

# ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Paláskova 1107, Praha 8, IČ: 275 97 920, se sídlem Praha 8, Paláskova 1107, Praha 8, S 7043 vedené u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 7. listopadu 2024  
místo: společný prostor v suterénu domu  
od: 18,00 hod.  
přítomno dle prezenční listiny: 53,25 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)  
56,61 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

## Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, 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
4. Hlasování o zvýšení odměny poskytovateli úklidových služeb
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta
6. Diskuse a závěr

## Průběh jednání a přijetí usnesení:

### **1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Mgr. Veronika Solis, advokátka pověřená představenstvem SBD Praha 8, předsedy Společenství, řízením schůze shromáždění vlastníků a představila přítomné kolegy: Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku a místopředsedkyni představenstva a Ing. Jana Poláka - vedoucího technického a provozního úseku a místopředsedu představenstva a pana Davida Foltina, referenta objektu.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Solis  
Sčítatel: Ing. Jan Polák  
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková  
Ověřovatel zápisu: Ing. Tomáš Němeček, člen kontrolní komise Společenství

O návrhu dala paní Mgr. Solis hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 53,25 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

## Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů shromáždění, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023 a dále s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 96.853,01 Kč, který je tvořen již

zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno: 56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 96.853,01 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí 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 6.11.2024 - stav běžného účtu je 831.000 Kč a stav spořicího účtu je 4.443.000 Kč. Spořicí účet je od 1.9.2024 úročen sazbou 3,5 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) k 31.10.2024 činí 5.027.000 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v období 1-10/2024 na vědomí.

### **3. Návrh výše záloh na rok 2025**

Přílohou pozvánky na shromáždění byl roční přehled předpisu současně platných záloh na rok 2025. Při návrhu jejich úpravy Ing. Šourková vycházela ze srovnání současných záloh a nákladů za rok 2023. Ze srovnání vyplývá potřeba některé zálohy navýšit tak, aby byly dostačující i pro další období. Zohlednila již realizované a avizované zvýšení cen dodavatelů.

Ing. Šourková doporučila pro rok 2025 upravit zálohy takto:

Záloha na vodné a stočné zvýšit na 518.000 Kč za rok (náklady 2023 + 13 %)

Záloha na teplo pro vytápění zvýšit na 1.290.000 Kč za rok (náklady 2023 + 5 %)

Záloha na teplou vodu zvýšit na 1.150.000 Kč za rok (náklady 2023 + 10 %)

Záloha na odměnu smluvního správce zvýšit z 248 Kč/byt na 260 Kč/byt měsíčně (zvýšení o 5 %)

Úpravu záloh navrhla realizovat s platností již od prosince 2024.

Členové Společenství mají možnost si následně individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8 (paní Lenka Rousová, [rousova@sbd8.cz](mailto:rousova@sbd8.cz)).

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 98,81 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 1,19 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 98,81 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025 s platností od prosince 2024, nikdo nehlasoval proti, hlasování zdrželo 1,19 % hlasů přítomných vlastníků.**

### **4. Hlasování o zvýšení odměny poskytovateli úklidových služeb**

Paní Janičková je zaměstnancem Společenství, vykonává domovnícké služby a uklízí dům. V roce 2024 pobírá mzdu 20.000 Kč hrubého měsíčně (18 900 Kč min. mzda pro rok 2024 a 1 100 Kč osobní ohodnocení). V souvislosti s nárůstem výše minimální mzdy pro rok 2025 navrhla Ing. Šourková schválit paní Janičkové zvýšení mzdy na 22 000 Kč hrubého měsíčně (20 800 Kč min. mzda a 1 200 Kč osobní ohodnocení).

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navržené zvýšení mzdy paní Janíčkové na 22 000 Kč hrubého měsíčně (20 800 Kč základ a 1 200 Kč osobní ohodnocení) s platností od ledna 2025, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

### **5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta**

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

Ve zprávě uvedl hlavní provedené práce na objektu. Jednalo se o:

07/2024 Oprava poškozené fasády (graffiti), 117.459 Kč, fa Sušienka, uhrazeno z pojistného plnění s odečtením spoluúčasti dvakrát 5.000 Kč, tj. celková výše spoluúčasti činila 10.000 Kč.

09/2024 Seřízení vstupních dveří, oprava kliky a dodávka nových samozavíračů, 17.842 Kč, Zámečnictví Sobota.

#### Drobné opravy a údržba:

12/2023 Oprava úniku plynu na plynovodu, 1.426 Kč, fa Sirovátka.

02-06/2024 Opravy na rozvodech vody 3 x suterén, celkem 7.530 Kč, fa Sirovátka.

03/2024 Výměna osvětlení u výtahů, 2.631 Kč, Elektroservis Černý.

04/2024 Oprava nefunkčního osvětlení spol. prostor, 1.723 Kč, Elektroservis Černý.

04/2024 Oprava zdí a dlažby, ochranné rohy zdí v přízemí, 13.910 Kč, fa Sušienka.

04-05/2024 Seřizování vstupních dveří, 2 x 1 300 Kč, fa Vlasák.

07/2024 Oprava dveří sušárny, 918 Kč, fa Sušienka.

08/2024 Oprava a úprava databází domácích telefonů, 3 210 Kč, Safety24.

Na základě pravidelné odborné prohlídky na výtazích v dubnu 2024 byly odstraněny závady uvedené v knize výtahu firmou KONE za celkovou částku 33 767 Kč (jednalo se o kompletní čištění technologie, výměnu horního a dolního vedení kabinových dveří a výměnu záložního zdroje).

#### Plán oprav na rok 2025 a další léta:

**Příprava PD na komplexní rekonstrukci střešního pláště** vč. statického posouzení ocelových konstrukcí s možností jejich odstranění, opravy nebo výměny, doplnění záchytného systému, žebříku na střechu strojovny (tak, aby byly splněny současné požadavky na BOZP a PO) a řešení stříšek nad lodžii, předpokládané náklady 100 000 Kč.

**Komplexní rekonstrukce střešního pláště** dle zpracované PD, předpokládané náklady cca 3 mil. Kč v závislosti na požadavcích PD a celkovém rozsahu prací k realizaci.

Ing. Polák a pan Foltin vysvětlili, že střešní plášť je ve špatném stavu, ve spolupráci s firmou BMI byla provedena sonda, střecha obsahuje velké množství vody. Projekt bude zadán bez odkladu, v plánu je dokončení komplexní rekonstrukce střešního pláště na podzim 2025.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek přípravu projektové dokumentace na komplexní rekonstrukci střešního pláště v celkové ceně do 100.000 Kč a provedení komplexní rekonstrukce střešního pláště dle zpracované PD v předpokládané ceně do 3 000 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Úpravy a opravy zdí a SDK podhledů** vč. revizních dvířek a malba v suterénu po zatečení a tvorbě kondenzátů. Předpokládané náklady do 30 000 Kč. Bude provedeno v rámci údržby domu.

Pan Foltin vysvětlil, že vlhkost se podařilo eliminovat, zbývá vyřešit následky po zatečení. Na dotaz sdělil, že oprava po zatečení vyvolávaných dešťových svodů proběhla a v rámci reklamace byly přetěsněny spoje v suterénu.

**Regulace topení** – navrhujeme instalaci/výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech domu za nové vč. nového výpočtu nastavení a projektové dokumentace vyvážení topné soustavy. Cenu díla odhadujeme na max. 800 000 Kč.

Ing. Polák a pan Foltin vysvětlili, že nyní jsou instalovány termostatické ventily s hlavicí, kterým končí životnost. Pro odstranění nerovnoměrnosti distribuce tepla a omezení hlučnosti otopné soustavy je třeba instalovat termostatické dynamické ventily s cílem dosáhnout odolnější soustavy a rovnoměrné distribuce tepla. Na stížnost na chladno v bytech situovaných na SZ přislíbili kontrolu v bytech.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	98 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 98 % hlasů přítomných vlastníků jednotek regulace topení – instalaci/výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech domu za nové vč. nového výpočtu nastavení a projektové dokumentace v předpokládané ceně max. 800 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování zdrželo 2 % hlasů přítomných vlastníků.**

**Opravy, úpravy a doplnění tepelných izolací vodorovných rozvodů vody a tepla** v suterénu pro zabránění tvorby kondenzátu na studených potrubích (již částečně odstraňováno) a dále pro omezení tepelných ztrát na teplotných vedeních (na základě zpracovávané kontroly systému vytápění). Souhrnné předpokládané náklady cca 80 000 Kč.

Na upozornění vlastníka na hluk z dešťosvodů Ing. Polák přislíbil provedení kontroly v bytě a případné provedení zvukové izolace dešťosvodu.

Po diskusi dala předsedající o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek opravy, úpravy a doplnění tepelných izolací vodorovných rozvodů vody a tepla v suterénu domu v předpokládané ceně do 80 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Výměna vodoměrů teplé a studené vody - výběrové řízení** – Připravujeme výběrové řízení na výměnu bytových vodoměrů teplé a studené vody s rádiovým odečtem vč. dodávky a instalace sběrnice dat pro měsíční odečet. Vodoměrům končí platnost ověření 31.12.2024. Náklady na kompletní výměnu předpokládáme do 320 000 Kč.

Ing. Polák doplnil, že nové vodoměry musí umožňovat měsíční dálkový odečet, od 1.1.2027 je zákonná povinnost informovat uživatele bytů o jejich spotřebě jednou za měsíc.

Po diskusi dala předsedající o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

**Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu bytových vodoměrů teplé a studené vody s rádiovým odečtem vč. dodávky a instalace sběrnice dat pro měsíční odečet v předpokládané ceně do 320 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Protipožární zabezpečení - výběrové řízení** – bylo připraveno výběrové řízení na protipožární zabezpečení domu. Na základě zadávací dokumentace byly osloveny tři firmy a požádali je o nabídky. Nyní máme vybranou vítěznou firmu a s podpisem smlouvy o dílo čekáme na souhlas shromáždění vlastníků. Samotnou instalaci, v případě odsouhlasení shromážděním, pak předpokládáme na jaře r. 2025.

Ing. Polák doplnil, že by bylo instalováno 40 kouřových čidel, na každém patře siréna, v suterénu tlačítková signalizace, svedení do ústředny napojené na pult centralizované ochrany (např. Jablotron), ten do 10 minut zajistí prověření a v případě potřeby povolá hasiče. Vítězem výběrového řízení je firma Safety24 s cenou díla 637 130 Kč. Roční servis zařízení stojí cca 20 000 Kč bez poplatků za PCO.

Předsedající dala o návrhu na provedení protipožárního zabezpečení domu hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	89,68 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	10,32 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 89,68 % hlasů přítomných vlastníků jednotek provedení protipožárního zabezpečení domu v ceně díla 637 130 Kč a pověřilo statutární orgán Společenství podpisem smlouvy s firmou Safety24, nikdo nehlasoval proti, hlasování zdrželo 10,32 % hlasů přítomných vlastníků.**

**Všechny schválené investice a opravy budou prováděny a hrazeny tak, aby na dlouhodobé záloze Společenství na opravy a údržbu domu (fondu oprav) byl vždy zůstatek alespoň 1 000 000 Kč na úhradu případných havarijních a jiných aktuálně nutných oprav.**

**Ustanovení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení** dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu, pan Kylar na základě příkazní smlouvy. Měsíční odměna bude činit 1 800 Kč.

Po diskusi dala předsedající o návrhu na ustanovení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení hlasovat.

Přítomno:	56,61 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ustanovení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení s odměnou 1 800 Kč měsíčně a pověřilo statutární orgán Společenství podpisem příkazní smlouvy, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Zpracování Analýzy bezpečnostních rizik** na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ, pracovníky na IČO. Ing. Polák informoval o proběhlých změnách Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplývajícími především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Předseda SVJ proto zajistí vypracování analýzy bezpečnostních rizik objektu. Analýza bude zpracována za cenu max. 11 000 Kč.

O tomto bodě nebylo hlasováno.

## 6. Diskuse a závěr

V diskusi byl položen dotaz na stav plynového zařízení, je 50 let staré. Ing. Polák odpověděl, že výhledově (za cca 10 let) bude nutné uvažovat o výměně, stav je zatím dobrý.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast a za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

**Shromáždění bylo ukončeno 19,50 hod.**

Zapsala:



.....  
Ing. Iva Šourková

Ověřil:



.....  
Ing. Tomáš Němeček