

ZÁPIS

**ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477,
IČ: 017 36 680, se sídlem Mazovská 477/4, Troja, 181 00 Praha 8
(dále jen „SVJ“)**

Termín konání: dne 29. 5. 2025 od 18:00 hod

Místo konání: kinosál ZŠ Mazurská

přítomno dle prezenční listiny: 56,08 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
58,45 % všech spoluvlastnických podílů při ukončení
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a určení jeho odměny
3. Hlasování o volbě kontrolního orgánu a jeho členů a určení jejich odměny
4. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
5. Návrh výše záloh na rok 2025
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
7. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550, předsedy Společenství (dále jen „SBD8“), který představil své kolegy: Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko provozního úseku SBD8 a Veroniku Švarcovou, referenta domu.

Navrhl, aby shromáždění hlasovalo en bloque o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze M. Švarc, sčítatel hlasů M. Fialová, zapisovatel V. Švarcová, ověřovatel zápisu I. Šourková.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze M. Švarc, sčítatel hlasů M. Fialová, zapisovatel V. Švarcová, ověřovatel zápisu I. Šourková.

Hlasování:

Přítomno 56,08 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a určení jeho odměny

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo zvoleno předsedou společenství 23. 6. 2022, funkční období podle stanov společenství je 3 roky.

Předsedající položil dotaz, zda má někdo z členů společenství zájem o to, stát se členem výboru či předsedou Společenství. Přítomní neprojeвили zájem.

Předsedající tedy navrhl zvolit předsedou Společenství na další funkční období opět Stavební bytové družstvo Praha 8. Odměna za výkon funkce je 7 500 Kč měsíčně (plus DPH). Odměna obsahuje i odměnu referenta objektu.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí Stavební bytové družstvo Praha 8 do funkce předsedy Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477 a schvaluje mu odměnu za výkon funkce ve výši 7 500 Kč + DPH, to je 9.075 Kč měsíčně.

Hlasování:

Přítomno 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednomyslně zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 do funkce předsedy Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477 a schválilo mu odměnu za výkon funkce ve výši 7.500 Kč + DPH, to je 9.075 Kč měsíčně, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Hlasování o volbě kontrolního orgánu a jeho členů a určení jejich odměny

Členové Kontrolní komise (KK) společenství byli zvoleni 23. 6. 2022, funkční období podle stanov společenství je 3 roky.

Do Kontrolní komise Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477 na další funkční období byli navrženi tito členové SVJ: pan Jaroslav Hrbáček, paní Jana Garbová a pan Jaroslav Tichý.

Předsedající navrhl schválit členům KK odměnu ve výši 500 Kč měsíčně hrubého každému.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí kontrolní komisi Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477 ve složení Jaroslav Hrbáček, Jana Garbová a Jaroslav Tichý a schvaluje odměnu ve výši 500 Kč měsíčně hrubého každému členovi kontrolní komise.

Hlasování:

Přítomno 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,2 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 3,8 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků zvolilo kontrolní komisi Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477 ve složení Jaroslav Hrbáček, Jana Garbová a Jaroslav Tichý a schválilo jim odměnu ve výši 500 Kč měsíčně hrubého každému členovi kontrolní komise, pro hlasovalo 96,2 % z přítomných spoluvlastnických podílů, proti návrhu 3,8 %, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 4. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, ta se nejprve členům společenství omluvila za pozdější dodání vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024. Vyúčtování SBD Praha 8 mělo připraveno včas, čekali jsme ale na data od firmy Techem, dodavatele rozúčtování nákladů na teplo a vodu. Ze strany Techemu došlo ke zpoždění z toho důvodu, že firma Techem zpracovávala rozúčtování poprvé, musela do svého systému zadat ručně parametry a koeficienty potřebné ke správnému rozúčtování. Kompletní rozúčtování jsme od Techemu obdrželi 19. 5. 2025.

Zpráva o hospodaření domu byla přílohou k pozvánce na shromáždění.

Ing. Šourková zopakovala nejdůležitější skutečnosti týkající se hospodaření roku 2024.

Finanční prostředky společenství uložené na ČSOB běžném a spořicímu účtu k 31. 12. 2024 činily 4 577 316,17 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (tvorba ve výši 20 Kč na m² plochy bytu měsíčně) byl 4 345 063,94 Kč. Rozdíl mezi náklady a zálohami na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl 253 445 Kč (nedoplatek).

K 31. 12. 2024 byly sestavena roční účetní závěrka s výsledkem hospodaření – ziskem ve výši 125 266,46 Kč. Zisk je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech společenství. Podle stanov společenství je v působnosti shromáždění schválit účetní závěrku a rozhodnout o vypořádání výsledku hospodaření.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024, schvaluje výsledek hospodaření za rok 2024 – zisk ve výši 125 266,46 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

Přítomno 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Výnosy vlastníků z pronájmu společných částí domu za 2024 ve výši 361 511 Kč byly zahrnuty do ročního vyúčtování záloh a nákladů na služby.

Ing. Šourková doplnila aktuální údaje: peněžní prostředky na účtech Společenství činí 4 485 967 Kč, zůstatek fondu oprav k 30. 4. 2025 je 4 226 809 Kč.

Ad 5. Návrh výše záloh na rok 2025

Pro rok 2024 nebyly zálohy hromadně upravovány.

Celkový nedoplatek za rok 2024 (235 445 Kč) byl vyrovnán rozdělovanými výnosy z pronájmu společných prostor (361 511 Kč).

Pro rok 2025 je již potřeba zálohy navýšit alespoň na úroveň nákladů roku 2024. Případné nárůsty cen budou vyrovnány rozdělovanými výnosy z pronájmu společných částí domu.

Ing. Šourková doplnila předložený návrh o zálohu na odměny členů Kontrolní komise schválené v bodě 3 jednání shromáždění.

Návrh úpravy záloh na rok 2025 s platností od 7/2025:

Teplo	z 649 356 Kč na 755 000 Kč ročně (rovno nákl. 2024)
Teplá voda	z 667 092 Kč na 728 000 Kč ročně (rovno nákl. 2024)
Úklid	z 62 460 Kč na 76 000 Kč ročně (rovno nákl. 2024)
Odměna správcí	z 254 Kč na 267 Kč na byt měsíčně (zvýšení o ½ míry inflace za rok 2023)
El. energie spol.pr.	z 30 552 Kč na 47 000 Kč ročně (rovno nákl. 2024)

Odměny funkc. SVJ 34 Kč na bytovou jednotku měsíčně

(schváleno 500 Kč na člena KK měsíčně, to je 1 635 Kč měsíčně včetně 9 % odvodu zaměstnavatele na zdravotní pojištění)

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou úpravu záloh na teplo, teplou vodu, úklid, odměnu správcí a el. energii společných prostor a zavedení nové zálohy na odměnu členů KK v navržené výši.

Hlasování:

Přítomno 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Vlastníci mají možnost požádat o následnou úpravu záloh individuálně u paní Věry Veinlichové, tel: 774 785 058, e-mail: veinlichova@sbd8.cz.

Ing. Šourková dále doporučila členům SVJ zvážit zavedení nových záloh ze kterých by se hradily některé náklady dosud hrazené z fondu oprav, jednalo by se o zálohu na pojištění domu, drobnou údržbu, odečty a rozúčtování a ostatní služby (revize, kontroly apod.). Po diskusi bylo rozhodnuto se k tomuto bodu vrátit po projednání plánu oprav na rok 2025 a další léta.

Po projednání plánu oprav na rok 2025 a další léta Ing. Šourková navrhla zavedení těchto nových záloh, které budou mezi byty rozpočítány podle spoluvlastnického podílu (plochy bytů):

Pojištění 28 500 Kč ročně (podle nákladů na rok 2025)

Drobná údržba 30 000 Kč ročně (drobné opravy a údržba domu)

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zavedení nové zálohy na pojištění domu ve výši 28 500 Kč ročně a zálohy na drobnou údržbu ve výši 30 000 Kč ročně.

Hlasování:

Přítomno 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Nové předpisy záloh budou zpracovány s platností od července 2025, členové společenství je obdrží v průběhu měsíce června

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let

Hlavní provedené práce:

Byly provedeny výměny nefunkčních termostatických ventilů. Ing. Fialová vyzvala přítomné, aby nahlásili případné problémy.

Byla provedena výměna stoupaček na studenou a teplou vodu včetně cirkulace firmou Sirovátka v ceně 671.000 Kč.

Byla provedena výměna bytových vodoměrů a rtn měřidel firmou Techem v ceně 313.284 Kč.

Bylo provedeno výběrové řízení na výměnu vstupních portálů. Vítězným dodavatelem je firma JIS spol. s.r.o. v celkové ceně 497.333 Kč. Předpokládaná realizace srpen/září 2025. Shromáždění vzalo na vědomí, že zednické začistění včetně dozateplení stropu bude účtováno zvlášť.

Projektová dokumentace na výměnu stoupaček kanalizace, plyn. potrubí a ležatých rozvodů vody, plynu bude zpracována v termínu červenec - srpen 2025. Předpokládaná cena za PD je do 120.758 Kč. PBR k plánovaným pracím bude stát 15.730 Kč.

Byla podepsána příkazní smlouva na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylarem za částku 1.116 Kč/měsíc.

Byla vypracována analýza bezpečnostních rizik v ceně 10.000 Kč. Ing. Fialová zodpověděla dotazy na výsledky analýzy.

Byla provedena kontrola otopného systému podle vyhl. 38/2022 firmou SaS energy. Na podzim byla provedena prohlídka, zpráva se zpracovává, měla by být k dispozici do 30. 6. 2025.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

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

V průběhu roku 2025 bude na webovém portále POSCHODECH zprovozněn přístup k přenášeným datům měsíční spotřeby vody a tepla dle směrnice EED. Cena za tuto službu je 15 Kč/jednotka/měsíc.

Na základě pravidelných kontrol Pražské plynárenské byl zjištěn únik na hlavním uzávěru plynu. HUP je nefunkční a bude ho třeba nechat vyměnit. Při této výměně se rovnou provede výměna ležatého potrubí od HUP do suterénu domu k domovnímu uzávěru. Předpokládané náklady činí 150.000 Kč.

Byla provedena požární kontrola v domě. Je potřeba nechávat chodby a schodiště volné – nesmí zde být předměty, které zužují únikovou cestu nebo jsou hořlavé a mohly by způsobit i udušení. V rámci požárních předpisů bude nutné zprovoznit požární odvětrání. Náklady na jeden vchod jsou odhadovány na 90 až 150 tisíc Kč. Bude záležet na tom, zda jsou motory funkční či ne.

Výtahy za poslední tři roky nevykazovaly známky servisních zásahů, které by byly spojeny se závažnými závadami. Vzhledem k poslední investici provedené po OZ a OP, kdy byly vyměněny opotřebené díly včetně výměny kabinových dveří, neshledáváme nyní nutnost výtahy měnit za nové. Konzultace proběhla i s technikem p. Klimentem ze servisní firmy Ctibůrek. Úvahu o výměně za nové výtahy bychom předložili po provedení IP v roce 2028. Současná nabídka na nový výtah od firmy Ctibůrek je za 1.452.000 Kč. Několik vlastníků by uvítalo rekonstrukci výtahů za prostornější provést dříve. Většina byla pro rekonstrukci až v navrhovaném termínu.

Ing. Fialová upozornila na to, že v domě by měla proběhnout rekonstrukce kanalizace, plynu atd. dle projektu, který by měl být k dispozici na příštím shromáždění. Následně může shromáždění zvolit pořadí plánovaných akcí i vzhledem k finanční situaci společenství.

Do příštího shromáždění bude objednána hromadná kontrola oken v bytech včetně seřízení. Důvodem této kontroly jsou evidované požadavky vlastníků bytů. S termínem budou vlastníci v dostatečném předstihu seznámeni.

Po diskusi předsedající předložil návrh usnesení.

Návrh usnesení

Shromáždění vlastníků schvaluje plán oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let.

Hlasování:

Přítomno:	58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	96,2 % přítomných hlasů
Proti návrhu:	3,8 % přítomných hlasů
Zdrželo se:	0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Ad 5. Diskuse a závěr

Předsedající poděkoval panu Hrbáčkovi, paní Garbové a panu Měchurovi za pomoc a spolupráci při řešení problému týkajících se provozu domu.

Panu Hrbáčkovi, který zajišťuje drobnou údržbu domu navrhl zvýšit měsíční odměnu o 1 000 Kč, to je na 2 800 Kč měsíčně.

Návrh usnesení

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení odměny panu Hrbáčkovi, který zajišťuje drobnou údržbu domu na 2 800 Kč měsíčně s platností od června 2025.

Hlasování:

Přítomno: 58,45 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

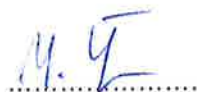
Návrh byl přijat.

Diskutováno bylo o těchto dalších tématech:

- Dodatečná zařízení v bytech mají po životnosti, při další výměně baterií bude třeba je vyměnit (náklady cca 25 000 Kč), to bude projednáno a schvalováno na příštím shromáždění.
- Je třeba zkontrolovat počet a umístění antén na střeše domu a ověřit způsob úhrady nákladů na el. energii pro satelity, bude prověřeno.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončil shromáždění v 19,20 hod.

Předsedající:



Miroslav Švarc

Zapsala:



Veronika Švarcová

Ověřila:



Ing. Iva Šourková