

Zápis
z jednání shromáždění vlastníků, členů Společenství vlastníků
Mazurská 516-526, Praha 8
dne 19. 5. 2025 od 19:00 hodin v KD Krakov

Účast (dle spoluvlastnických podílů)	209	spoluvlastnický podíl	56,870 %
Osobně přítomno	99	spoluvlastnický podíl	26,319%
Plné moci vystavilo	110	spoluvlastnický podíl	30,551%

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné.

Program jednání:

- 1) Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu.
- 2) Zpráva výboru společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění.
- 3) Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2024, návrh rozpočtu na rok 2025 a rozhodnutí o zisku.
- 4) Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2025 a dále.
- 5) Informace o výměně ležatých rozvodů teplé vody v suterénu, návrh na výměnu uzávěrů TUV na patách bytových stoupaček.
- 6) Návrh na instalaci předokenních rolet v garsoniérách
- 7) Návrh na zateplení střechy objektu
- 8) Volba výboru společenství vlastníků
- 9) Různé, doplnění usnesení.

1. Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu

Ing. Valášek zahájil jednání, uvítal přítomné a představil členy výboru.

zapisovatelkou byla jmenována: Ing. Bubeníčková

ověřovatelé zápisu: Ing. Wawrozs, Ing. Miniberger

Hlasování: zapisovatelka a ověřovatelé zápisu byli zvoleni jednohlasně.

2. Zpráva výboru společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění

Zprávu o činnosti výboru přednesl Ing. Valášek a doplnil podrobné informace, které všichni vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou na shromáždění.

Výbor se schází pravidelně na společných schůzích každý poslední čtvrtek v měsíci v místnosti SVJ ve vchodu Mazurská 525.

Schůze jednou měsíčně slouží ke koordinaci činností, komunikace s vlastníky probíhá průběžně na základě emailové nebo telefonické komunikace.

Písemné vyúčtování záloh za rok 2024 bylo rozesláno do konce dubna 2024 emailovou cestou všem vlastníkům, kteří poskytli správci emailové adresy. Vyúčtování vlastníkům, kteří nemají emailové adresy a mají jiné trvalé bydliště než v ulici Mazurská, byly dle sdělení Správce zaslány na požadované doručovací adresy poštou. Ostatní vyúčtování byly vhozeny do poštovních schránek v jednotlivých vchodech.

Ing. Valášek upozornil, že v tiskopise Vyúčtování bude u některých vlastníků uvedena položka Nedoplatek předepsaných úhrad a vyúčtování za jednotku ke dni 31.12.2024, která uvádí nedoplatek

Dotázal se přítomných, nikdo z přítomných tuto položku ve vyúčtování neměl.

Ing. Valášek opět požádal vlastníky bytů, aby neodkládali nepotřebné věci ve společných prostorách a nenarušovali tak únikové cesty. Za nedodržení volných únikových cest mohou být při jejich kontrole uloženy Společenství citelné pokuty, které bude Společenství nuceno vymáhat po vlastnících odložených věcí. Výbor apeluje na dodržování čistoty okolo kontejnerů.

Výbor Společenství uspořádal výběrové řízení na opravu ležatých rozvodů TUV v suterénu objektu, s vítězem, firmou Vojtěch Sirovátka byla dne 12.10.2024 podepsána Smlouva o dílo v celkové hodnotě 4.033.732,- Kč (cena vč. 12% DPH). Termín zahájení prací byl dohodnut na 6.1.2025, termín ukončení 31.8.2025. O průběhu prací bude informovat Ing. Šípek.

V roce 2024 skončila platnost Energetického průkazu budovy, proto byl objednáán průkaz nový. Náš bytový dům byl klasifikován ve třídě C - Úsporná budova. V doporučení na snížení energetické náročnosti a zvýšení využití alternativních systémů dodávek energie je navrhováno dodatečné zateplení střechy – EPS 20 o tl. 100 mm.

Ing. Šípek navrhl přistoupit k zateplení střechy. V posouzení části využití alternativních systémů dodávek energie se žádné systémy nedoporučují k realizaci.

Průkaz Energetické náročnosti budovy je uložen na www.sbd8 na záložce spravovaných domů Středisko 360.

3. Zpráva o hospodaření v roce 2024, rozpočet schválení účetní uzávěrky za rok 2024 a návrh rozpočtu na rok 2025 a rozhodnutí o zisku

Ing. Pelej vypracoval podrobný komentář k hospodaření v roce 2024, přednesl zprávu o hospodaření v roce 2024 a prezentoval účetní uzávěrku, která byla shromáždění promítána.

Kompletní komentář k hospodaření je v příloze tohoto zápisu.

Ing. Pelej dále přečetl návrh usnesení k tomuto bodu

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků

1) bere na vědomí zprávu o činnosti výboru od předchozího shromáždění a komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2024

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2024

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2025 jako součet měsíčních předpisů záloh na 1. čtvrtletí roku 2025 a měsíčních předpisů záloh na zbývající měsíce podle výše stanovené od 1. dubna 2025

c) účetní závěrku za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 238 746,52 Kč a souhlasí s jeho převodem do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2024 ve výši 209 229 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2024 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce, popřípadě na internetu, a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2025 uvážit nezbytnost úprav záloh na rok 2025, popřípadě 2026.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 56,603 %

Zdržel se: 0,267 % (pan Šourek)

Proti: 0

Usnesení bylo schváleno.

Hlas z pléna- doporučení rozdělit účet do několika bank z důvodů pojištění vkladů

Odpověď - Společenství má běžný a spořicí účet u ČSOB, v letošním roce bude značné čerpání prostředků vzhledem k realizaci výměny vodorovných rozvodů teplé vody.

4.Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2025 a dále.

Ing. Valášek -

V roce 2024 nedošlo k žádným významným větším opravám, hrazeným z fondu oprav. Mezi největší položky byla úhrada projektové dokumentace Rekonstrukce rozvodů TUV, roční poplatek za servis čipového systému a opravy spojené s haváriemi na rozvodech SUV, TUV a topení. Veškeré činnosti výboru v roce 2024 směřovaly k vypsání a vyhodnocení výběrového řízení a následné uzavření Smlouvy na rekonstrukci ležatých rozvodů TUV v suterénu objektu.

Největší opravy provedené v roce 2024

Projektová dokumentace Rekonstrukce ležatých rozvodů TUV	34 500 Kč
Alateria – dokončení výměny bytových vodoměrů - doplatek	26 353 Kč
Roční poplatek SiPass Care STANDARD 1.5.2024-30.4.2025 – čipový systém	39 930 Kč
Odstranění graffiti	11 379 Kč
Firma Sirovátka – odstraňování různých havárií na společných rozvodech TUV a topení,	40 755 Kč
Firma Sirovátka – výměna šoupětě u přívodů médií v M 521	34 853 Kč
Oprava poruchy zvonkových tabel, způsobená bouřkou 27.6.2024	43 162 Kč
Pojistné plnění za opravu zvonkových tabel – vratka 38 162 Kč	
Materiál zakoupený i pro budoucí opravy:	
Zámky pro vchodové dveře	16 329 Kč
Kování Rostex – kliky k venkovním dveřím (celkem 10 ks)	26 532 Kč

Plán oprav na rok 2025 a následující

V současné době se provádí rekonstrukce ležatých rozvodů teplé vody. Bylo osloveno 9 možných dodavatelů, odpověděli pouze 3 firmy. Výběrové řízení probíhalo obálkovou metodou, vybrána byla firma Sirovátka

Výbor navrhuje instalaci předokenních rolet, podrobnosti návrhu jsou samostatným bodem jednání

Výměna rozvodů TUV v suterénu objektu stavební práce – dle smlouvy	4 033 732 Kč
Výměna rozvodů TUV na patách stoupacích vedení (odhad)	242 000 Kč
Průzkum složení střechy (odhad)	30 - 50 tis. Kč
Projekt zateplení střechy (odhad)	80 - 100 tis. Kč
Různé opravy, sklenář, instalatér, zámečník dle potřeby	50 000 Kč
Mzda a související náklady pravidelné údržby a kontroly prováděných prací	140 000 Kč
Oprava podesty schodů M 517	36 788 Kč
Oprava schodů M517 a dlaždice v několika vchodech	16 733 Kč

Další drobné opravy - dodavatelsky	80 000 Kč
Drobný instalační materiál	10 000 Kč

Rozvinula se diskuze k předokenním roletám v odhadované ceně 4 mil. Kč:

Pan Omer – má garsoniéru, zná řešení s žaluziemi, sníží se teplota ale celý den je tma, okna usí být zavřená, nelze větrat a v noci je stejně teplo. Jako řešení vidí povolení instalace klimatizace. 4 miliony připadají jako promrhané peníze.

Pan Bílý - chce vědět, jaké jsou argumenty proti povolení klimatizace

Ing. Šípek odpověděl – správce vydal směrnici o zákazu výparníků na fasádě

Pan Bílý – řešení může být mobilní klimatizace do okna v garsonce, bez zpětného tahu. Je pravda, že nemá tak velký výkon.

Další možnost je dát klimatizační jednotky na střechu.

Navrhuje uložit výboru, aby se problémem zabýval a na příštím shromáždění by se záležitost projednala znovu s většími podrobnostmi, Ing. Šípek přislíbil, že se problému bude věnovat.

Pan Švec – M 518 – má žaluzie, má tmu, nedá se větrat, musí být zavřené okno, klimatizace by pomohla.

Pan Adámek – žaluzie jsou vhodné pro toho, kdo není přes den doma.

Jednotlivé klimatizace je zvěrstvo, měla by být zřízena centrální klimatizace pro všechny byty.

Paní Prokopová – není proti žaluziím mobilní klimatizace vychladí 1 místnost, to na garsonku stačí. Dotaz jaká okna neumožňují žaluzie ?

Odpověď – stará původní okna, která se otáčejí nebo vyklápi.

Pan Omer- klimatizace hučí, z mobilní klimatizace sálá teplo, účinnost je slabá, je to vhodné tak do dílny. Lepší by byla centrální klimatizace.

Paní Smolová - je možné žaluzie nechtít?

Paní Kučerová – venkovní žaluzie jsou výborná věc, proti větru musí být instalovány větrné senzory

paní Triebeneklová – žaluzie nechce, má k tomu odpor, když to stáhne a odjede, všichni vědí, že není doma.

Ing. Valášek – seznámil přítomné s anonymem, který koluje na stránkách VSV, osočuje členy výboru z nekalých praktik všeho druhu ve spojitost s návrhem instalace předokenních žaluzií.

Pan Bílý je třeba zjistit, jestli o žaluzie lidé stojí a jestli neinstalovat žaluzie i ke kuchyním.

Pan Miniberger – nemá smysl tuto věc probírat, když není koncepce, je třeba nejdříve vypracovat projekt.

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje: Opravy provedené v roce 2024 a plán oprav na rok 2025

Ukládá se výboru zjistit zájem majitelů garsonek o montáž předokenních rolet placených z fondu oprav.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 55,350 %

Zdržel se: 1,52 % (pan Omer, paní Riegrová, paní Kaasová, pan Vasilcev)

Proti: 0

Usnesení bylo schváleno.

5. Informace o výměně ležatých rozvodů teplé vody v suterénu.

Informaci přednesl Ing. Šípek

Původní ocelové rozvody včetně stoupaček byly vyměněny z důvodu častých závad v roce 1992 za plastové. Ihned po rekonstrukci se projevila nedostatečná dodávka teplé vody do Mazurské 525 a 526, proto byla pro tyto vchody natažena extra zpátečka.

V roce 2017 došlo k prasknutí vodorovného potrubí o velkém průměru v Mazurské 520 a zaplavení horkou vodou. Výbor se ihned zabýval příčinou a zjistil, že plastové potrubí dovážené v té době do Československa nebylo nejlepší kvality. Od té doby docházelo k prasknutí potrubí vodorovného rozvodu TUV 3-4 x ročně v různých vchodech. Jen v Mazurské 526 to bylo v jednom roce 4x.

Byl zadán projekt autorizovanému projektantovi, vybranému a doporučenému správcem. Na základě projektu byl vybrán dodavatel. Jedním z hlavních kritérií byla délka výpadku dodávky TUV do bytů.

Práce nyní probíhají v kočárkách Mazurské 520 až 526 a v některých sklepních kóji a tím se omezují práva vlastníků. Z důvodu minimalizace tohoto omezení byly práce rozděleny na 3 etapy. První etapa proběhla ve východní části bloku 6. 1. až 14. 3. S dvoudenním zpožděním byly sklepní koje předány vlastníků. Druhá etapa probíhá v západní části od 17. 3. a má skončit 20. 5. V těchto etapách jsou vybourány prostupy, vybudováno nové propojení mezi vchody, po přepojení je odstraněno staré potrubí, provedena izolace nového potrubí a zazděny prostupy.

Ve třetí etapě bude vyměněno potrubí od připojení vchodu až po jednotlivé stoupačky a zpátečky, celkem 10 v každém vchodu. Výluka dodávky teplé vody do bytů je v prvních dvou etapách po 3 dnech, ve třetí etapě vždy jeden den v příslušném vchodě. Výluka dodávky TUV k každém z bytů bude celkem 3+1 den.

Nové potrubí je nejkvalitnější na trhu, je přepokládána vysoká životnost. Také další prvky byly zvoleny vysoké kvality. Izolace potrubí je nyní 2,5 cm oproti původnímu 1 cm a jsou izolovány i spoje a vypouštěcí ventily. Tím dojde ke zmenšení tepelných ztrát při oběhu vody a tím se sníží náklady na ohřátí teplé vody.

Ing. Šípek poděkoval všem uživatelům kočárek a sklepních kóji za vstřícný přístup.

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků bere na vědomí informaci o průběhu výměny vodorovného rozvodu TUV a ukládá výboru kontrolovat průběh prací a po jejich skončení uvedení všech společných prostor do původního stavu. Doporučuje se zvážit výměnu stoupaček.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 56,870 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

6) Návrh na výměnu uzávěrů TUV na patách bytových stoupaček **- předkládá Ing. Valášek**

V průběhu prací na výměně ležatých rozvodů TUV v suterénu byla zjištěna nefunkčnost mnoha stávajících uzávěrů TUV na patách jednotlivých bytových stoupaček, které nebyly předmětem výměny při rekonstrukci ležatých rozvodů. Výbor navrhuje jejich výměnu současným dodavatelem při provádění výměny ležatých rozvodů TUV a žádá vlastníky o souhlas s jejich výměnou. Jejich současná výměna je ekonomicky výhodnější než postupná výměna při častých

netěsnostech. Předpokládaná cena prací pro jeden vchod je cca 22 tis. Kč. Výměnou zároveň ušetříme za opravy těchto netěsnících ventilů při opravách ventilů před vodoměry v jednotlivých bytech, veškeré ventily na rozvodech budou vyměněny za nové. Byly vybrány nejkvalitnější na trhu. Výbor navrhuje jejich výměnu současným dodavatelem.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje uzavřít se stávajícím dodavatelem prací na rekonstrukci ležatých rozvodů TUV Vojtěchem Sirovátkem Smlouvu na výměnu uzávěrů TUV na patách bytových stoupaček.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 56,870 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

7) Návrh na instalaci předokenních rolet v garsoniérách - předkládá Ing. Valášek

Vzhledem k opakujícím se žádostem vlastníků garsoniér o možnost instalace klimatizačních jednotek na fasádě budovy navrhl Ing. Valášek předložit Shromáždění vlastníků k hlasování návrh, opatřit tyto byty venkovními předokenními roletami. Hrazeny by byly z Fondu oprav, montáž by proběhla z jednotlivých bytů, ovládání motoru rolet vypínači, napájenými ze zásuvek 220V v bytech. Podobné zastínění roletami je provedeno v domě v Lodžské ulici (naproti autobusové zastávce Odra), kde se dle poskytnutých informací v zastíněných bytech teplota v letních měsících výrazně snížila. Odhadovaná cena cca 4 mil. Kč.

Podmínkou instalace je výměna stávajícího okna na plastové nebo dřevěné. Na původní v ose se otáčející okna rolety namontovat nelze. Pan Šípek na dubnové schůzi navrhl, aby v případě souhlasu s instalacemi předokenních rolet začali vlastníci garsoniér přispívat na případné opravy do fondu oprav tak jak je to u příspěvků vlastníků, kteří mají instalovány zasklení balkonů (jejich příspěvek činí 51,- Kč/měsíc).

K této problematice proběhla široká diskuze s různými názory na řešení předokenních rolet při projednávání plánu oprav. Výsledkem debaty je následující usnesení:

Návrh usnesení:

Ukládá se výboru zjistit zájem majitelů garsoněk o montáž předokenních rolet placených z fondu oprav.

Hlasování proběhlo při projednávání bodu 4 plán oprav.

8) Návrh na zateplení střechy objektu – předkládá Ing. Šípek

V novém Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) byl náš blok zařazený do třídy energetické náročnosti C z důvodu nezateplení střechy. Cituji: „Pro dosažení klasifikační třídy B (velmi úsporná) se doporučuje: Stavební opatření - Návrhové opatření obsahuje dodatečné zateplení střechy EPS 20 o tloušťce 100 mm.“

Střecha nad 13. NP je jednoplášťová. Původní skladba střešního pláště je: krytina z živichných pásů, svinovací rohože KSD tloušťka 50 mm, HERAKLIT tloušťka 35 mm, spádová vrstva z keramzitu, stropní konstrukce z ŽB panelů tloušťka 160 mm. V roce 2000 provedena sanace střešní krytina natavením nového asfaltového pásu (bez zateplení).

V bytech ve 12. patře je zvýšená spotřeba tepla kompenzována koeficienty korigujícími spotřebu až do výše 38 % ve spotřební složce. Uživatelé nesmí doplácet na špatnou tepelnou izolaci

střechy. Podobně je korigováno měření spotřeby mezi severními a jižními místnostmi. Korekce jsou rozpočítány mezi všechny uživatele.

Toto jsou důvody proč Ing. Šípek navrhuje výboru a shromáždění vlastníků zateplení střechy. Po konzultacích s pracovníky správce se předpokládají následující etapy:

1) Průzkum stávajícího stavu, kterým se získají informace o skutečném složení střechy a stavu jednotlivých vrstev. Na tomto základě je pak možné rozhodnout o způsobu zateplení, tedy zda je možné ponechat původní krytinu a zateplit dodatečně novými vrstvami nebo zda bude nutné vše odstranit až na panel a realizovat zcela novou krytinu. Náklady jsou velmi rozdílné, druhý způsob může být více než 2x dražší. Náklady na průzkum se odhadují na 30 až 50 tisíc Kč,

2) Projekt zateplení střechy, který bude vycházet z informací získaných průzkumem, cenu odhaduje správce na 80 až 100 tisíc.

3) Náklady na zateplení a novou izolaci jsou v průměru 5 000 Kč na m², plocha střechy je 2 700 m², odhadovaná cena zateplení je 13,5 milionu, v případě, že by musela být stávající krytina střechy odstraněna to může být o 50% vyšší.

Ing. Šípek dále informoval o možnostech financování.

První dvě etapy jsme schopni zaplatit bez problémů, o financování vlastního zateplení by rozhodlo příští shromáždění vlastníků

V úvahu přichází několik způsobů: Půjčka od banky, jednorázové zvýšení dotace dlouhodobé zálohy na opravy (v současné době platíme měsíčně 14,6 Kč na m², obvyklých je 25 až 30 Kč na m²), dodávka na splátky, kterou nabízí několik firem známých správců.

Zvýšení třídy energetické náročnosti z C na B a tím i zvýšení ceny bytů při případném prodeji i nájmu. Nájemník ušetří na energiích a může platit vyšší nájem. Pronájem bytu je více konkurenceschopný.

Jednoznačným bonusem zateplení střechy bude výrazné zvýšení komfortu bytů ve 12. a možná i 11. patře, které v létě trpí velkými vedry a v zimě musí hodně topit.

Další detaily jsou uvedeny v příloze zápisu - Informace ke shromáždění.

Ing. Šípek přednesl návrh na usnesení k tomuto bodu

Ing. Holý – střecha je základ baráku, je třeba dbát, aby byla v pořádku.

Pokud do střechy nezatéká, není třeba ihned reagovat na průkaz energetické náročnosti. Nyní se dělají střechy dvouplášťové, někdy se druhá vrstva položí na současnou.

K rekonstrukci střechy by se mělo přistoupit až podle průzkumu stavu střechy.

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků ukládá výboru nechat provést průzkum složení krytiny střechy a na jeho základě projekt zateplení s návrhem variant využití střechy. Projekt předložit je schválení shromáždění vlastníků v roce 2026.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 56,870 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

9) Volba výboru Společenství vlastníků

Výbor pracoval od svého zvolení v roce 2020 ve složení: Ing. Bubeníčková, Ing. Končický, pan Matula, paní Musilová, Ing. Pelej, Ing. Šípek, a Ing. Valášek. Po odstěhování pana Matuly byl v roce 2024 výbor doplněn o pana Jiřího Klána. V průběhu svého mandátu výbor apeloval na vlastníky, aby se zapojili do práce výboru a stali se jejími členy, zájem o práci ve výboru SVJ projevil pouze pan Klán.

Ing. Valášek vyzval znovu přítomné, aby se přihlásili ke spolupráci s výborem. Nikdo neměl zájem.

Přes tyto výzvy žádní noví kandidáti nejsou, proto bylo navrženo zvolení výboru ve stávajícím složení.

Návrh na usnesení:

Shromáždění zvolilo výbor Společenství vlastníků ve složení: Ing. Bubeníčková, pan Klán, Ing. Končický, paní Musilová, Ing. Pelej, Ing. Šípek, a Ing. Valášek

Bylo ujednáno hlasování o výboru jako celku.

Hlasování o usnesení (dle spoluvlastnických podílů):

Pro: 56,870 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

10. Různé

Paní Linhartová – jak je to s rozvodem televizního signálu, má kostičkovaný obraz a klepe se.

Paní Zichová – na doporučení vyměnila bílou šňůru, ale ČT 1 nejde, jen někdy.

Ing. Šípek slíbil, že situaci TV prověří.

Paní Šachová – domáhá se proplacení zábradlí, které si nechala opravit rok před společnou akcí, cítí se diskriminovaná. Odmítá nadále platit příspěvek do fondu oprav, dokud nezíská peníze, které zaplatila za zábradlí.

Paní Musilová – shromáždění vlastníků odsouhlasilo výměnu zábradlí pro všechny majitele lodžii.

Paní Šachová podepsala prohlášení, že výměnu zábradlí nechce.

Zapsala:

Ing. Bubeníčková

Ing. Valášek

Předseda VSV

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Miniberger

Ing. Wawrosz