

**Zápis**  
**z jednání shromáždění vlastníků, členů Společenství vlastníků**  
**Mazurská 516-526**  
**dne 26. 5. 2022 od 19:00 hodin v KD Krakov**

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Účast (dle spoluvlastnických podílů) | 60,742 %           |
| Osobně přítomno .....                | 24,875 % vlastníků |
| Plné moci vystavilo .....            | 35,867 % vlastníků |

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 a dopadu inflace na náklady na bydlení.
- 3) Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2021 a rozhodnutí o zisku, a návrh rozpočtu objektu na rok 2022.
- 4) Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2022, 2023 a dále.
- 5) Doporučení pro stavební úpravy v bytech, potvrzení zákazu bourání panelů z roku 2013.
- 6) Vyjádření ke stavebním úpravám – bourání nosných panelů v bytě Ing. Míhlové.
- 7) Různé, doplnění usnesení

**1. Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu a návrhové komise**

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

zapisovatelkou byla jmenována: Ing. Bubeníčková  
ověřovatelé zápisu: Ing. Miniberger, Ing. Wawrosz

**Hlasování:** zapisovatelka a ověřovatelé zápisu byli zvoleni jednohlasně.

**2. Zpráva výboru společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění**

Zprávu o činnosti výboru přednesl Ing. Šípek a doplnil podrobné informace, které všichni vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou na shromáždění. (Příloha č. 1)

**Největší akcí v roce 2021 byla výměna zábradlí a zasklení lodžii.** Rekonstrukce byla realizována firmou SCHNEIDER CONSTRUCTION s.r.o , která zvítězila ve výběrovém řízení.

Celková cena díla byla dle proplacených faktur 14.086 580,- Kč.

**Růst nákladů na bydlení** - od konce roku 2021 dochází k velkému růstu nákladů na bydlení – zdražení tepla o 25 %, zvýšení poplatku za odvoz odpadu o 86 %, inflační zvýšení vodného a stočného, inflační zvýšení odměny správci o 3,8 %, zvýšení ročního pojistného bloku o 50 %.

To byl důvod ke zvýšení záloh na nájemné a služby od 1. 1. 2022.

Výbor společenství doporučuje platit zálohy prostřednictvím SIPO, pak je změna záloh snadná.

Cena vody byla drasticky zvýšená na 110,- Kč/m<sup>3</sup>. Pojišťovna zvýšila pojistné, protože náš dům byl podpojištěný, zvýšení 50 %. Správce žádal o zvýšení odměny o 28 %, vzhledem k tomu, že neuplatňoval inflační zvýšení v předchozích letech. Výbor to rozporoval, trval na znění uzavřené smlouvy, kdy lze zvýšit odměnu pouze podle inflace předchozího roku. Budeme platit 3,8 %.

Došlo ke zvýšení hodinové sazby řemesníků, například firmy KONE, která udržuje výtahy, účtovala dříve za hodinu 250,- Kč, nyní 800,- Kč. Výtah se třeba udržovat v provozu, kdo objednává úpravu, musí nahlásit jméno a číslo vchodu.

**Spotřeba elektřiny ve společných prostorách** je dlouhodobě evidovaná, v posledních letech klesala, nyní mírně stoupla. V září 2021 jsme zajistili fixaci ceny u PRE na další 2 roky. Cena 1,481 Kč/kWh pro svícení i výtahy + DPH. Za přípojné místo a měsíc platíme 59,- Kč + DPH. Součástí ceny je také regulovaná část, kterou zvyšuje PRE o 3,3 %.

Provádíme výměny žárovek za LED, mají desetinový příkon.

Grafy spotřeby elektřiny jsou uvedeny na webových stránkách společenství.

**Náklady na údržbu** – revize hromosvodů, výtahů, odborné zkoušky a bezpečnostní kontroly prováděné ze zákona, termíny hlídá správce jsou prováděné výhradně dodavatelsky.

Kontroly výtahů jsou prováděny dodavatelsky výrobcem zajišťuje KONE

Opravy výtahů, zasklívání, instalatérské práce, malířské a zámečnické práce většího rozsahu jsou zajišťovány dodavatelsky.

Drobná údržba – seřízení dveří, výměna žárovek, oprava malby a nátěrů, menší zámečnické práce, čištění vodítek dveří výtahů, kontrola světel, dveří, rozvaděčů, oken atd. jsou prováděny svépomocí členy výboru.

Ing. Šípek vyzval k výpomoci na dohodu o provedení práce, vhodné pro důchodce, kontrola oken, dveří, světel atd. ve všech patrech.

**Narušování občanského soužití** – v poslední době narůstají incidenty některých obyvatel.

Náklady na opravy úmyslně poškozeného společného majetku v roce 2021 přesáhly 100 tisíc Kč, jen část hradí pojišťovna. Šlo o rozbité sklo dveří, výstup na střechu, vykojení dveří výtahu, poškození zámků, dveří samozavíračů. Pokud dojde k narušení je třeba to zdokumentovat a volat policii. Vlastník zodpovídá za nájemníka.

**Přestavby bytů** – obtěžují sousedy nadměrným hlukem, dochází k narušení společných částí domu, zneužívání společných prostor. V roce 2013 bylo shromážděním vlastníků schváleno usnesení:

b) nesouhlasit s bouráním panelů v bytech při stavebních úpravách

c) vyžadovat po majitelích bytů, aby při jejich úpravách používali takové technologie, které co nejméně obtěžují obyvatele okolních bytů hlukem, prachem a zápachem.

Výbor může jen vyzývat k nápravě, společenství má jen omezené možnosti sankcí.

Byly proto vypracovány pokyny k rekonstrukci bytů s připomínkami Ing. Čermáka, které je nutné je schválit.

**Výbor** byl zvolený v roce 2020 na funkční období 5 roků. Kromě jednoho člena jsou všichni členové penzijního věku, je třeba výbor omladit. Je třeba najít

spolupracovníky výboru, aby se ještě před zvolením seznámili s činností výboru, poznali souvislosti technického zařízení.

### **3. Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2021 a rozhodnutí o zisku**

Ing. Pelej přednesl podrobný komentář k hospodaření v roce 2021, prezentoval účetní uzávěrku, která byla shromáždění promítána. Ing. Pelej vysvětlil předpis nájemného, rozvrhování záloh na provozní náklady a služby, vyúčtování. Dále představil finanční plán na rok 2022.

Komentář k hospodaření v roce 2021 je přiložen k zápisu jako jeho součást.  
(Příloha č. 2)

Dosud se do fondu oprav přispívalo z poloviny plochy lodžie, ale zasklením lodžii se zvýšil komfort bytu, a proto se navrhuje zvýšit příspěvek do fondu oprav za celou plochu lodžie, u bytů 3+1 o 32,93 Kč a u bytů 4+1 o 51,16 Kč.

Paní Musilová přednesla zprávu o rekonstrukci lodžii:

V minulých letech se stále častěji objevovaly závažné závady zábradlí na lodžích. Zábradlí bylo značně zrezivělé a skla popraskané, což svědčilo o havarijním stavu. Z tohoto důvodu byla ustavena 7členná komise, která zjišťovala konkrétní stav lodžii ve všech vchodech. Výsledkem byla zpráva komise ze dne 28.3.2019 v jejímž závěru bylo doporučeno provést kompletní rekonstrukci lodžii, což znamená výměnu zábradlí a zasklení všech lodžii

Tím by bylo odstraněno bezpečnostní riziko, snížily by se tepelné ztráty, zabránilo by se vnikání srážek na lodžie. V neposlední řadě by dům získal lepší architektonický vzhled.

Na shromáždění vlastníků SVJ dne 15.5.2019 byl bod o rekonstrukci lodžii zařazen na program jednání a ze zúčastněných 216 vlastníků

- pro rekonstrukci hlasovalo 171 vlastníků
- proti rekonstrukci bylo 45 vlastníků.

Závěrem bylo konstatováno: Výbor se bude zabývat vypsáním výběrového řízení na rekonstrukci lodžii dle zadání schváleného členskou schůzí SVJ.

Obdržené cenové nabídky byly zpracovány do tabulky. Po jejich vyhodnocení jsme požádali vedení technického úseku správce o vyjádření a výsledkem byla shoda pro výběr společnosti Schneider Construction s.r.o.

Na shromáždění dne 9.6.2020 bylo přijato rozhodnutí:

Shromáždění souhlasí se zařazením rekonstrukce lodžii do plánu oprav na rok 2021 a souhlasí s výběrem společnosti Schneider Construction s.r.o. s nabídnutou cenou 11.663.520,- Kč bez DPH.

Výborem společenství byl následně proveden přesný dopočet demontovaných zasklení. S vybranou společností byla dne 28.12.2020 uzavřena smlouva s výslednou cenou 13.444 673,- Kč vč. 15 % DPH (11 691 020,- Kč bez DPH). Termín provedení byl smluvně stanoven do 30.6.2021.

Během realizace byla smlouva doplněna o dodatky na ukotvení hromosvodů, na nátěry čelních stran panelů opravovaných lodžii, na úpravu délky zábradlí a zasklení v bytech 3+1 a sjednocení počtu skel zasklení, aby jejich počet odpovídal stávajícím počtům zasklení demontovaných. Termín dokončení byl posunut do 31.8.2021.

V průběhu prací docházelo ke zpoždování sjednaných termínů prací na jednotlivých vchodech, a to hlavně v důsledku problémů dodavatele se získáváním skel pro zasklení, dodávaných subdodavatelsky. Z tohoto důvodu došlo k posunům dokončování prací, poslední sekce byla předána dne 20.10.2021. Práce byly po celou dobu montáže výborem kontrolovány, drobné vady a nedodělky byly průběžně odstraňovány.

Za nedodržení harmonogramu byla zhotoviteli vyčíslena pokuta z prodlení dle uzavřené smlouvy ve výši 14. 830,- Kč, kterou jsme po dohodě s dodavatelem započítali jako slevu v poslední proplácené faktuře. Dokončené dílo bylo předáno dne 20.10.2021 bez zjevných závad a nedodělků v odpovídající kvalitě.

Celková cena díla byla dle proplacených faktur 14 086 580,- Kč (12.264.803,-Kč bez DPH).

Na celém bloku domu v ulici Mazurská nebyly dle požadavku majitelů rekonstruovány 3 lodžie a v jedné lodžii nebylo namontováno zasklení, vše v bytech velikosti 4+1.

Při zhodnocení průběhu prací a kvality zasklení se výbor shodl na tom, že výběr dodavatele byl pro obyvatele domu Mazurská dobrou volbou. Při výběru jiného dodavatele, který by si subdodavatelsky zajišťoval i výrobu zábradlí a rámu zasklení, by s ohledem na materiálovou situaci s dodávkami v důsledku covidové situace docházelo zcela jistě k daleko větším problémům s dodržováním termínů dokončení prací.

Ing. Šípek poděkoval paní Musilové za pětileté úsilí o výměnu zábradlí a zajištění bezpečnosti, ve spolupráci s Ing. Valáškem zajistili zdárný průběh realizace, drobné závady byly hned odstraněny, firma Schneider Construction pracuje spolehlivě. Drobné závady, které se občas objevují hlavně na pojezdech skel, jsou ihned po oznámení majitelem přeposílány zhotoviteli a následně odstraněny.

Zároveň je nutné uznat načasování rekonstrukce vzhledem k drastickému zdražení stavebních materiálů a stavebních prací, jde o velkou úsporu.

**Ing. Šípek přečetl návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků**

**1) bere na vědomí komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2021**

**2) schvaluje**

**a) výsledky hospodaření za rok 2021**

**b) plán úhrady nákladů z "nájemného" na rok 2022 jako součet měsíčních předpisů záloh na leden až březen 2022 ve výši platné během 1. čtvrtletí 2022 a ve výši záloh na duben až prosinec 2022, které budou buď v dosavadní výši, nebo budou mezi vlastníkem bytu dohodnuty se správcem podle spotřeby zjištěné pro vyúčtování hospodaření za rok 2021, s ohledem na počet bydlících osob, vývoj cen a na vývoj nákladů za 1. čtvrtletí 2022; odhad záloh na náklady na zbytek roku 2022 bude buď ponechán na dosavadní úrovni, nebo rozvržen ekonomickým útvarem družstva na jednotlivé byty do předpisu úhrad za**

užívání bytu včetně služeb s ním spojených s přihlédnutím k uznaným reklamacím, změnám v počtu bydlících osob a ve výskytu psů v bytě  
c) účetní závěrku za rok 2021 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 15 972,93 Kč a souhlasí s jeho převodem do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2021 ve výši 169 144 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

### 3) ukládá výboru

nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2021 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce, popřípadě na internetu, a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2022 uvážit nezbytnost úprav záloh na rok 2022, popřípadě 2023

4) souhlasí se záměrem výboru připravit pro nejbližší hromadnou úpravu "nájemného" zvýšení měsíčního přidělu do fondu oprav za byty s rekonstruovanou lodžii o 51,16 Kč u bytů 4+1 a o 32,93 Kč u bytů 3+1.

### Hlasování o usnesení:

Proti ..... 0

Zdržel se ..... 0

Usnesení bylo schváleno jednomyslně 60,742 % spoluvlastnických podílů

## 4. Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2022, 2023 a dále

Zprávu přednesl Ing. Šípek.

V roce 2021 byla provedena výměna měřičů tepla a rozúčtování tepla a vody za 650 tisíc Kč. Odečty se provádějí z chodby, není třeba vstupovat do bytů.

Od roku 2027 se budou provádět odečty každý měsíc.

Byl vyvložkován dešťosvod za 120 tisíc Kč.

Další náklady na drobnou údržbu hrazené z provozu jsou v následující tabulce (údaje jsou v Kč):

|                                 |        |                              |         |
|---------------------------------|--------|------------------------------|---------|
| LED žárovky                     | 15 884 | Skylink, licence + zesilovač | 17 854  |
| Zámečnick                       | 13 244 | Revize hromosvodu            | 10 128  |
| Instalatér                      | 40 198 | vyklizení společných prostor | 6 534   |
| sklenář                         | 13 802 | ostatní                      | 13 504  |
| Střecha oplechování             | 4 669  | elektro                      | 1 392   |
| NO nákup náhradních akumulátorů | 14 307 | celkem                       | 151 516 |

Vzhledem k nízkému stavu fondu oprav neplánujeme na rok 2022 žádné větší opravy, pouze údržbu fasády a revizi výstupů na střechy, obojí ve výši asi 50 tisíc Kč.

**Návrh na usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schvaluje:**

- a) opravy provedené v roce 2021 a plán nákladů na údržbu ve stejné výši jako v roce 2021

**Hlasování o usnesení:**

Proti ..... 0

Zdržel se ..... 0

Usnesení bylo schváleno jednomyslně 60,742 % vlastníků

**5. + 6. Doporučení pro stavební úpravy v bytech, potvrzení zákazu bourání panelů z roku 2013**

**a vyjádření ke stavebním úpravám – bourání nosných panelů v bytě Ing. Miholové + diskuze**

Byly vypracovány pokyny pro přestavbu bytu ve spolupráci s Ing. Čermákem. Výbor společenství by měl vyvíjet tlak, aby pokyny byly dodržovány. Pokyny jsou přílohou tohoto zápisu. (Příloha č. 3)

Ing. Čermák – výbor rozhoduje a schvaluje zasahování do nosných konstrukcí, je to otázka právní

Vladan Brož – zmocněnec paní Miholové – výbor nemůže schvalovat či zakazovat stavební úpravy, svolení má vyjádřit SVJ jako celek, členská schůze

Ing. Miniberger – je třeba angažovat jen statiky, kteří jsou v seznamu autorizovaných statiků, s kulatým razítkem, do pokynů je třeba doplnit „autorizovaným statikem“

Vladan Brož – stavební úřad neposuzuje přestavbu, vychází ze stanoviska statika, vyžádá si posudek autorizovaných osob

Ing. Čermák – vlastník musí být přesvědčen, že je vše v pořádku. Obavy vlastníků, které mají při rekonstrukci, jsou oprávněné.

Ing. Čermák se vrací k bourání nosných příček, nedoporučuje se. Musí být zpracován statický posudek.

Panelák našeho typu byl postaven systémem Larsen-Nilsen, ze statického hlediska jako monolit tak, že celá konstrukce je svázaná a nosná. Nejedná se tedy o klasický případ nosných zdí a příček. I příčky zde hrají roli nosné konstrukce.

Zásah do nosných zdí výbor nepovoluje, jen nesouhlasí. Je třeba, aby to platilo obecně, nejen pro paní Miholovou. Výbor rozhoduje v průběhu roku, vlastník by musel svolat mimořádně shromáždění.

Pan Gregor – musíme uvážit, aby pokyny nebyly právně napadnutelné. Vzhledem ke krátkosti času na seznámení s pokyny k přestavbě by se měly vypracovat korekce a upřesnění pro příští shromáždění.

Ing. Čermák – bylo by vhodné, aby se vědělo, v jakém stavu se nachází dům a konstrukce, bylo by třeba opatřit statický přepočít, abychom věděli, co barák snese

Ing. Šípek – jaký náklad představuje statický přepoččet?

Ing. Valášek – nevyčíslitelný, s ohledem na již provedené rekonstrukce v jednotlivých bytech

Ing. Šípek – výbor zváží možnost vypracování statického přepočtu našeho domu s ohledem na již provedené úpravy v jednotlivých bytech

Ing. Miniberger – mělo by se hlasovat o návrhu bez doplňků, že něco projednáme za 2 roky

Vladan Brož – původně při rekonstrukci předpokládali větší zásahy, ale projekt přehodnotili, nedojde k zásahu do nosných stěn, výbor nemá právo zakazovat bourání nenosných příček

Paní Musilová - žádný vlastník, který provádí úpravu jednotky ve svém vlastnictví, nesmí ohrožovat výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, nemá právo omezovat své sousedy hlukem při zásahu do panelů. Doba těchto zásahů do panelů trvá přinejmenším 1 měsíc a více a nikdo není povinen v tomto prostředí bydlet a trpět.

Ing. Miniberger – má dotaz, zda byly lodžie rekonstruovány se stavebním povolením. Vyřízení stavebního povolení bylo zadáno firmě Schneider, stavebním úřadem bylo sděleno, že na opravy se stavební povolení nepožaduje.

Paní Zolal – dveře Mazurská 519 ze strany Ratibořské ulice se špatně zavírají, Ing. Šípek – byly několikrát opraveny a vyžadují odborný zásah seřízení

#### **Návrh na usnesení:**

#### **Shromáždění vlastníků schvaluje:**

**Pokyny pro přestavbu bytu a potvrzuje zákaz bourání nosných panelů a nedoporučuje bourání nenosných příček.**

**6) Shromáždění vlastníků ukládá výboru sledovat průběh přestavby v bytě č. 18 - Mazurská 521/11 a požádat správce o odbornou kontrolu prací.**

#### **Hlasování o usnesení:**

Proti ..... 2 - 0,319 % spoluvlastnických podílů

Zdržel se ..... 0

Usnesení bylo schváleno 60,423 % spoluvlastnických podílů

Zapsala: Ing. Bubeníčková



Ověřovatelé zápisu:

Ing. Miniberger



Ing. Wawrosz



