

# ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků jednotek domu čp. 1233 až 1241, Kaňkovského, Praha 8, se sídlem  
Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 IČO: 274 23 743, zastoupené předsedou  
Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 22. října 2024  
místo: KD Ládví, Burešova 1661/2, 180 00 Praha 8  
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: **57,45 % ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)**  
**57,03 % od bodu 5**  
**od projednávání bodu 6 nebylo shromáždění usnášeníschopné**

Shromáždění bylo usnášeníschopné při projednávání bodů 1 až 5.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

## Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2023
4. Návrh výše záloh na rok 2025
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/24, schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
6. Hlasování o úpravě odměny pracovníkům zajišťujícím úklid domu
7. Různé a závěr

Proti programu nebylo námitek, připomínek ani návrhů na doplnění.

## Průběh jednání a přijetí usnesení:

### **Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem**

Jednání zahájil, představil se a přítomné vlastníky přivítal zmocněný zástupce statutárního orgánu Společenství, Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), pan Miroslav Švarc a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině je na schůzi přítomno, resp. na základě plné moci zastoupeno **57,45 % ze všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná**. Představil Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku, Ing. Jana Poláka – vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Markétu Šimkovou – asistentku ředitele a paní Věru Veinlichovou, členku týmu, který se o dům stará.

### **Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)**

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani další návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Švarc (dále jen „řídící schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu shromáždění.

Řídící schůze navrhl schválit do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty - předsedající: Miroslav Švarc, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu: pan Miroslav Junk.

*Přítomno: 57,45 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných  
Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních funkcí ve složení - předsedající: Miroslav Švarc, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu: pan Miroslav Junk, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

**Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2023**

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové. Podkladové materiály, které členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi, doplnila Ing. Šourková o výsledky vyúčtování zálohových plateb za služby roku 2023 - celkový nedoplatek činil 871 135 Kč, výnosy z pronájmu společných prostor domu za rok 2023 ve výši 275 452 Kč byly rozděleny vlastníkům v rámci vyúčtování.

Ing. Šourková dále seznámila přítomné se skutečností, že ke dni 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 242 633,60 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Ing. Šourková navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, tzv. fondu oprav.

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

*Přítomno: 57,45 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných  
Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ:** Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku za rok 2023, hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 242 633,60 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2024. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 21.10.2024 činí 7 953 814 Kč. Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31.10.2024 je přeplatek 1 194 730 Kč.

**Ad.4. Návrh výše záloh na rok 2025**

Návrh výše záloh na rok 2025 byl přílohou k pozvánce na shromáždění. Ing. Šourková informovala o tom, že poslední hromadná úprava záloh proběhla s platností od 7/2022. Na shromáždění vlastníků na jaře 2024 byli vlastníci upozorněni na vzniklý celkový vyšší nedoplatek na zálohách na služby za rok 2023 a byla jim doporučena individuální úprava záloh na vodu a teplo podle výsledku ročního vyúčtování. Na rok 2025 je nutná celková úprava ve

více zálohových položkách. Vycházela ze skutečných nákladů domu v roce 2023 s přihlédnutím k vývoji cen. Navrhla upravit zálohy takto:

**Pojištění** ze 72 000 Kč na 95 000 Kč ročně

**Teplo pro vytápění** ze 3 753 000 Kč na 4 800 000 Kč ročně

**Teplá voda** z 3 134 000 Kč na 3 400 000 Kč ročně

**Vodné a stočné** z 1 540 000 Kč na 1 650 000 Kč ročně

**Odvoz odpadu** z 686 000 Kč na 550 000 Kč ročně

**Drobná údržba, výtahy** z 400 000 Kč na 500 000 Kč ročně

**Odečty a rozúčtování nákl.** ze 140 000 Kč na 50 000 Kč ročně

**Ostatní služby** ze 400 000 Kč na 500 000 Kč ročně

Ing. Šourková doporučila zálohy upravit s platností od 12/2024.

Řídící schůze navrhl o tomto návrhu hlasovat.

*Přítomno: 57,45 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.*

*Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných*

*Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných*

*Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh úpravy výše záloh správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2025 s platností od prosince 2024, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

Nový předpis záloh členové Společenství obdrží v průběhu měsíce listopadu na své mailové adresy, případně do schránek či poštou.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na energie podle výsledků vyúčtování za rok 2024 u paní Veinlichové, email: [veinlichova@sbd8.cz](mailto:veinlichova@sbd8.cz), tel: 774 785 058.

Součástí návrhu záloh na rok 2025 bylo také zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu. K tomuto návrhu navrhla Ing. Šourková se vrátit po projednání plánu oprav na rok 2025 a další léta.

#### **Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/24, schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let**

Předsedající předal slovo Ing. Polákovi, který shrnul hlavní provedené práce na objektu v období od minulého shromáždění.

V průběhu roku byla prováděna dezinfekce štěnic ve vchodech č.p. 1237, 1241, 1240, firmou Štěnice s.r.o. za celkovou cenu 440 976 Kč.

Ing. Smrž vyhotovil zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele pro dodavatele výměny stoupaček TUV, SV, cirkulace, odpadu, plynu, za cenu 24 000 Kč.

Byla podepsána smlouva o dílo s firmou Vojtěch Sirovátka na rekonstrukci/výměnu všech stoupaček v objektu v celkové schválené a vysoutěžené ceně 26 201 450 Kč. Zároveň byla uhrazena zálohová faktura ve výši 6 800 000 Kč na nákup materiálu, který je uskladněn ve společných prostorách domu. Další plnění bude probíhat formou dílčích faktur, a to v závislosti na dokončených pracích pro jednotlivé vchody.

Firma Černý provedla elektroinstalační práce - oprava osvětlení v č.p. 1238, 1239 a 1235 a 1241, výměnu hlavního jističe v č. p. 1239, oprava osvětlení v technickém podlaží č.p. 1233, oprava osvětlení v technickém podlaží č.p.1233, oprava nefunkčního osvětlení v prostorách koláren v č.p. 1233, 1236, 1238 a 1239, oprava osvětlení ve vestibulu v č.p.1233, za celkovou cenu 37 423 Kč.

Firma 2 T Tech provedla prohlídku a kontrolu požární ochrany- hasicích přístrojů, hydrantů, tlakové zkoušky hadic, suchovodů, za celkovou cenu 42 355 Kč.

Firma Kratochvíl provedla seřízení mechaniky u oken ve 3 a 9 patře ve spojovacích chodbách za cenu 14 000 Kč.

Firma Jezl provedla elektroinstalační práce- obnovení přerušené dodávky el. energie v č.p. 1233 a výměnu el. stoupačí svorkovnice v č.p. 1241 za celkovou cenu 11 715 Kč.

Firma Balu s.r.o. dodala klíče, přestavěla cylindrické vložky, dodala a namontovala bezpečnostní mříž v č.p. 1236, za celkovou cenu 39 294 Kč.

Firma Thomas- Grunner provedla opravu výtahu v č.p. 1233 - výměna fotozávory a v č.p. 1240 opravu dveří výtahu, za celkovou cenu 34 496 Kč.

Firma Sirovátka provedla instalátérské práce - opravy na rozvodech studené a teplé vody, opravy na ústředním topení, strojní čištění kanalizace, výměny ventilů, za celkovou cenu 169 237 Kč.

Na dotaz z pléna Ing. Polák a pan Švarc vysvětlili, že radiátory v bytech jsou součástí topného systému, tedy společnou částí domu. Jejich výměna je možná, ale pouze za předepsaný typ, který splňuje výkonové parametry a stanoví ho energetik SBD Praha 8 na základě zaslané žádosti vlastníkem bytu. Při výměně za jiný model mohou vznikat problémy a tato výměna není dovolena.

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

Bude pokračovat schválená rekonstrukce stoupaček v jednotlivých vchodech dle finančních možností domu. V roce 2024 (říjen/listopad) je v plánu realizace ve vchodě čp. 1239 (probíhá), v roce 2025 pak čp. 1240 (jaro) a čp. 1241 (podzim). Plán realizace v dalších vchodech bude upřesněn na dalším shromáždění.

V r. 2025 bude nutné provést **výměnu indikátorů tepla** 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. Bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Předpokládaná cena je 650 000 Kč.

Pan Švarc na dotaz vysvětlil způsob rozúčtování nákladů na teplo, nové indikátory budou pracovat na jiném principu než stávající trubičkové, jedná se ale také o poměrová měřidla, na základě kterých probíhá rozúčtování nákladů podle příslušné vyhlášky.

Ing. Polák přislíbil, že výběrové řízení na výměnu indikátorů tepla bude provedeno do konce roku a výměna samotných měřidel bude provedena začátkem příštího roku spolu s odečty.

Řídící schůze navrhl o hlasovat o provedení výměny indikátorů tepla.

*Přítomno: 57,03 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.*

*Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných*

*Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných*

*Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek provedení výměny indikátorů tepla s přípravou na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED včetně instalace sběrnic v předpokládané ceně do 650 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

V roce 2025 proběhne opět revize **elektro**. Vzhledem k tomu, že společné rozvody jsou ještě původní z hliníku, je nutné se začít připravovat na rekonstrukci tohoto vedení. Jedná se vedení ve společných prostorách domu s přívody k jističům v bytových jednotkách. K tomu bude potřeba mít zpracovaný projekt. Předpokládaná cena za projektovou dokumentaci je 190 000 Kč.

Ing. Polák na dotaz doplnil, že rekonstrukce elektroinstalace se bude týkat všech páteřních rozvodů, včetně přívodů do bytů, rozvodnic ve společných částech, osvětlení a přívodů k výtahům.

Řídící schůze navrhl o hlasovat o zadání zpracování projektové dokumentace pro rekonstrukci rozvodů elektro v domě v předpokládané ceně 190 000 Kč.

*Přítomno: 57,03 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných  
Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zadání zpracování projektové dokumentace pro rekonstrukci rozvodů elektro v domě v předpokládané ceně 190 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Vstupní portály** v současné době nelze osadit el. zámky, aby bylo možno otevírat dveře z bytu. To by bylo možné až po výměně vstupních portálů – cenový odhad na jejich výměnu je 1,1 mil Kč. Vstupní portály by byly z hliníku s trojbodovými zámky s panikovou funkcí a izolačním dvojsklem v „antivandal“ provedení.

Po diskusi dal řídící schůze o návrhu na výměnu vstupních portálů hlasovat.

*Přítomno: 57,03 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.  
Pro přijetí: 94,51 % hlasů z přítomných  
Proti přijetí: 1,14 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 4,35 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 94,51 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu vstupních portálů v odhadované ceně 1 100 000 Kč, proti hlasovalo 1,14 % přítomných hlasů, hlasování se zdrželo 4,35 % přítomných hlasů.**

Po projednání plánu oprav na rok 2025 a na další léta se shromáždění vrátilo k projednání **zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy** („fonde oprav“)

V podkladu k jednání shromáždění byl návrh zvýšit příspěvek z nynějších 30 Kč na m<sup>2</sup> plochy bytu na 35 Kč. Pan Nedvěd, technik domu, navrhl zvýšení na 37 Kč a zdůvodnil je potřebou financí na schválené opravy a investice. Z pléna byl podán návrh na zvýšení příspěvku na 40 Kč na m<sup>2</sup>.

Po diskusi dal řídící schůze hlasovat o druhém protinávru, tedy o zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 40 Kč na m<sup>2</sup> plochy bytu měsíčně.

*Přítomno: 57,03 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.  
Pro přijetí: 96,13 % hlasů z přítomných  
Proti přijetí: 2,51 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 1,36 % hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 96,13 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu ze stávajících 30 Kč na nových 40 Kč na m2 plochy bytu měsíčně s platností od prosince 2024, proti hlasovalo 2,51 % přítomných hlasů, hlasování se zdrželo 1,36 % přítomných hlasů.**

Ing. Šourková doplnila, že zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy bude součástí měsíčního předpisu záloh platného od prosince 2024.

**Ad 6. Hlasování o úpravě odměny pracovníkům zajišťujícím úklid a provoz domu**

Návrh na úpravu odměn pro pracovníky zajišťující úklid a provoz domu byl přiložen k pozvánce na shromáždění. Navrženo bylo zvýšit odměnu s platností od 11/2024 o míru inflace za rok 2023, to je o 10,7 % a o 100 Kč měsíčně navýšit měsíční paušál na nákup úklidových prostředků.

Dále byla navržena jednorázová odměna uklízečům za generální úklid po ukončení prací na stoupačkách domu. Kontrolu provede technik domu pan Nedvěd a členové kontrolní komise.

**Po přepočtení hlasů přítomných bylo zjištěno, že shromáždění již není usnášeníschopné.**

V následné diskusi zazněly stížnosti na kvalitu úklidu v domě, zvláště v některých vchodech. Pan Nedvěd přislíbil předat výtky jednotlivým uklízečům.

Řídící schůze navrhl svěřit úklid jednoho vchodu pro srovnání úklidové firmě. Na firmu bude provedeno výběrové řízení. Členové společenství s tímto projeví souhlas.

Řídící schůze navrhl zvýšit odměnu pouze panu Nedvědovi, technikovi domu, proti jehož činnosti nejsou žádné námitky. Členové společenství s tímto projeví souhlas.

**Ad 7. Různé a závěr**

Na žádost některých vlastníků Ing. Polák informoval přítomné o možnosti instalace splitových klimatizačních jednotek na společných částech domu. Vyhrazenými společnými částmi domu pro umístění venkovních jednotek jsou určeny bytové lodžie a prostor mezi zábradlím a francouzskými okny u garsonek. K tomu je potřeba na shromáždění přijmout usnesení, které umístění venkovních jednotek na vyhrazených místech umožní, a to za podmínek, které určí statutární orgán Společenství.

Vzhledem k nízké účasti přítomných již nebylo o umístění venkovních jednotek klimatizace hlasováno a bylo přislíbeno, že tento bod bude znovu projednán na příštím shromáždění.

Z pléna byl vznesen dotaz, zda bude na portálu POSCHODECH k dispozici projektová dokumentace k rekonstruovaným stoupačkám – Ing. Polák odpověděl, že ano, postupně bude doplňována všechna dostupná dokumentace.

Další dotazy přítomných vlastníků byly zodpovězeny v rámci diskuze. Řídící schůze poděkoval kontrolní komisi za její celoroční práci, poděkoval přítomným za pozornost a ukončil schůzi shromáždění ve 20:25 hodin.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřil:



Miroslav Junk