

POZVÁNKA

Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolal předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

Doba konání: dne 28.11.2024 od 18:00

Místo konání: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, Divadelní sál, přízemí

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 na úpravu výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
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 spoluvlastníků hlasuje za oba jeden, nejlépe dle písemné plné moci.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte na Veroniku Švarcovou, e-mail: svarcova@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.

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

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	876 677,35
A.003	221120	Běžný účet - ostatní	3 500 000,00
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	4 298 566,38
A		Finanční prostředky celkem	8 675 243,73
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	40 795,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	20 223,00
C			61 018,00
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	151 476,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	321 472,80
D.I.004	315108	Náklady - odměna správci NP	14 883,00
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	65 805,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 282 386,64
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	297 715,28
D.II.003	315121	Náklady - TUV	1 064 927,26
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	618 940,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	277 694,09
D.III.002	315124	Náklady - odpad	343 200,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	56 702,41
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	24 029,20
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	28 766,00
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	113 095,40
D.III.011	315139	Náklady - výtahy (pre+údržba)	109 030,56
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	4 770 123,64
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	150 528,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	333 312,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	63 492,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 227 264,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 274 568,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	675 888,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	229 818,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	337 829,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	122 932,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	101 640,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	24 876,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	299 016,00
E.III.012	324139	Zálohy - výtahy (PRE+údržba)	68 738,00
E		Zálohy k vúčtování služeb celkem	4 909 901,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	139 777,36
EE		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	139 777,36
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	112 192,64
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	112 192,64
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	234 523,36
G			234 523,36
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	6 577 528,91
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	2 148 264,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	691,99
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-394 222,73
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-400,00
H		Dlouhodobá záloha	8 331 862,17

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	100,00	179 639,00
Únor	144 076,60	179 639,00
Březen	75 451,10	179 639,00
Duben	100,00	180 330,99
Květen	37 500,32	179 639,00
Červen	88 016,00	179 639,00
Červenec	14 709,60	179 639,00
Srpen	0,00	179 639,00
Září	0,00	179 639,00
Říjen	40 511,00	173 469,00
Listopad	7 839,00	179 022,00
Prosinec	-13 680,89	179 022,00

Počáteční stav +	6 577 528,91
Čerpání za rok -	394 622,73
Tvorba za rok +	2 148 955,99
Konečný účetní stav +	8 331 862,17
Stav ev. platieb +	0,00
Konc. upravený stav =	8 331 862,17

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.01.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
28.02.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
28.02.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.03.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.03.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.04.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.04.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.04.2023 UD	UD230001			služby roku 2022	691,99
31.05.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.05.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.06.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.06.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.07.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.07.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.08.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.08.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.09.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.09.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.10.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.10.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	-6 170,00
31.10.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.11.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.11.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
31.12.2023 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.12.2023 NAJ	ZPV 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00

Celkem tvorba: **2 148 955,99**

10.01.2023 B	BB0123006			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.02.2023 DF	DFA230010	20230082		Sirovátka-výměna hydrantových ventilů	144 076,60
20.03.2023 DF	DFA230024	20230151		Sirovátka-výměna vodoměrné soustavy	66 164,10
27.03.2023 DF	DFA230022	20230030		Výměna těles nouzového osvětlení	9 287,00
05.04.2023 B	BB0123056			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
03.05.2023 DF	DFA230043	2301156		AP-systém-technická správa 01-03/2023	37 500,32
12.06.2023 DF	DFA230057	464170937		Oprava výtahu-odstranění závad	17 388,00
12.06.2023 DF	DFA230058	464170940		Oprava výtahu-odstranění závad	17 388,00
30.06.2023 DF	DFA230062	2301234		AP-systém-servisní služby 08/2023-07/2024	53 240,00
04.07.2023 B	BB0123104			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.07.2023 DF	DFA230068	20230322		Sirovátka-instalatérské práce	14 609,60
09.10.2023 B	BB0123155			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
25.10.2023 DF	DFA230093	20230547		Periodická zkouška hadice	14 036,00
28.10.2023 DF	DFA230094	2023109		Požární revize a kontrola	26 375,00
28.11.2023 DF	DFA230112	2023122		Instalace a dodání cedulek dle CN	7 839,00
21.12.2023 DF	DFA230129	20230733		Sirovátka-instalatérské práce-oprava částí přípojky SV-požární vodovod	47 199,45
31.12.2023 UD	UD230003			Použití zisku 2022 na úhradu nákladů na správu domu	-60 880,34

Celkem čerpání: **394 622,73**

Celkem	Poč.stav:	6 577 528,91	Tvorba:	2 148 955,99	Čerpání:	394 622,73	Kon.stav:	8 331 862,17
			Stav ev.platieb:	0,00			Kon.disp.stav:	8 331 862,17

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 23.10.2024 13:13:18

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)	2 148 264,00
		Odměna smluvního správce	333 312,00
		Pojištění domu	63 492,00
		Výtahy	68 892,00
		SV - vodné, stočné	696 036,00
		Teplo pro vytápění	1 265 460,00
		TUV - teplá voda	1 316 568,00
		Odečty a rozúčtování	24 876,00
		Úklid společných prostor	229 896,00
		Odvoz domovního odpadu	335 472,00
		Elektr. energie společných prostor	121 848,00
		Drobná údržba	298 488,00
		Ostatní služby	101 640,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	150 528,00
536	Poznaňská - Odra 428-430, Praha 8		7 154 772,00
Celkem za výběr:			7 154 772,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na kamerový systém a na nový čipový systém. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma AP Systém v celkové ceně díla 342.287 Kč. Instalace kamerového systému byla zahájena v říjnu l. r. a po ní bude následovat instalace čipového systému. Kompletní dílo bude dokončeno nejpozději do 31.12.2024.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nových vstupních portálů na severní straně (ulice) a úpravy vstupních dveří na jižní straně domu. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma JIS, spol. s r.o. v celkové ceně díla 409.282 Kč. Realizace bude probíhat v souběhu s instalací čipového systému.

Bylo provedeno výběrové řízení na osazení protipožárních dveří v objektu. Při zaměření otvorů pro tyto dveře bylo zjištěno, že otvory jsou křivé, neodpovídají požadavkům na funkčnost protipožárních dveří. Oslovení dodavatelé tedy nacenili výměnu dveří včetně výměny zárubní. Celková částka za dveře včetně zárubní a všech souvisejících prací je 485.000 Kč. Realizace proběhne na začátku roku 2025.

Drobné opravy a údržba:

11/2023 nahlášen výskyt potkanů – deratizaci sklepních prostor č.p. 428-430 provedla firma Kordovský za 4.800 Kč.

12/2023 nahlášená závada – vyčištění zámku, seřízení dveří a zavírače vchodových dveří č.p. 430, práce provedla firma BALU Bartoš s.r.o. za 1.185 Kč.

1/2024 nahlášená závada – narovnění a uchycení utržené krycí lišty u vchodových dveří č.p. 429, práce provedla firma BALU Bartoš s.r.o. za 690 Kč.

8/2024 nahlášená závada – seřízení a oprava samozavíračů vchodových dveří č.p. 428 a 429, práce provedl dodavatel p. Kro za 1.328 Kč.

V rámci reklamace bylo provedeno seřízení osvětlení chodeb a chodbiček.

Jako následek silných dešťů v září 2024 bylo řešeno větší množství zatékání. Zatečení ze střechy bylo indikováno na třech místech. Byla provedena oprava střešního pláště okolo dešťových vpustí. Další zatékání bylo nahlášeno z bytů, kdy se pravděpodobně dostala voda za zateplovací systém. Při kontrole střechy i obvodového pláště byl zjištěn neuspokojivý stav těchto konstrukcí. Byla provedena sonda do souvrství střechy pro zjištění přesné skladby a stavu souvrství střešního pláště a oprava všech střešních vpustí. Byl zjišťován způsob odvětrání kanalizací, který je proveden nevyhovujícím způsobem - bude řešeno v rámci návrhu komplexní revitalizace objektu.

Operátor T-Mobile provedl kompletní napojení domu na optickou síť k využití datových služeb.

V posledním patře jsou u schodů na střechu zamčené mříže, tudíž se tam nedá uklízet (stížnosti obyvatel 12. patra). Z tohoto důvodu navrhuje mříže zrušit, či ponechat odemčené anebo udělat kopii klíčů úklidové firmě Agapola, aby zde mohli alespoň 1x měsíčně zamést a vytřít (s tím souvisí navýšení odměny za úklid).

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

K 31.12.2024 končí platnost bytových vodoměrů. Na nového dodavatele bude vypsáno výběrové řízení a bytové vodoměry budou připojeny na měsíční on-line odečet (směrnice EED) s možností nahlížení na spotřeby vlastníkům bytů přes portál „Po schodech“. Náklady předpokládáme na 550.000 Kč. Termín výměny leden-březen 2025.

Byla provedena analýza rizik pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců. Bylo navrženo **opatření vybudovat záchytný systém proti pádu z výšky**, případně vybudovat zábradlí. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Na základě požadavku z minulého shromáždění a zjištěného stavu obvodových konstrukcí byla poptána cena za zpracování **projektové dokumentace celkové revitalizace** a případné možnosti získání dotace. Nabídková cena za projektovou dokumentaci činí 290.000 bez DPH. Projektová dokumentace pro revitalizaci je nutná. Obsahem této dokumentace by již samozřejmě musel být i záchytný systém na střeše.

Na shromáždění byl pozván odborník na dotace, který může pomoci zodpovědět případné dotazy spojené s touto problematikou.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	27.12.2026
Hromosvod - pasivní	22.10.2026
Hromosvod - pasivní roční kontrola - objednáno	09.10.2024
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	01.07.2027
PO- Hasicí přístroje	08.10.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	08.10.2025
PO- Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	08.10.2025
PO- Nouzové osvětlení	08.10.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	08.10.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	08.10.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	25.10.2022
Vodoměry SV + TUV	31.12.2024
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026

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 Poznaňská v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem
Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, konaném dne 28.11.2024.

V dne 2024

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele