

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152-1157, se sídlem Taussigova 1152/27, Praha 8 (dále jen „Společenství“)

datum konání: 26. 11. 2024
místo konání: Základní škola Burešova, Burešova 14/1130, Kobylisy,
Praha 8, sál školní jídelny
čas začátku konání: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny:

při zahájení: 53,96 % hlasů všech vlastníků jednotek

při ukončení: 53,18 % ze všech spoluvlastnických podílů, tj. usnášeníschopné shromáždění

Shromáždění Společenství tedy bylo usnášeníschopné.

Program:

1. Zahájení shromáždění svolavatelem a volba orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele a 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

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal zástupce statutárního orgánu Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8 (dále jen „Společenství“), pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8, představil Ing. Jana Poláka - vedoucího TPÚ a místopředsedu představenstva SBD Praha 8, paní Markétu Šimkovou, členku představenstva SBD Praha 8 a referenta objektu, paní Lenku Plevkovou, referenta objektu.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

předsedající:	Miroslav Švarc
sčítatelé:	Ing. Jan Polák, Lenka Plevková
zapisovatel:	Markéta Šimková
ověřovatel zápisu:	RNDr. Helena Zlámalová

Přítomno 53,96 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků Společenství schválilo pracovní orgány ve složení: Miroslav Švarc, předsedající, Ing. Jan Polák, Lenka Plevková sčítateli hlasů, Helena Zlámalová ověřovatel zápisu, Markéta Šimková zapisovatel zápisu shromáždění Společenství, kdy nikdo nebyl proti, nikdo se hlasování nezdržel a všech 100 % přítomných bylo pro návrh.

Ad 2. Zpráva Kontrolní komise

Předsedkyně Kontrolní komise RNDr. Helena Zlámalová (dále KK) SVJ, přednesla shromáždění vlastníků zprávu kontrolní komise. Konstatovala, že jako předsedkyně KK byla přítomna při všech schůzkách k výběrovým řízením realizovaných v roce 2024. Dále jsou KK pravidelně předkládány podklady o hospodaření SVJ vč. čtvrtletních závěrek. Předsedkyně KK se vyjádřila i k provedeným akcím v roce 2024 a poděkovala pracovníkům za kvalitní práci.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Paní Šimková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 524 812,49 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku za rok 2023 a vypořádat hospodářský výsledek za rok 2023 - převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 53,96 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 0 % z přítomných

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 524 812,49 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále paní Šimková seznámila přítomné s tím, že finanční prostředky ve výši 6 000 000 Kč uložené na ČSOB šestiměsíčním termínovaném vkladu SVJ byly převedeny na spořicí účet. Termínovaný vklad byl v září 2024 k datu splatnosti ukončen, protože úroková sazba poklesla na 2,6 % p.a. Na spořicím účtu je nyní úročení lepší – 3,5 % p.a.

Na bankovních účtech SVJ jsou ke dni 20. 11. 2024 uloženy finanční prostředky ve výši 11 820 314,53 Kč. Dosud však nebyly plně vypořádány finanční platby za investiční akce z roku 2024.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1/2024–10/2024 na vědomí.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2025

Přílohou pozvánky byl přehled současné výše ročních záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 360 039 Kč, ale zálohy na některé služby neodpovídají současným nákladům.

Paní Šimková navrhla navýšit zálohy v položce **studená voda na 1 150 000 Kč za rok**, a to z důvodu, že náklady 2023 činily 1 018 818 Kč a současná záloha činí 971 000 Kč. Jedná se o navýšení oproti nákladům roku 2023 o 13 %. Zároveň navrhla navýšit zálohy v položce **teplá voda**, a to o 10 % oproti nákladům v roce 2023. Náklady v roce 2023 byly 2 097 730 Kč, současná záloha činí 1 994 000 Kč, takže navýšení na **2 300 000 Kč za rok**.

O navýšení dlouhodobé zálohy (fond oprav) navrhla hlasovat až dle schváleného plánu oprav na rok 2025, případně další léta.

Přítomní byli upozorněni, že vlastníci mají právo si své zálohy na vodu a teplo individuálně upravit (zvýšit nebo snížit), o úpravu lze požádat písemně nebo mailem na oddělení nájemného SBD Praha 8 u paní Věry Veinlichové, email: veinlichova@sbd8.cz.

Po diskuzi dal předsedající schůze hlasovat o navržené výši záloh s platností od ledna 2025.

Přítomno 53,96 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2025, navýšení v položkách teplá voda a studená voda, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

18:45 dostavila se další vlastnice nyní je přítomno 54,54 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a do dalších let

Před projednáváním tohoto bodu programu informoval předsedající pan Švarc o neformálním setkání vlastníků domu, které proběhlo 21. 11. 2024 a názory a výstupy z tohoto setkání zaslali vlastníci předsedovi SVJ. Jednalo se o zefektivnění spolupráce předsedy společenství s vlastníky. K jednotlivým bodům se přítomní pracovníci SBD Praha 8 vyjádřili:

1. Portál POSCHODECH vč. funkce Service Desk

Sdělil, že vlastníci, kteří správci SVJ předali kontaktní údaje, tj. aktuální email a telefonní číslo obdrželi dne 25. 11. 2024 na email registrační kód k portálu POSCHODECH a vyzval vlastníky k registraci případně k ověření kontaktních údajů. Vlastníci mohou všechny funkce portálu využívat.

2. Instalace nových domovních tabel a domovních telefonů

K požadavku na realizaci zvonkových tabel na severní straně od parkoviště, paní Šimková sdělila, že technicky je tento požadavek proveditelný. Konkrétní podmínky instalace včetně finančních budou ověřeny a tento návrh bude zahrnut do plánu oprav na rok 2026. Dále paní Šimková sdělila, že požadavek na aplikaci pro otevírání domovních dveří mobilním telefonem či jiné další funkce zpracuje firma Safety24 do zprávy a bude o tom informováno příští shromáždění vlastníků.

3. Regulace topení

Pan Švarc informoval přítomné, že v listopadu 2024 byla provedena montáž regulace topení na vstupech do objektu. Současně byl spuštěn nový regulační systém, který umožňuje efektivní řízení dodávaného tepla do domu. Tento systém má eliminovat výrazné přetápění domu ze strany Pražské teplárenské a vést k významné úspoře finančních prostředků pro vlastníky. K této úspoře je ovšem **nutná spolupráce všech vlastníků bytů!** Především je nutné otevření všech termoregulačních ventilů na radiátorech po dobu min. 1 týdne a to **od 9. 12. 2024 do 15. 12. 2024** z důvodu odvzdušnění celé otopné soustavy. Po tomto týdenním cyklu je možné termoregulační ventily na radiátorech nastavit na optimální teplotu v bytě, ve většině případů na stupeň 3-4. Pan Švarc zároveň zdůraznil, že se vlastníci nemusí obávat zvýšených nákladů za teplo zaznamenaných na poměrových měřících. Regulací bylo dosaženo toho, že topná voda přiváděná do topení již není natolik horká, aby se zvýšila spotřeba tepla v jednotlivých bytech, o toto vše se již postará nová patní regulace instalovaná na přívodu topné vody do domu (umístěné v kolektoru pod budovou). Instalaci jsme zabránili přetápění domu ze strany dodavatele a očekáváme úsporu tepla ve výši 10 % až 15 % ročně. To představuje v celém objektu úsporu 340 000 Kč až 510 000 Kč. K dosažení tohoto cíle je ovšem nutná spolupráce vlastníků bytů tak jak bylo popsáno výše a dosažení dostatečného

průtoku topné vody v otopné soustavě, čehož dosáhneme otevřením termoventilů na radiátorech v bytě. Zároveň pan Švarc zdůraznil, že regulace je nyní ve zkušebním provozu a hledáme ideální nastavení regulace tak, aby byla v bytech zajištěna tepelná pohoda, ale aby současně došlo ke snížení nákladů na dodávku tepla. Doplnujeme tuto informaci o fakt, že na osazenou regulaci topení jsme vyřídili dotaci 200 000 Kč z programu „Čistá Praha“. Dotace bude vyplacena v lednu 2025.

4. Plyn a kanalizace

K tomuto bodu pan Švarc sdělil, že v současné době se zpracovává projektová dokumentace dle schváleného usnesení per rollam, které proběhlo v dubnu 2024. Se zpracovatelem projektu budou jednotlivé připomínky vlastníků konzultovány a bude navrženo optimální řešení.

5. Rekonstrukce ležatých rozvodů TUV

Jedná se o přívodní potrubí teplé vody k jednotlivým stoupačkám v kolektoru. Důvodem je navýšení četnosti závad na stávajícím vedení s velkými úniky drahé teplé vody. Byly vysvětleny výhody nového vedení z nerez, s ohledem na cenu (porovnání plast vs. nerez) a to především v důsledku minimálně dvojnásobného prodloužení životnosti. Do celkové ceny je započtena výměna všech ventilů vč. uzávěrů jednotlivých stoupaček do bytu. Po diskuzi bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno 54,54 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 97,86 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 2,14 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh rekonstrukce ležatých rozvodů TUV v nerez v maximální výši 1 400 000,- Kč vč. výměny veškerých ventilů a uzávěrů. Nikdo nehlasoval proti, zdrželo se 2,14 % z přítomných, pro bylo 97,86 % z přítomných.

6. Úprava nebytových prostor

Paní Šimková seznámila přítomné s množícími se žádostmi některých vlastníků o přidělení (pronajmutí) jakýchkoliv úložných prostor. Na základě toho byl zpracován Ing. Zlámalem projekt na vytvoření maximálního počtu úložných komor v prostorách minimálně využívané prádelny v přízemí domu čp. 1156. Bylo navrženo vybudování vyzděných 22 „sklepních“ komor v prostorách původní sušárny, prádelny a mandlovny s tím, že máčirna by byla ponechána pro sušení prádla (využívají 4 byty z celého domu). Na základě připomínek některých účastníků shromáždění bylo odsouhlaseno, že návrh a podmínky přidělení nových komor zpracuje pan Kratěna ml. ve spolupráci s panem Vinklerem. Finální návrh, včetně podmínek přidělení a pronájmu komor, bude předložen na příštím shromáždění vlastníků. Při nezávazném průzkumu o zájem vlastníků o sklepní kóji se přihlásilo více jak 10 přítomných vlastníků.

Paní Šimková informovala přítomné vlastníky o zpracování nového Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), který byl zpracován v listopadu 2024. Provedenými opravami na domě, se dům Taussigova 1152 – 1157 posunul z klasifikační třídy primární energie z neobnovitelných zdrojů z třídy C do třídy B, tedy budova je hodnocena jako velmi úsporná.

Ing. Polák zahájil projednávání předloženého plánu oprav a provedených prací v roce 2024, seznámil přítomné s opravou venkovního soklu vč. podhledů, s realizací výměny zvonkových tabel a domovních telefonů. Předložená regulace topení a rekonstrukce kanalizace a plynu byla projednána v předešlém bodě. Následně navrhnul schválit jednotlivé části plánu oprav na rok 2025 a do dalších let takto:

a) Záchytný systém

Po diskuzi k provedené Analýze rizik a navrženému opatření záchytného systému na střeše domu dle zákona č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 362/2005 Sb., bylo navrženo zbudování záchytného systému při celkové rekonstrukci střechy. Do té doby je potřeba plnit opatření z provedené analýzy rizik.

Přítomno 54,54 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, že provedení záchytného systému dle zákona č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 362/2005 Sb. na střeše objektu bude řešeno při celkové rekonstrukci střechy.

b) 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 sběrníků dat a údaje se budou zobrazovat v měsíčních intervalech. Měsíční poplatek pro objekt činí 2 950 Kč/měsíc.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

c) 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.

Přítomno 54,54 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % z přítomných

Proti návrhu: 0 % z přítomných

Zdržel se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, vypsát výběrové řízení na rekonstrukci dešťových svodů a náklady na rekonstrukci do 2 000 000 Kč.

20:00 odešla vlastnice nyní je přítomno 54,15 % hlasů všech vlastníků jednotek.

d) Oprava společných lodžii

Na společných lodžích 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 pod mozaikou 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, výměnu 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. Po seznámení s tímto bodem proběhla

dlouhá diskuze. Ze strany vlastníků bylo navrženo několik částečných opatření, kdy z diskuse vyšlo, že by tato částečná opatření by pouze oddálila provedení komplexní rekonstrukce, která je po 50 letech nutná. Při komplexní rekonstrukci lodžii na stejném dome v Šiškově ulici, která proběhla v letošním roce, byly objeveny nečekané skryté závady na prorezavělém zábradlí, které nebyly pod nátěrem viditelné. Dalším vážným důvodem pro komplexní rekonstrukci je vysoké nebezpečí pádu uvolněných betonových kusů ze desek v zábradlí, ohrožujících chodce na veřejném chodníku.

Následně bylo po diskusi přistoupeno k hlasování.

Přítomno 54,15 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 78,30 % z přítomných

Proti návrhu: 8,74 % z přítomných

Zdržel se: 12,96 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo opravu společných lodžii do částky 6 400 000 Kč spočívající v demontáži sítí, vybourání a provedení kompletní nové podlahové skladby lodžii vč. okapnic a hydroizolace, výměně zábradlí, vysprávký a fasádního nátěru stěn a podhledů a instalaci nových sítí. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Proti 8,74 % z přítomných, zdrželo se 12,96 % z přítomných, pro bylo 78,30 % z přítomných.

20:45 odešli 2 vlastníci nyní je přítomno 53,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Na závěr tohoto bodu programu byli vlastníci seznámeni s tím, že je nutné do budoucna počítat s nákladnými opravami domu a to především:

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 odpadu a plynu

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, bude potřeba vytvořit finanční rezervu na realizace. Předseda společenství na příští shromáždění vlastníků jednotek připraví podrobné informace pro obě akce.

Shromáždění vzalo tuto informaci na vědomí.

Ad 4b. Schválení navrhovaného příspěvku do dlouhodobé zálohy (fond oprav)

Pani Šimková seznámila přítomné, že v současné době je fond oprav tvořen částkou 27 Kč na m² plochy bytu měsíčně, to je celkem 3 623 976 Kč za rok. S ohledem na schválené položky v plánu oprav a zároveň na finanční náročnost oprav (vzniklé především stářím objektu) bylo doporučeno navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 35 Kč na m² plochy bytu měsíčně, což by znamenalo příjem do fondu oprav 4 697 747 Kč za rok. Po diskusi shromáždění došlo k tomu, že navržená částka je s ohledem na plánované rekonstrukce nutná. Proto dal předsedající o navržené částce hlasovat.

Přítomno 53,18 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 96,70 % z přítomných

Proti návrhu: 2,14 % z přítomných

Zdržel se: 2,16 % z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fond oprav) na 35 Kč na m2 plochy bytu měsíčně tzn., že tvorba dlouhodobé zálohy bude 4 697 747 Kč za rok. Toto navýšení je platné od 1. 1. 2025. Proti 2,14 % z přítomných, zdrželo se 2,16 % z přítomných, pro bylo 96,70 % z přítomných.

Předsedající schůze poděkoval přítomným členům Společenství za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 21:00 hod.

Zapsala:



Markéta Šimková

Ověřila:



RNDr. Helena Zlámalová, CSc.

