

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157, IČ: 285 33 836, se sídlem Taussigova 1152/27, Kobyličky, 182 00 Praha 8, S 9950 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

Doba konání: dne 26. 11. 2024 od 18:00

Místo konání: Základní škola Burešova 14/1130, Praha 8 – Kobyličky – Sál školní jídelny

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva Kontrolní komise
3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2025
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let
6. 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 obračejte na Markétu Šimkovou email: simkova@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 4. 11. 2024

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.

Zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Hospodaření v roce 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 A 12, Taussigova 1152-1157 v roce 2023

(SVJ 327)

186 B

a) hospodaření domu v roce 2023

služba	náklady	zálohy
výkon funkce statutárního orgánu	244 872,00	245 520,00
odměna správci	513 136,80	513 360,00
odměny funkcionářů SVJ	5 450,00	15 624,00
pojištění majetku	60 114,00	49 788,00
teplo	3 148 141,75	3 629 718,00
teplá užitková voda (voda + ohřev)	2 097 730,01	1 966 240,00
vodné, stočné	1 018 818,00	926 407,00
úklid společných prostor	471 420,00	401 028,00
odvoz odpadu	343 200,00	343 068,00
el. energie společných prostor	59 574,00	71 964,00
drobná údržba	80 713,46	24 708,00
odečty měřidel a rozúčtování nákladů na teplo	21 165,00	40 152,00
ostatní služby	49 861,50	225 516,00
kontrola katastru a rejstříků	0,00	0,00
výtahy (elektr.energie + údržba)	213 504,55	229 728,00
komory		4 920,00
CELKEM	8 327 701,07	8 687 741,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31.12.2023 celkem 360 039,93

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

Počáteční zůstatek DZ k 1.1.2023	15 262 585,14	
Tvorba DZ za rok z předpisu záloh	3 623 976,00	27,- Kč / m2 měsíčně
Ostatní tvorba DZ	397 939,63	
Náhrady za čipy	30 500,00	
Náklady na opravy hrazené z DZ	-8 015 564,59	
Ostatní čerpání DZ	-4 673,00	
Konečný zůstatek DZ na opravy k 31.12.2023	11 294 763,18	

Přehled tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy po jednotlivých položkách je v další příloze.

c) finanční prostředky SVJ k 31.12.2023

pokladna	40 242,00 Kč
ČSOB běžný účet	647 607,75 Kč
ČSOB spořicí účet (úroková sazba 4,7 % p.a.)	5 820 314,53 Kč
Termínovaná vklad (úroková sazba 6,36 %, resp. 6,21 % p.a.)	6 000 000,00 Kč
	<u>12 508 164,28 Kč</u>

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) 524 812,49 Kč.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovním účtu SVJ.

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

a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 524 812,49 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

Výnosy vlastníků z pronájmu společných a nebytových prostor domu za rok 2023 v celkové výši 153 806 Kč byly podle usnesení shromáždění vlastníků převedeny do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) společenství.

Objekt: 327 TAUSSIGOVA 1152-1157

Období	Čerpání	Tvorba		
Leden	34 772,15	301 998,00	Počáteční stav +	15 262 585,14
Únor	0,00	301 998,00	Čerpání za rok -	8 020 237,59
Březen	125 209,00	309 464,00	Tvorba za rok +	4 052 415,63
Duben	191,00	429 634,32	Konečný účetní stav +	11 294 763,18
Květen	20 019,20	301 998,00	Stav ev. platieb +	0,00
Červen	64 311,50	301 998,00	Konc. upravený stav =	11 294 763,18
Červenec	191,00	301 998,00		
Srpen	2 117 122,93	301 998,00		
Září	109 853,70	301 998,00		
Říjen	3 119 778,20	301 998,00		
Listopad	518 027,42	329 248,00		
Prosinec	1 910 761,49	568 085,31		

Objekt: 327 TAUSSIGOVA 1152-1157

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
03.03.2023	VD	VD230001		Pojistné plnění	7 466,00
31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
25.04.2023	UD	UD230001		výnosy z pronájmu 2022	127 636,32
30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
21.11.2023	PO	PP230002		náhrada za čipy	25 500,00
27.11.2023	PO	PP230003		náhrada za čipy	1 500,00
27.11.2023	PO	PP230004		náhrada za čip	250,00
30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00
04.12.2023	PO	PP230005		náhrada za čip p. Ertl	250,00
04.12.2023	PO	PP230006		náhrada za čip 2 ks	500,00
06.12.2023	PO	PP230007		náhrada za čipy	1 250,00
06.12.2023	VD	VD230002		HV 2022	262 837,31
11.12.2023	PO	PP230008		náhrada za čipy	250,00
19.12.2023	PO	PP230009		náhrada za čipy	1 000,00
31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	301 998,00

Celkem tvorba:

4 052 415,63

09.01.2023	B	BB0123006		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	179,00
18.01.2023	DF	DFA230004	20230023	Sirovátka-instalatérské práce-výměna dešťového svodu	34 593,15
06.03.2023	DF	DFA230027	230032	Monitoring a dezinfekce šišenic	33 370,00
14.03.2023	DF	DFA230034	3273648090	Zajištění činnosti technika objektu - domovníka za čtvrtletí	44 649,00
31.03.2023	DF	DFA230039	2300001316	Projektová dokumentace-zateplení fasády	47 190,00
11.04.2023	B	BB0123070		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	191,00
31.05.2023	DF	DFA230066	20230284	Sirovátka-instalatérské práce-oprava dešťového svodu	20 019,20
14.06.2023	DF	DFA230060	3273648090	Zajištění činnosti technika objektu - domovníka za čtvrtletí	44 649,00
23.06.2023	DF	DFA230070	22310384	Revize a údržba hasicích přístrojů	19 662,50
17.07.2023	B	BB0123149		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	191,00
10.08.2023	DF	DFA230095	2023063	Preventivní požární prohlídka	4 380,00
24.08.2023	DF	DFA230146	2300006	Výroba a dodání vstupních portálů - FA k záloze 230800005	386 128,14
28.08.2023	DF	DFA230100	602023	Výměna indikátorů tepla a vodoměrů	471 886,40
29.08.2023	DF	DFA230096	2023072	Požární uzávěr-kontrola provozuschopnosti	4 200,00
31.08.2023	DF	DFA230102	230100025	Práce TDI na stavbě	10 000,00
31.08.2023	DF	DFA230103	230811	Pozastávka 10%	-137 836,48
31.08.2023	DF	DFA230103	230811	Zateplení fasády	1 378 364,87
10.09.2023	DF	DFA230104	2313	Technický dozor 8/2023	7 500,00
14.09.2023	DF	DFA230105	3273648090	Zajištění činnosti technika objektu - domovníka za čtvrtletí	44 649,00
18.09.2023	DF	DFA230108	23041	Výměna dveří - zámečnické práce	18 308,00
22.09.2023	DF	DFA230110	350231392	Servis EZS	12 390,40
26.09.2023	DF	DFA230109	20230482	Sirovátka-instalatérské práce-oprava dešťového svodu	19 506,30
30.09.2023	DF	DFA230113	2315	Technický dozor 9/2023	7 500,00
05.10.2023	DF	DFA230112	230100028	Práce TDI na stavbě	10 000,00
05.10.2023	DF	DFA230116	230923	Pozastávka 10%	-234 529,54
05.10.2023	DF	DFA230116	230923	Zateplení fasády	2 345 295,48
12.10.2023	DF	DFA230119	20230059	Revize plynovodu	31 979,78
13.10.2023	B	BB0123206		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	175,00
16.10.2023	DF	DFA230118	126	Revizní práce elektro - vypracování kontrolních zpráv	13 068,00
23.10.2023	DF	DFA230123	20230540	Instalatérské práce - výměna výlevky	12 487,85
31.10.2023	DF	DFA230128	231018	Pozastávka 10%	-104 172,40
31.10.2023	DF	DFA230128	231018	Zateplení fasády	1 041 724,03
31.10.2023	DF	DFA230136		Technický dozor 10/2023	3 750,00
06.11.2023	DF	DFA230129	...	úhrada zádržného VS230811, úhrada zádržného VS230923, úhrada zádržného VS231006	476 538,42
06.11.2023	DF	DFA230135	135	Revizní práce elektro - vypracování kontrolních zpráv	39 289,00
13.11.2023	DF	DFA230139	23070	Výměna dveří - zámečnické práce	2 200,00

Objekt: 327 TAUSSIGOVA 1152-1157

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
05.12.2023	DF	DFA230149	230100799	Výroba a dodání vstupních portálů	1 351 448,48
06.12.2023	DF	DFA230145	123176	Dodávka a instalace čipového systému	457 866,00
14.12.2023	DF	DFA230150	3273648090	Zajištění činnosti technika objektu - domovníka za čtvrtletí	44 649,00
21.12.2023	DF	DFA230156	1231182	Servisní poplatek 12/2023 - 11/2024	37 571,00
21.12.2023	DF	DFA230157	2300271	Dezinfekce švábovitého hmyzu	15 290,01
31.12.2023	UD	UD230005		zúčt.daní min.let	3 900,00
31.12.2023	VD	VD230003		Vypořádání předpisu 2022	37,00

Celkem čerpání: 8 020 237,59

Celkem	Poč.stav:	15 262 585,14	Tvorba:	4 052 415,63	Čerpání:	8 020 237,59	Kon.stav:	11 294 763,18
			Stav ev.platieb:	0,00			Kon.disp.stav:	11 294 763,18

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 06.11.2024 08:53:03

Strana 1 z 1

Účet evid. plateb:

Vlastníci

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.: Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 623 976,00
		Odměna smluvního správce	513 360,00
		Odměny funkcionářů	15 624,00
		Pojštění domu	49 788,00
		Výtahy	229 608,00
		SV - vodné, stočné	971 484,00
		Teplo pro vytápění	3 602 556,00
		TUV - teplá voda	1 993 932,00
		Odečty a rozúčtování	40 152,00
		Úklid společných prostor	401 028,00
		Odvoz domovního odpadu	342 948,00
		Elektr. energie společných prostor	71 844,00
		Drobná údržba	24 708,00
		Garáž, komora	4 920,00
		Ostatní služby	225 516,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	245 520,00
327	TAUSSIGOVA 1152-1157, Praha 8		12 356 964,00
Celkem za výběr:			12 356 964,00

Pro rok 2025 navrhujeme tyto úpravy výše záloh:

Studená voda (náklady 2023 byly 1.018.818 Kč)

souč. záloha 971. 000 Kč ročně navrhujeme navýšit na **1.150.000 Kč ročně** (náklady 2023 + 13 %)

Teplá voda (náklady 2023 byly 2.097.730 Kč)

souč. zálohy 1.994.000 Kč ročně navrhujeme navýšit na **2.300.000 Kč ročně** (náklady 2023 + 10 %)

Dlouhodobá záloha – fond oprav

Současná tvorba je 27 Kč na m2 plochy bytu měsíčně

3.623.976 Kč ročně

Navrhovaná tvorba je 35 Kč na m2 plochy bytu měsíčně

4.697.747 Kč ročně

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Oprava venkovního soklu včetně podhledů

Byla provedena oprava vnějšího soklu domu firmou Sušenka za cenu 2.629.467,40 Kč a úprava části podhledů v ceně 176.747,20 Kč.

Zvonky

Proběhlo výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce zvonků. Výběrovým řízením byla vybrána společnost Safety24, se kterou byla uzavřena smlouva o dílo v ceně 842.786 Kč. Instalace bude provedena do konce listopadu 2024.

Regulace topení

Bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele regulace tepla na vstupu do objektu. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma Wilkop, se kterou byla uzavřena smlouva o dílo v ceně 1.092.056 Kč. Na dílo je poskytnuta dotace v rámci programu čistá energie Praha 2024-2025.

Kanalizace a plyn

Bylo objednáno vypracování projektové dokumentace na rozvody kanalizace a plynu ve společných částech domu u společnosti Projekce TZB v ceně 47.190 Kč. Součástí dokumentace bude slepý výkaz výměr a také rozpočet projektanta. Na základě těchto dokumentů bude v roce 2025 vypsáno výběrové řízení na dodavatele

Ostatní

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.

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

Rekonstrukce ležatých rozvodů TUV

Jedná se o kompletní výměnu všech ležatých rozvodů teplé užitkové vody v kolektoru a navazující výměnu části stoupacího vedení až po přízemí. Důvodem výměny je navýšení četnosti závad na stávajícím vedení s velkými úniky. Nové vedení je uvažováno v nerez. Celkové náklady jsou odhadnuty na 1.400.000 Kč. V ceně je započtena výměna všech ventilů na dotčené části vedení. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.

Úprava nebytových prostor

Z podnětu a za spolupráce s kontrolní komisí byl zpracován návrh na úpravu nebytových prostor vchodu 1152, přízemí (bývalá kancelář – ping pong) - upravit na kočárkárnu/kolárnu, tj. vymalovat vč. otěruvzdorného soklu, osadit nové dveře k HUP, osadit držáky kol na stěny a případně stojan do podlahy. Předpokládané náklady činí 50.000 Kč. Dále prostory vchodu 1156, přízemí (sušárna u schodů) - upravit na vyzdžené sklepní kóje (předpoklad 22 sklípků s plochou každý cca 1 m²), tj. vybourat část příček, odstranit betonové vany, demontovat topení a vodoinstalace v upravovaných částech, úprava betonové podlahy, vyzdžení sklípků výšky 2,5 m, osazení dveří + FAB, doplnění el. (světlo v každém sklípku), zabezpečení vrchní části ocelovou kari sítí, povrchové úpravy. Předpokládané náklady činí 500.000 Kč.

Měsíční on-line odečty

Vzhledem k nařízení EED bude nejpozději od II. pol. 2025 spuštěn měsíční odečet indikátorů na radiátorech a bytových vodoměrů na portále „Poschodech“. Bude provedena aktivace sběrnic dat a údaje se budou zobrazovat v měsíčních intervalech. Měsíční poplatek činí 2.950 Kč/měsíc.

Rekonstrukce dešťových svodů

Na základě hlasování per rollam z 10.4.2024 byla zahájena příprava výběrového řízení na rekonstrukci dešťových svodů. Po provedených obhlídkách a technických konzultacích s potenciálními dodavateli bylo zjištěno, že schválený finanční limit 1.600.000 Kč je nedostatečný, neboť i při použití technologie Furanflex budou nutné stavební zásahy v bytech v prvním a posledním patře, kterými prochází jednotlivé svody. Předpokládané náklady na rekonstrukci jsou cca 2.000.000 Kč. Navrhujeme tedy vypsát příslušné výběrové řízení v tomto rozsahu s předpokládanou realizací v roce 2025.

Oprava společných lodžii

Na společných lodžiih severní strany domu se již vyskytují ve větší míře různé defekty, zejména zatékání do objektu (dožilé spárování a hydroizolace podlah, defekty okapnic), defekty zábradlí (vypadávající mozaika, ale i poškození podkladních betonových desek s obnaženými armaturami, zábradlí je navíc nevhodně kotvené do podlahy lodžii). Proto navrhujeme realizovat opravu těchto lodžii, tj. demontáž sítí, vybourání a provedení kompletní nové podlahové skladby lodžii vč. okapnic, výměnu zábradlí, vysprávkování a fasádní nátěr stěn a podhledů, instalaci nových sítí. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Odhadované náklady činí 6.400.000 Kč. Předpokládaná realizace v roce 2025.

Výhledově:

Výtahy

V průběhu měsíce listopadu 2024 budou provedeny odborné zkoušky na výtahy. Výtahové stroje jsou původní na hranici životnosti. Vykazují značné opotřebení. Na toto jsme byli upozorněni minulou i současnou Servisní firmou. V této souvislosti je potřeba uvažovat o částečné rekonstrukci výtahů spočívající ve výměně motoru, nových nosných lan, vybourání betonového fundamentu a zhotovení nové betonové podlahy, nebo celkové rekonstrukci výtahů.

Rekonstrukce stoupaček

V současné době probíhá komplexní příprava realizace, vypracování projektové dokumentace vč. Rozpočtu projektanta, následně proběhne výběrové řízení na dodavatele.

Vzhledem k náročnosti obou zmíněných akcí, je potřeba vytvořit finanční rezervu na realizace.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Čipový systém vchodové dveře	27.11.2024
Elektroinstalace - společné prostory	11.10.2028
Hromosvod - pasivní	20.02.2028
Hromosvod - pasivní roční kontrola	20.02.2025
Kontrola otopného systému	01.09.2029
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2033
Plyn (KSP + byty)	10.10.2026
Plyn (KSP) - roční kontrola	23.09.2025
PO- Hasicí přístroje	19.04.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	19.04.2025
PO- Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	19.04.2025
PO- Nouzové osvětlení	04.09.2025
PO- Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka, apod.)	08.08.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	08.08.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	08.08.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	27.12.2024
Vodoměr patní	03.07.2030
Vodoměry SV + TUV	31.12.2028
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	23.11.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ) - objednáno	23.09.2024

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Taussigova v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157, IČ: 285 33 836, se sídlem
Taussigova 1152/27, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 26.11.2024.

V dne 2024

.....

vlastnoruční podpis zmocnítele