00	148 762,00
Listopad	0,00	148 962,00
Prosinec	0,00	206 808,37

Počáteční stav +	3 172 651,14
Čerpání za rok -	2 210 534,38
Tvorba za rok +	1 848 375,36
Konečný účetní stav +	2 810 492,12

Objekt: 303 KOŠTÁLKOVA 1105

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
28.02.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
31.03.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
25.04.2023 UD	UD230001			služby roku 2022	4 984,99
30.04.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
31.05.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	1 970,00
31.05.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	146 792,00
30.06.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
31.07.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
31.08.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
30.09.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
31.10.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
06.11.2023 PO	PP230007			1 ks klíč kočárkárna + 1 ks klíč vchod	200,00
30.11.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
04.12.2023 VD	VD230001			Převod HV 2022	58 046,37
31.12.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	148 762,00
Celkem tvorba:					1 848 375,36
09.01.2023 PO	PP230001			náhrada za klíč, 4 ks po 100,- Kč	-400,00
16.01.2023 DF	DFA230001	23004		Dezinsektace štěnic	63 850,00
23.01.2023 PO	PP230002			náhrada za klíč 1 x vstup	-100,00
25.01.2023 DF	DFA230013	150023		Vykližecí práce + odvoz Avia	7 623,00
27.01.2023 VD	VDZ230001			závazek k vyplacení - soudní poplatek	1 000,00
12.02.2023 DF	DFA230008	230100023		Právní služby - návrh na zápis do OR	5 267,00
16.02.2023 DF	DFA230014	230100006		Technický dozor 10.1.-10.2.2023	10 000,00
16.03.2023 DF	DFA230024	230100010		Technický dozor 10.2.-10.3.2023	10 000,00
28.03.2023 DF	DFA230025	42023		Rekonstrukce interiérů dle SoD R-12/2022/01 vč.víceprací	1 681 487,00
28.03.2023 DF	DFA230027	52023		Oprava povrchů a výmalba suterénu domu, vyklízení	18 264,00
03.04.2023 DF	DFA230026	230100012		Práce TDI dle SoD 10.3.-28.3.2023	5 500,00
06.04.2023 DF	DFA230031	20230196		Opravy plyn. rozvodu dle revize	11 796,70
17.04.2023 PO	PP230003			za klíč od vstup.dveří	-100,00
24.04.2023 VD	VDZ230002			Židle skládací 20 ks	5 380,00
20.05.2023 DF	DFA230047	4820053		Odstranění graffiti z budovy	9 510,50
27.06.2023 DF	DFA230055	2311491		Dodávka a montáž vodoměrů "domaqua m 3" a "IRTN doprimo 3 radio"	293 992,63
30.06.2023 UD	UD230003			Odpis VSL 2022 neobsaz. NB 30301912	3 886,00
13.07.2023 DF	DFA230065	20230309		Výměna uzávěru vody	3 645,50
18.07.2023 DF	DFA230063	20230333		Výměna výlevky	19 067,00
19.07.2023 DF	DFA230062	20230342		Opravy plynovodu dle revize	8 004,00
19.07.2023 DF	DFA230064	20230347		Výměna patního šoupěte na ÚT	30 268,00
28.07.2023 DF	DFA230066	20230354		Instalatérské opravy - havárie (oprava na vodoměru)	4 020,40
28.07.2023 DF	DFA230067	20230366		Instalatérské opravy - havárie (instalace ventilů, v posl.patře teče vo	7 086,30
11.08.2023 DF	DFA230072	6923		Výměník - chemické čištění, neutralizace, pasivace	6 744,75
14.08.2023 PO	PP230006			Náhrada za klíče	-300,00
31.08.2023 DF	DFA230080	20230430		Výměna trv ventilů a halvic	5 041,60
Celkem čerpání:					2 210 534,38

Celkem Poč.stav: 3 172 651,14 Tvorba: 1 848 375,36 Čerpání: 2 210 534,38 Kon.stav: 2 810 492,12

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

SBD Praha 8 ve spolupráci s kontrolní komisí provedla výběrové řízení na dodavatele schválené opravy fasády. Na základě upřesnění obsahu nabídek se výběrová komise shodla na celkovém vítězi, firmě Pragotharm, za garantovanou celkovou cenu díla 2 407 119 Kč (další sleva po odpočtu lešení na lodžích). S vítězným dodavatelem byla uzavřena smlouva na odřasení a sanaci fasády i přesto, že vysoutěžená cena přesahuje schválený rozpočet na shromáždění vlastníků SVJ. Důvodem pro toto rozhodnutí byl skokový nárůst cen ve stavebnictví a výrazné navýšení ceny díla příští rok. Dalším důvodem byla časová prodleva v realizaci, která by měla za následek výrazné zhoršení technického stavu. Práce byly provedeny. Nakonec se povedlo dohodnout s mobilním operátorem, který osadil svoje zařízení na fasádu domu, aby zařízení bylo osazeno na střechu domu na jeho náklady vč. příslušných oprav fasády.

Další:

Bylo vypsáno výběrové řízení na výměnu poštovních schránek ve vestibulu. Při výběru samotných schránek se výběrová komise shodla na všech parametrech kromě jediného - hloubka 10 cm nebo 20 cm. Rozdíl v ceně za schránku je cca 100 Kč. Bohužel tento rozpor se nepodařilo vyřešit a je nutné si konečnou podobu poštovních schránek nechat schválit na shromáždění vlastníků.

Od července 2024 byla uzavřena s revizním technikem (Ing. Kylar) příkazní smlouva na osobu odpovědnou za plyn. Prosíme o spolupráci při vyhlášení pravidelných kontrol společných rozvodů plynu.

Společnost CETIN natáhla páteřní optickou síť do každého bytu. Je nyní na majiteli bytu, zdali využije, či nikoliv, této sítě a bude využívat služeb jednotlivých operátorů. Informace na stránkách www.cetin.cz

Společnost PODA taktéž rozvedla optickou síť a je možné využívat i jejich služeb. Letáček visí na nástěnce nebo jej najdete na stránkách www.poda.cz

Byla provedena analýza rizik na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ a pracovníky na IČO. Bylo navrženo opatření vybudovat záchytný systém proti pádu z výšky, případně vybudovat zábradlí. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Byly zakoupeny další židle (20 kusů) pro účely shromáždění.

Byly vyměněny/doplněny nové zámky mříží pod lodžiami.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let

V r. 2025 bude nutné provést **dodávku a instalaci sběrnic dat** v rámci 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 právě instalace sběrnic do společných prostor domu firmou Ista a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále „Po schodech“. Náklady na dodávku a instalaci odhadujeme na max. 20 000 Kč. Zprovoznění přenosu dat na portál předpokládáme od II. pol. r. 2025.

Zřízení druhé kočárkárny/kolárny v místnosti bývalé mandlovny, tj. výměna dveří vč. zárubní s bezpečnostním kováním a vložkou, výmalba vč. provedení otěruvzdorného soklu, montáž držáků kol na stěny a dvou stojanů do podlahy. Celkové předpokládané náklady 50 000 Kč.

Doporučení pro **postupné výměny vložek v objektu za bezpečnostní** se systémem generálního klíče. S ohledem na stoupající bezpečnostní požadavky a provozní zabezpečení přístupů k uzavíracím armaturám/ventilům (voda, topení, plyn) pro případy havarijních stavů, ale i kontrol a revizí, doporučujeme připravit systémové řešení a nové vložky instalovat již dle tohoto systému. Realizaci řešit průběžně jako např. při výměně dveří do nově zřizované kolárny.

Oprava místnosti pro schůze (HUP – pro stoupačku č. 6) - výměna poškozené podlahové krytiny PVC, stržení, likvidace, vyrovnání podkladu, pokládka nové krytiny PVC. Předpokládané náklady 60 000 Kč.

Výměna poštovních schránek

Výhledově:

- Výměna termoregulačních ventilů, tlaková regulace a vyvážení topného systému – odhadované náklady 1 200 000 Kč.
- Rekonstrukce stoupaček (voda, kanalizace a plyn) – odhadované náklady včetně stavebních prací 7 500 000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	10.06.2027
Hromosvod - pasivní	23.10.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2033
Plyn (KSP + byty)	17.05.2025
Plyn (KSP) - roční kontrola	15.04.2026
PO- Hasicí přístroje	03.06.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	03.06.2025
PO- Nouzové osvětlení	16.04.2025
PO- Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka, apod.)	03.06.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	03.06.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	03.06.2025
PO- Záložní zdroje (UPS, apod.)	16.04.2025
PO- Zařízení pro odvod kouře a tepla	16.04.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	27.10.2024
Vodoměry SV + TUV	31.12.2028
Výtah levý - inspekční prohlídka (IP)	21.02.2030
Výtah levý - odborná zkouška (OZ)	27.01.2025
Výtah pravý - inspekční prohlídka (IP)	21.02.2030
Výtah pravý - odborná zkouška (OZ)	27.01.2025

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

Košťáľkova 1105 - Návrh nových poštovních schránek

V súčasnej dobe jsou v domě osazeny schránky o velikosti 327(v)*412(š)*250(hl.). Byly osloveny firmy 3MH s.r.o. a Poštovní schránky Simon, které nabízejí i větší rozměry.

Návrh na výměnu schránek – rozměry nabízené od firmy Poštovní schránky Simon:

Varianta 1: Typ Grande – rozměr 330(výška)*370(šířka)*100(hloubka) – cena 725 Kč/kus



Varianta 2: Typ Max – rozměr 290*343*200 – cena 825 Kč/kus



P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Košťálkova v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8, IČ: 278 65 151, se sídlem
Hornátecká 1772/19, Kobyličky, 182 00 Praha 8, konaném dne 19.11.2024.

V Praze dne 2024

.....
vlastnoruční podpis zmocnitele