

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Ouholická 451-453, Praha 8, IČ: 276 51 908,
se sídlem: Ouholická 451, 181 00 Praha 8,
vedené u Městského soudu v Praze S 7420 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 15.4.2025
místo: suterén domu Ouholická 451, Praha 8, 181 00
od: 19:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 87,86 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
95,95 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Ing. Miroslavu Fialovou zástupkyni vedoucího technicko provozního úseku SBD8, a Davida Foltina, referenta předsedy SVJ.

Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze Markéta Šimková, zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová, sčítatel hlasů David Foltin, ověřovatel: MUDr. Cyril Mucha.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze Markéta Šimková, zapisovatel: Ing. Miroslava Fialová, sčítatel hlasů David Foltin, ověřovatel: MUDr. Cyril Mucha

Hlasování:

87,86 % přítomných členů SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Před ukončením shromáždění byl ještě doplněn jako druhý ověřovatel zápisu p. Pavel Charvát

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Šimková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024.

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2024 je nedoplatek ve výši 30 648 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2024 činily 3 380 491 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024 byl 3 166 544 Kč.

K 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 69 690,56 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Paní Šimková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025 - aktuální stav finančních prostředků, zůstatek na bankovních účtech Společenství k 14.4.2025 činí 3 185 723 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 3,0 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.3.2025 činí 3 237 000 Kč.

Na dotaz, zda by zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.3.2025 neměl být vyšší, než uvedený, bylo odpovězeno, že z dlouhodobé zálohy bylo čerpáno na úhradu nákladů na vypracování projektové dokumentaci na rekonstrukci elektroinstalace.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 69 690,56 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.

Hlasování

95.95 % přítomných členů SVJ na shromáždění

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Na rok 2024 nebyly zálohy hromadně upravovány, vlastníkům byla doporučena individuální úprava záloh na vodu a teplo podle výsledku vyúčtování.

Vyúčtování služeb za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem cca 31 000 Kč.

Návrh úpravy záloh na rok 2025:

Pojištění domu	z 11 916 Kč na 15 500 Kč ročně (podle nákladů 2025)
Odměna správci	z 260 Kč na 273 Kč na byt měsíčně (zvýšení o ½ míry infl. za rok 2023)
Teplá voda	z 413 952 Kč na 520 000 Kč ročně (nákl. 2024 + 10 %)
Vodné a stočné	z 194 976 Kč na 256 000 Kč ročně (nákl. 2024 + 10 %)
Úklid	z 59 904 Kč na 91 200 Kč ročně (podle předp. nákladů 2025)
Odměny funkcionářů (KK SVJ)	členové KK se vzdali odměny, záloha bude zrušena

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tomto návrhu usnesení:

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh úpravy záloh na pojištění domu, odměnu správci a zrušení zálohy na odměny funkcionářů SVJ. Zálohy na teplou vodu, vodné a stočné a úklid domu zůstanou v současné výši, vlastníci požádají o úpravu záloh individuálně podle výsledku vyúčtování nákladů a záloh za rok 2024.

Hlasování:

95,95 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Úprava záloh proběhne s platností od června 2025, členové společenství obdrží nový předpis záloh v průběhu měsíce května. S požadavkem na úpravu záloh na vodu kontaktujte paní Věru Veinlichovou, veinlichova@sbd8.cz, tel: 774 785 058.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta

Provedené práce

Byla objednána a vyhotovena **projektové dokumentace** včetně položkového rozpočtu na **elektrorozvody** ve společných částech domu v ceně 99.220 Kč.

Bylo odstraněno nepoužívané zařízení ze suterénních prostor domu (mandl, stará pračka a kamenná koryta na praní). Byly osazeny vodoměry na zbylá výtoková místa. V úklidových místnostech v suterénech v č.p. 451 a 453 byly provedeny schválené instalatérské práce, které provedli zaměstnanci f. Sirovátka v ceně 66.820 Kč.

Proběhla **kontrola otopného systému** v ceně 12.500 Kč firmou AKM Energy. Kontrola byla provedena na základě vyhlášky č. 38/2022. Ze zprávy vyplynulo několik doporučení, která budou v případě potřeby realizovány či připraveny k realizaci:

- Doporučuje se zkontrolovat hydraulického vyvážení otopné soustavy.
- Užívané uzavírací armatury je třeba několikrát v roce uzavřít a otevřít, aby nedošlo k jejich zatuhnutí.
- Tepelné izolace nevyhovují současným legislativním požadavkům (Vyhláška č. 193/2007 Sb., Vyhláška, kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při rozvodu tepelné energie a vnitřním rozvodu tepelné energie a chladu).
- Doporučuje se provést dodatečné zateplení rozvodů otopné soustavy a teplé vody.
- Doporučuje se zřetelné označení jednotlivých rozvodů teplé vody do bytových jednotek. Při případné havárii bude možno okruh rychleji uzavřít.

Byla zpracována **analýza bezpečnostních rizik** v ceně 9.000 Kč. Hlavním a největším rizikem je chybějící záchytný systém na střeše. Ten by se měl realizovat v případě, že bude připravena zásadní rekonstrukce či úprava. S analýzou rizik budou seznámeni všichni dodavatelé prací a služeb.

Byla podepsána příkazní smlouva na **osobu odpovědnou za plyn** s revizním technikem p. Kylarem za částku 990 Kč/měsíc.

Požadavek na **úpravu stromů okolo domu** byl zaslán na Magistrát. V případě dalších požadavků je po třeba požadavky konkretizovat a zaslat na email fialova@sbd8.cz nebo přímo na MHMP, Odbor hospodaření s majetkem, odd. využití a správy pozemků p. Zimové, jana.zimova@praha.eu, tel. 236 002 07.

Byla provedena **odborná kontrolní prohlídka** střechy firmou FLO . Pomocí elektroimpulzní zkoušky a vizuální kontroly bylo nalezeno několik mechanických poškození hydroizolace a několik rozlepených spojů. V oblasti napojení hydroizolace na střešní prostup bylo nalezeno nedostatečné utěsnění. Dále bylo zjištěno vadné napojení vpustí (týká se všech šesti vpustí) na odtokové potrubí (není zajištěna ochrana před zpětným vzdutím). Dodavatel renovace střechy byl s výsledkem prohlídky obeznámen a vyzván k opravě střechy a k nápravě situace.

Provedená **požární kontrola** opět konstatovala, že na chodbách, v předchodbičkách a u schodiště je velké množství skříní a dalšího hořlavého materiálu. Jedná se o předměty, které jednak zužují

únikovou cestu a při zahřátí či zahoření mohou produkovat jedovaté zplodiny. Tím může vlastník těchto věcí způsobit škody na zdraví a životě! Vše je nutno vyklidit!

Kontrolní komisi budou zaslány podklady: PD na rekonstrukci elektrorozvodů, odborná prohlídka střechy, analýza bezp. rizik a kontrola otopného systému.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

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

Závady **střechy** je nutné odstranit, protože těmito místy může docházet k zatékání vody do střešního souvrství, potažmo do objektu. Výše popsané defekty budeme řešit s původním dodavatelem střechy (f. TRIDOME), nicméně opravy některých defektů, zejména mechanické poškození, bude zřejmě nutné samostatně uhradit mimo záruku. Předpokládané náklady na kompletní odstranění defektů jsou cca 100.000 Kč (vč. předpokládané výměny vpustí za sanační) a bude snahou, aby tyto náklady byly minimalizovány v rámci reklamace střechy. Pokud dodavatel rekonstrukce střechy nebude reagovat v na výzvu a nenaplňuje opravu cca do konce prázdnin, navrhujeme objednat odbornou opravu střechy, Vynaložené náklady by byly možné dále vymáhat na f. TRIDOME – možná i soudní cestou.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje pověření předsedy objektu k objednání odborné opravy střechy v ceně do 150.000 Kč u jiné (odborné firmy), pokud nebude provedena oprava v rámci reklamace v době do září 2025

Hlasování:

95,95 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

V roce 2025 navrhujeme instalovat do objektu **sběrnice dat**, aby bylo možné zobrazovat spotřebu tepla, teplé a studené vody všem vlastníkům (povinnost daná zákonem) na portále „Po schodech“. Náklady na instalaci sběrnic odhadujeme ve výši 20.000 Kč. Předpokládaný termín osazení je konec roku 2025. Na začátku roku 2026 by začal proces realizace zobrazování dat na portálu POSCHODECH. Cena za tuto službu bude cca 12 Kč/měsíc/byt jednotku bez DPH. **Tuto informaci vzalo shromáždění na vědomí.**

Předpokládané náklady na **rekonstrukci elektroinstalace**, dle vypracované projektové dokumentace, jsou cca 2.700.000 Kč. V rámci projektové dokumentace elektroinstalace bude vyhotoveno „Požárně bezpečnostní řešení stavby“ za částku 18.150 Kč. Následně bude na konci roku 2025 vyhlášeno výběrové řízení na možného dodavatele této rekonstrukce tak, aby na shromáždění byly připraveny aktuální cenové údaje, aby se shromáždění mohlo rozhodnout, zda se tato akce uskuteční v r. 2026 či později.

Ad 5. Diskuse a závěr

Ing. Fialová se vrátila k problematice skříněk na chodbách. Řešením by mohlo být zvětšení a úprava úložných prostor v suterénu domu. Vlastníci vyjádřili svoji představu, aby každý měl větší úložný prostor, který bude chráněn (vyzdění či kovové boxy) V tom případě by mohlo dojít i ke zrušení kočárkárny. Takovou úpravu musí navrhnout odborně projektant. Předpokládaná cena by byla do 30.000 Kč. Řešení by bylo konzultováno s kontrolní komisí.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje a pověřuje předsedu společenství k zajištění studie – projektu na využití společných prostor v suterénu domu pro skladovací účely jednotlivých vlastníků v ceně do 30.000 Kč.

Hlasování:

95,95 % přítomných na shromáždění SVJ

87,34 % pro z přítomných

4,22 % proti z přítomných

8,44 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončila shromáždění v 20:50 hod.

Zapisovatel:



Ing. Miroslava Fialová

Předsedající:



Markéta Šimková

Ověřovatel č. 1:



MUDr. Cyril Mucha

Ověřovatel č. 2:



Pavel Charvát