Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce č. 7430
sídlo: Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8
IČO: 276 52 467

POZVÁNKA

na zasedání shromáždění vlastníků jednotek domu **Přádova č.p. 2087 - 2093,** Praha 8, kterou svolává pověřený vlastník (předseda) Stavební bytové družstvo Praha 8 na den

9. dubna 2019 v 18.30 hodin do místnosti v přízemí domu Přádova č.p. 2087 v Praze 8

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčitatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2018, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2018 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2019
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2018 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2019, případně do dalších let
6. Různé a závěr

Registrace účasti bude zahájena v 18.00 hod.
Účast vlastníků jednotek na této schůzi je nutná. V případě, že se na schůzi nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí.

V Praze dne 20. března 2019

Miroslav Švarc „pp"
ředitel družstva

Účast vlastníků jednotek na tomto zasedání je nutná.

V případě, že se nebudete moci z vážných důvodů zasedání zúčastnit, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí.

Přílohy: Vzor plné moci
Zpráva o hospodaření domu v roce 2018, účetní závěrka, hospodářský výsledek za rok 2018
Návrh výše záloh na rok 2019
Přehled o opravách a návrh plánu oprav a údržby na rok 2019 případně do dalších let

Plná moc

Já (my).....,vlastník (*spoluvlastníci*) / člen - nájemce (*společní nájemci)* bytové jednotky č....., v domě čp. ....., Přádova č.p....., Praha 8, tímto zmocňuji (*zmocňujeme*) pana (paní)....., *bytem*....., aby mě (*nás)* zastupoval(*a)* na zasedání shromáždění vlastníků jednotek domu Přádova č.p. 2087 - 2093, Praha 8, kterou svolává pověřený vlastník (předseda) Stavební bytové družstvo Praha 8 na den 9. dubna 2019.

V Praze dne 2019

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele

Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Přádova 2087-2093 (stř.393) v roce 2018

a) hospodaření domu v roce 2018 - služby

služba	náklady	zálohy
zajištění správy	194 928,00	194 040,00
pojištění majetku	15 112,00	16 464,00
teplo	451 506,00	657 564,00
teplá voda - voda pro ohřev *)	190 875,00	
- ohřev *)	301 004,00	549 120,00
vodné a stočné	292 974,00	262 260,00
úklid společných prostor	113 318,00	193 488,00
odvoz odpadu	70 848,00	81 348,00
energie společných prostor	37 663,00	35 940,00
drobná údržba	27 107,65	69 312,00
odečty a rozúčt. nákladů na teplo	14 255,00	0,00
ostatní provozní náklady a ost.služby	43 902,20	68 904,00
odměny funkcionářů	0,00	0,00
zálohy - paušální úhrady NP		400,00
CELKEM	**1 753 492,85**	**2 128 840,00**

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2018 (přeplatek) **375 347,15**

*) náklady na teplou vodu-ohřev a voda k ohřevu byly vyčleněny dle vyhlášky a poměrových měřidel z položek teplo a vodné stočné

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) v roce 2018

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy činil k 1.1.2018	3 821 563,23	
Za rok 2018 činila tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	1 227 180,00	20,-/m2
Ostatní tvorba dlouhodobé zálohy	3 462,46	
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy	-371 582,40	
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-2 400,00	
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2018	4 678 223,29	

Náklady z dlohodobé zálohy - podrobně

4/2018 odb. prohlídka, servis, údržba, seřízení a vyčištění plynového kotle	5 000,20
5/2018 oprava plynových kotlů - výměna dílů	34 188,35
8/2018 oprava plynového kotle - výměna dílu	17 325,90
9/2018 odstranění závad střešního pláště	71 659,95
10/2018 vyklizení a odvoz Avia	5 929,00
11/2018 sekání trávy, pletí, řez živých plotů, prořez keřů, odvoz bioodpadu	25 700,00
11/2018 malování společ.prostor, podhledů včetně hrubého úklidu	205 580,00
12/2018 topenářské práce vchod 2087- nefunkční stoupačka	5 244,00
klíče - společné prostory	955,00
	371 582,40

c) stav pokladny a bankovních účtů k 31.12.2018

pokladna	10 952,00 Kč
běžný účet	5 125 934,96 Kč
spořící účet	28,32 Kč

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2018

K 31.12.2018 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 1.163,,84 Kč.
Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ.
Účetní závěrka je k nahlédnutí na ekonomickém úseku SBD Praha 8.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:
Převést hospodářský výsledek za rok 2018 ve výši 1.163,84 Kč do dlouhodobé zálohy.

zpracovala: Ing. Šourková, SBD Praha 8, 20.3.2019

Návrh výše záloh Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093 na rok 2019

služba	rozúčtování	zálohy 2018	**zálohy 2019**
zajištění správy	B	194 040,00	**194 040,00**
pojištění majetku	P4	16 464,00	**16 464,00**
teplo	P3 a spotř.	657 564,00	**657 564,00**
teplá voda - voda pro ohřev	spotř.		
- ohřev	P3 a spotř.	549 120,00	**549 120,00**
vodné a stočné	spotř.	262 260,00	**262 260,00**
úklid společných prostor	P4	193 488,00	**193 488,00**
odvoz odpadu	P4	81 348,00	**81 348,00**
energie společných prostor	P4	35 940,00	**35 940,00**
drobná údržba	P4	69 312,00	**69 312,00**
odečty a rozúčt. nákladů na teplo	P4	0,00	**0,00**
ostatní provozní náklady a ost.služby	P4	68 904,00	**68 904,00**
odměny funkcionářů	B	0,00	**0,00**
zálohy paušální úhrady NP		400,00	**400,00**
CELKEM		2 128 840,00	**2 128 840,00**

Dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav)	P1	1 227 180,00	**1 227 180,00**

Zálohy pro rok 2019 zůstanou

ve stejné výši jako pro rok 2018.

Doporučujeme vlastníkům individuální úpravu záloh na teplo a vodu podle výsledku vyúčtování za rok 2018.

kontakt: odd. nájemného SBD Praha 8
paní Věra Veinlichová
tel: 774 785 814
mail: veinlichova@sbd8.cz

B	náklady se dělí rovným dílem mezi všechny jednotky
P1	rozúčtování podle užitkové plochy bytu (plocha P4 a 1/2 plochy lodžie)
P3	rozúčtování podle plochy bytu
P4	rozúčtování podle spoluvlastnického podílu
P3 a spotř.	rozúčtování podle vyhl. č. 269/2015, část nákladů dle plochy bytu, část dle spotřeby
spotř.	rozúčtování podle spotřeby

Technický úsek

Provedené práce:

Oprava celého střešního pláště po revizi. Jednalo se opravu hydroizolace včetně VZT nástaveb, odvětrání kanalizace, atik a odskoků střechy. Práce provedl pan Hons v celkové částce 71.660 Kč (na minulé schůzi schváleno 75.000 Kč).

Vymalování společných prostor. Jednalo se o společné schodišťové a suterénní prostory, včetně suterénních místností (sušárny, madlovny, kočárkárny, atd.). Součástí prací byla drobná oprava omyvatelných nátěrů stěn a úprava dřevěných podhledů v suterénu. Práce provedla na základě výběrového řízení firma Malířské a lakýrnické práce Pavel Děkanovský v celkové částce 205.580 Kč (na minulé schůzi schváleno 250.000 Kč).

Výměna bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu. Provedla firma Sirovátka na základě výběrové řízení s nabídkou za 82.000 Kč (na minulé schůzi schváleno 120.000 Kč). V průběhu realizace došlo k navýšení počtu kusů vodoměrů z původních 140 ks na 180 ks (v některých bytech jsou 4 vodoměry). Zatím nebylo předáno ani fakturováno. Po navýšení počtu kusů odhadujeme celkové náklady na cca 105.000 Kč.

Na základě schválení umístění datových sítí společnosti Airwaynet ve společných prostorech byla se zmíněnou společností uzavřena smlouva o umístění zařízení v objektu.

Čipové systémy – připravené výběrové řízení. Dne 25.3.2019 byly otevřeny obálky firem poptaných do výběrového řízení. Instalace se předpokládá v období duben - květen 2019. Schválené náklady na akci 300 tis. Kč budou dodrženy. Informace o vítězném dodavateli budou předloženy na schůzi.

Bylo objednáno přepracování projektové dokumentace na oplocení, včetně zajištění územního rozhodnutí v ceně 18.150 Kč. Zpracovatel Ing. Tomáš Peterka.

Dodávka a montáž 2 ks oběhových čerpadel vč. úpravy rozvodů v bojlerové stanici na teplou vodu. Ve spolupráci s obsluhou kotelny provedla firma Kros s.r.o. v celkových nákladech 51.514 Kč. Jednalo se o havarijní opravu dodávky teplé vody do celého objektu.

Havarijní opravu stoupačky v č.p. 2087 (špatná dodávka tepla do některých bytů a výměna uzavíracích ventilů) provedla firma Inmes. Celkové náklady 5.244 Kč.

Drobné opravy a údržba:

Na základě požadavku ze schůze 22.5.2018:
1) Podali jsme na OŽP žádost o povolení k pokácení borovice na předzahrádce jižní strany č.p. 2087, náhradou měla být výsadba nového stromu. Žádost byla zamítnuta. Rozhodnutí z Městské části Praha 8 je k nahlédnutí v kanceláři TPÚ.
2) Výsadba druhého stromu s maximálním vzrůstem do 3 m proběhne na jaře 2019,

místo (předzahrádka u bytu č. 2, č.p. 2088) bude upřesněno po konzultaci s uživateli zahrádek.
Fa č. 180040023 z 28.4.2018, 3.036 Kč, provedena revize střešního pláště včetně souvisejících konstrukcí, firma Mgr. Robert Hons.
3.5.2018 jsme zažádali MHMP o opravu schodů vedoucích na přilehlé parkoviště na pozemku Hlavního města Prahy. Oprava proběhla v průběhu května 2018.
11.7.2018 jsme základě požadavku kontrolní komise žádali MHMP o úpravu zeleně na pozemku města na jižní straně domu.
17.9.2018 byl jedním z vlastníků bytu nahlášený výskyt potkanů pod okny předzahrádek na jižní straně domu. Prostřednictvím firmy PVK jsme zajistili deratizaci v okolí domu, která byla 19.9.2018 provedena na náklady města Prahy.
Fa č. 2018221 z 10.10.2018, 2.850 Kč, výměna zámků z důvodu zpřístupnění společných prostor v č.p. 2089, 2090, 2091, firma BALU spol.s r.o..
Fa č. 20180386 z 23.10.2018, 1.851 Kč, odstranění bojleru vč. zaslepení v místnosti skladu v č.p. 2091, firma Sirovátka.
Fa č. 1720018 z 25.10.2018, 5.929 Kč, vyklizení a odvoz odložených předmětů ze společných prostor domu, firma Robert Sál.
Fa č. 44 z 23.11.2018, 25.700 Kč, pravidelná údržba zeleně (pletí, sekání trávy, prořez keřů apod.)
Z důvodu větší spotřeby úklidových prostředků a vyšších časových nároků na úklid v období malování bylo rozhodnuto za úklid vyplatit jednorázově 500 Kč na jeden vchod.
Fa č. 3140119 z 14.1.2019, 7.596,81 Kč, úprava STA - výměna filtrů pro příjem DVB-T2, firma Kubín Stanislav.
Po dohodě se členy kontrolní komise (p. Hes, p. Dvořák) jsme nechali zhotovit chybějící klíče od společných prostor za 915 Kč.

Údržbou SBD byly provedeny následující práce:

26.02.2018	roční prohlídka plynu (HUP) + kontrolní prohlídka objektu	862,50 Kč
28.02.2018	odstranění závad z kontrolní prohlídky - oprava SV	1.572,10 Kč
19.06.2018	oprava TUV (č.p. 2089 - spol. prost.)	622,20 Kč
27.06.2018	instalace uzávěru k zahradní hadici	417,50 Kč
27.08.2018	technická prohlídka objektu	552 Kč
12.02.2019	kontrolní prohlídka objektu a oprava schodových hran (č.p. 2088 a 2089)	1.895,20 Kč
20.02.2019	roční prohlídka plynu (HUP)	552 Kč

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2019, případně do dalších let

Oplocení předzahrádek
Dle zpracované projektové dokumentace bude provedeno výběrové řízení na dodavatele oplocení s předpokládanou realizací srpen - září 2019. Bylo navrženo oplocení v celkové výšce 1,65 m, které je tvořeno dřevo-plastovými palubkami (barva hnědá) do výšky 1 m, zbývající výšková část je tvořena svařovanými plotovými panely. Délka jednotlivých polí mezi ocelovými sloupky je 2,5 m. Náklady budou předneseny na schůzi.

Oprava teras předzahrádek.
Prohlídkou dne 25.2.2019 a konzultací na místě byl zjištěn havarijní stav teras, využívaných jednotlivými vlastníky jako odpočinkové zóny bez extrémní zátěže. Došlo k narušení podloží dlažby, které má za následek poruchu celistvosti zadlážděných ploch. Navrhujeme generální výměnu dlaždic se založením do nových zahradních obrubníků, a to do nového lože se štěrkovým zásypem, provedeného do hloubky alespoň 40 cm. Je nutno počítat s vybouráním stávajících ploch v počtu 5 ks velkých teras (12 x 2,65 m = 160 m²) a 7 ks malých teras (6 x 2,65 m² = 112 m²). Celková investice včetně zpětné úpravy terénu je odhadována na cca 700.000 Kč.

Oprava lodžie bytu p. Štěpána.
Prohlídkou za přítomnosti paní Štěpánové, která oznámila pravděpodobné zatečení do spodního bytu v loňském roce při intenzivním dešti, nebyla zjištěna vada na vydlážděné podlahové vrstvě jejich lodžie. K zatečení mohlo dojít pouze v prostupu do 2 ks chrličů, které jsou průchodné, ale u kterých zřejmě není provedena dostatečná hydroizolace v místě uchycení. Navrhujeme proto odbourat místo prostupu chrliče konstrukcí podlahy a instalovat hydroizolační límec navařením a následným přestěrkováním k podlahové konstrukci. Odhad ceny je cca 5.000 Kč.

Rekonstrukce elektroinstalace.
Rozsah prací by spočíval ve výměně silnoproudého hlavního domovního vedení vč. výměny elektroměrových rozvaděčů, zhotovení nových přívodů do bytových jednotek, demontáži nevyužitých, zastaralých elektroinstalací a rozvodnic, výměně osvětlení schodiště a chodeb. Součástí prací by byly sádrokartonové konstrukce pro zakrytí nových rozvodů. Před realizací by byla zpracována projektová dokumentace, dle které by bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele. Odhad nákladů na realizaci je vyčíslen na cca 3.500.000 Kč.

Revize, inspekce:

Typ zařízení:	Platnost revize do:
hromosvod - revize	3.11.2020
elektroinstalace - revize	8.9.2020
plyn (společné domovní rozvody + byty) - revize	30.4.2020
plyn (hlavní domovní rozvody) - roční kontrola	8.3.2019
přenosné hasicí přístroje (PHP) - kontrola	12.1.2019
požární vodovod, hydranty (H), suchovody - kontrola	12.1.2019
tlaková zkouška hydrantových hadic	1.1.2019
preventivní prohlídka požární ochrany v objektu	12.9.2019
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	26.12.2024

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ