

## ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků domu Křivenická č.p. 448-450, Praha 8,

Datum konání: 1.11. 2022  
Místo: v sušárně suterénu domu Křivenická čp. 449, Praha 8  
Od: 18:00 hod.  
Přítomno dle prezenční listiny: 51,46 % všech hlasů vlastníků jednotek při zahájení  
55,38 % všech hlasů vlastníků jednotek při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.  
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. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021
3. Informace o hospodaření domu v roce 2022 a návrh výše záloh na rok 2023
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další leta
5. Volba statutárního orgánu
6. Diskuse a závěr

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

#### **Ad1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala zástupkyně SBD8 Markéta Šimková. Představila sebe a přítomného zástupce SBD Praha 8 Ing. Jana Poláka.

V úvodu předsedající upozornila přítomné na povinnost, když se jednání neúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Do funkce pracovních orgánů schůze shromáždění vlastníků jednotek byli navrženi:

řídící schůze: paní Markéta Šimková, členka představenstva SBD P8  
sčítatel: Ing. Jan Polák, místopředseda představenstva SBD P8  
zapisovatel: Ing. Elzbieta Krystyna Čejka  
ověřovatel zápisu: Ing. Jan Polák, místopředseda představenstva SBD P8

Výsledek hlasování:

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat

### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na zvolení pracovních orgánů ve složení: řídící schůze: Markéta Šimková, sčítatelé: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Ing. Elzbieta Krystyna Čejka, ověřovatel zápisu: Ing. Jan Polák.

#### **Ad 2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2021, schválení účetní závěrky, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání.**

Paní Šimková podala zprávu o výsledcích hospodaření domu a čerpání rozpočtu za rok 2021, celkový rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31. prosinci 2021 byl nedoplatek ve výši 4 401 Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy

k 31. 12. 2021 činil 3 614 768,51 Kč. Stavby účtů k 31. 12. 2021: běžný účet 827 110,11 Kč, spořicí účet 2 707 471,49 Kč oba účty jsou vedené u ČSOB. Spořicí účet je od 1.9.2022 úročen sazbou 3,8 % ročně. Paní Šimková vycházela z podkladových materiálů předaných spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Dotazy k předložené zprávě měla paní Kratochvílová, která požádala o specifikaci položky – ostatní služby. Bylo přislíbeno, že specifikaci provede Ing. Šourková a následně bude vyvěšena na nástěnkách v domě. Paní Švalbová vznesla dotaz ohledně vyúčtování nebytového prostoru a rozpočítání vybraných záloh k tomuto prostoru. Tento dotaz zodpověděla řídící schůze s tím, že vybrané zálohy jsou vyúčtovány všem vlastníkům v domě. Paní Šimková následně navrhla schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2021, zisku ve výši 4 515,59 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků vzalo Zprávu o výsledcích hospodaření domu za rok 2021 a čerpání rozpočtu na vědomí. Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku za rok 2021 a převedení hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši 4 515,59 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.**

#### **Ad. 3. Informace o hospodaření domu v období 1 – 8/2022 a návrh výše záloh na rok 2023**

Informace o hospodaření domu byla rozšířena o stavy účtů k 31. 9. 2021. Podklad k informaci o hospodaření za rok 2022 byl součástí pozvánky a na tomto shromáždění byl tedy doplněn o informace, které nebyly známy v době rozdáni pozvánky do schránek vlastníků. K návrhu výše záloh na rok 2023 Markéta Šimková vysvětlila, že v této době je velmi strmý vývoj cen energií. Proto SBD Praha 8 navrhlo zvýšení záloh na služby, u kterých již zdražení dodavatelů bylo avizováno a to od 1. 12. 2022. V této souvislosti vlastníci upozornili na nenaplněné kontejnery před pravidelným svozem. V této souvislosti Ing. Polák zmínil, že lze upravit četnost svozu směsného domovního odpadu, která je zpravidla 3x týdně. Pokud snížení četnosti bude přesahovat kapacitu pravidelného svozu, není problém vrátit četnost opět do původního stavu. Dále pověřili SBD Praha 8 zajištěním u MČ Praha 8 přistavení dalších kontejnerů na plast a papír (tříděný odpad). Paní Švalbová vznesla dotaz na zajištění jiného dodavatele tepla. V této souvislosti Ing. Polák sdělil, že změna dodavatele není možná, v současné době je dodavatelem tepla společnost VEOLIA a.s., která je novým majitelem Pražské teplárenské a.s. Paní Kratochvílová se dotazovala, zdali je nutné zvýšení záloh a zdali by nebylo lepší případné nedoplatky doplatit ve vyúčtování služeb. V této souvislosti odpověděla řídící schůze, že toto není možné, protože v současné době dochází k enormnímu zvýšení cen od dodavatelů energií a v případě nízkých záloh by Společenství nemělo dostatek finančních prostředků na zaplacení faktur za dodávky energií. Zároveň upozornila, že by vznikaly obrovské mnohatisícové nedoplatky u jednotlivých vlastníků. Dále p. Ryšánek navrhl snížit platbu do fondu dlouhodobé zálohy, v současné době je tvorba dlouhodobé zálohy 23,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zástupci SBD Praha 8 toto nedoporučili, především z důvodu tvorby dlouhodobé zálohy pro případ havárie, oprav domu atd. Dále paní Šimková informovala o stavu pohledávek. Paní Čejková vznesla dotaz na sdělení výše pohledávek. V této souvislosti sdělila řídící schůze, že jsou evidovány 2 pohledávky, jedna ve výši 14 254 Kč k 30. 9. 2022. U této pohledávky v současné době probíhá žaloba. Druhá pohledávka je dluh pana Tomečka Romana, bývalého vlastníka bytu č. 30, Křivenická 449 ve výši 23 081 Kč. Tento dluh vznikl v letech 2007 – 2010 a je již nevymahatelný. Dluh vznikl při prodeji bytu a vlastník se odstěhoval neznámo kam a ani soudu se ho nepodařilo dohledat. Z těchto důvodů navrhla řídící schůze rozhodnout o účetním odpisu dluhu. Po krátké diskuzi paní Šimková navrhla hlasovat o návrhu výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2023, dle předloženého rozpisu, který byl přílohou pozvánky.

Předsedající dala hlasovat o předloženém návrhu výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2023 s platností od 12/2022. Zvýšení se týká těchto záloh:

Záloha na zajištění správy domu	204 480 Kč za rok (284 Kč na byt měsíčně)
Záloha na teplo pro vytápění	815 000 Kč za rok
Záloha na teplou vodu	847 000 Kč za rok
Záloha na odvoz odpadu	112 200 Kč za rok
Záloha na el. energii společných prostor	49.000 Kč za rok

Ostatní zálohy zůstávají beze změny. Nový předpis záloh členové Společenství obdrží v průběhu listopadu 2022.

Výsledek hlasování:

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 98,33 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 1,76 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 98,33 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předložený návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2023 (s platností od prosince 2022). Nikdo nehlasoval proti návrhu, hlasování se zdrželo 1,76 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.**

**Shromáždění ukládá předsedovi zařídit snížení četnosti svozu směsného odpadu z 3 x týdně na 2 x týdně, nebo jinak dle potřeby, a zvýšení počtu nádob na tříděný odpad (plast a papír).**

Předsedající dala hlasovat o návrhu odpisu nevymahatelné pohledávky za panem Romanem Tomečkem bývalým vlastníkem bytu č. 30, Křivenická 449 ve výši 23 081 Kč.

Výsledek hlasování:

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 96,46 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 3,54 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 96,46 % hlasů přítomných vlastníků jednotek odpis nevymahatelné pohledávky za panem Tomečkem Romanem, byt č. 30, Křivenická 449, Praha 8 v celkové výši 23 081 Kč. Nikdo nehlasoval proti návrhu, hlasování se zdrželo 3,54 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.**

#### **Ad 4. Volba statutárního orgánu**

Paní Šimková seznámila přítomné, že 22. března roku 2023 končí funkční období současnému předsedovi Společenství – Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8. V této souvislosti je nutné zvolit statutární orgán na další funkční období s platností od 23. března 2023. Řídící schůze se dotázala, zdali jsou kandidáti do výboru SVJ – statutárního orgánu společenství. Vzhledem k tomu, že se nikdo nepřihlásil navrhla proto hlasovat o současném statutárním orgánu společenství, předsedovi – Stavebním bytovém družstvu Praha 8.

Výsledek hlasování:

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem - předsedou Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8 s platností od 23. března 2023. Nikdo nehlasoval proti návrhu, nikdo se hlasování nezdržel.**

#### **Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta**

Ing. Polák podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění. Ve zprávě byly uvedeny hlavní provedené práce na objektu. Ing. Polák podrobně informoval přítomné o provedené a schválené výměně 6 ks stříšek lodžiových řad, včetně zateplení obnažených panelů nad stříškami. Vlastníci bytů v posledních patrech upozornili na zatékání na lodžie po montáži nových stříšek. Problémy zaznamenaly paní Marková, Švalbová, Eklová, Hájková a Kalendová. Z těchto důvodů byla uznána reklamace a SBD Praha 8 se obrátilo přímo na výrobce stříšek, zdali se nejedná o konstrukční vadu. Celá reklamace je v současné době v řešení a následně budou vlastníci informováni o konečném postupu a vyřešení reklamačního řízení.

### **Plán oprav na rok 2023 případně do dalších let.**

Ing. Polák na základě požadavku z minulého shromáždění připravil informaci o možnostech tepelného čerpadla, jako náhradu za stávající centrální dálkový zdroj. Odhadnutá částka investice 4,5 – 5,5 mil. Kč. Dále Ing. Polák konstatoval, že pokud by došlo ke schválení této investice, bylo by nutné připravit projektovou dokumentaci a financování celé investice vč. výběru dodavatele na příští shromáždění. V této souvislosti se rozvinula diskuse. Vlastníci zároveň diskutovali o možnosti, že pokud by byla schválena investice do tepelného čerpadla, je potřeba zároveň prověřit i možnost umístění fotovoltaiky na střechu. Tato investice v navrhované části nebyla obsažena. Ing. Polák podrobně informoval vlastníky o možnostech, výhodách, ale i nevýhodách tepelných čerpadel a fotovoltaik. V průběhu diskuze valná část vlastníků projevila nesouhlas, především z důvodu velké finanční zátěže společenství vč. nutnosti částečného financování úvěrem u bankovního ústavu. Proto dala řídicí schůze hlasovat o tomto návrhu.

Přítomno:	55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	5,90 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	94,10 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh nebyl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění neschválilo investici dodání a montáže tepelných čerpadel jako náhrady za stávající centrální dálkový zdroj tepla vč. zadání projektových prací a přípravy financování investice proti bylo 94,10% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, pro přijetí bylo 5,90% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel.**

Na základě tohoto rozhodnutí informoval Ing. Polák, že na vedlejším domě probíhají celkové přípravy na instalaci tepelných čerpadel a fotovoltaik a na příštím shromáždění bude vlastníky informovat o zkušenostech a provozu těchto zařízení.

### **Výměna vodovodních přípojek.**

Ing. Polák informoval o dalším bodu programu s tím, že plánovanou výměnu vodovodních přípojek na letošní rok neschválila společnost PVK, a to z důvodu spojené přípojky pro domy čp. 450 a 451. Dle nového předpisu PVK musí mít každý dům vlastní přípojku. Protože dům čp. 451 je jiné SVJ, musí i zde proběhnout vybudování samostatné přípojky. Po schválení sousedního SVJ budeme dále jednat se společností PVK a projektantem Ing. Čuřinem, u kterého jsme vypracování projektové dokumentace objednali. Po zajištění všech potřebných povolení a dohodou se sousedním SVJ (v domě čp. 451) ohledně společné přípojky, bude vypsáno výběrové řízení na dodavatele. Náklady na výměnu 3 ks přípojek odhadujeme na 900.000 Kč. Realizaci předpokládáme v termínu květen-červenec 2023. Po krátké diskuzi dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	94,46 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,54 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění schválilo 94,46 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek postup SBD Praha 8 a celkové náklady ve výši 900 000,- Kč na výměnu 3 ks vodovodních přípojek, proti bylo 3,54% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se hlasování nezdržel.**

### **Kompletní oprava schodišťových vstupů.**

Ing. Polák informoval přítomné o dalším bodu plánu oprav. Jedná se o kompletní opravu bočnic schodišť a výměna dlažby za protiskluzovou vč. navazujících prací. Odhadnutá investice ve výši 350 000,- Kč. Vlastníci v diskuzi vyslovili nesouhlas s touto opravou, konstatovali, že provedená protiskluzová úprava pomocí pásků na stávající dlažbě je dostačující a zároveň uložili SBD Praha 8 zajistit požadavek na MČ Praha 8 –o úpravu propadlých chodníků v jejím vlastnictví. Zároveň konstatovali, že dokud nebudou opraveny propadlé chodníky v okolí schodišť, nemá celková oprava smysl. Z těchto důvodů nebylo o této investici hlasováno.

### **Oprava okapových žlabů**

Na základě požadavku z minulého shromáždění, provedlo technické oddělení SBD Praha 8 návrh na odvedení dešťové vody od domu. Bylo zjištěno, že stávající kanalizace je v cca 2m přerušena, tudíž nefunkční. Napojení na veřejnou kanalizaci bude komplikované, jelikož se nachází až v komunikaci. V rámci zajištění všech povolení bude nutné zpracovat projektovou dokumentaci v odhadovaných nákladech do 50 000,- Kč. Po krátké diskuzi dala řídící schůze hlasovat.

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 92,91 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 7,09% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 92,91 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek- přípravu a zpracování projektové dokumentace v nákladech do 50 000,- Kč pro zajištění povolení pro opravu odvodu dešťové vody od objektu a napojení na veřejnou kanalizaci, zdrželo se 7,09% hlasů z přítomných vlastníků jednotek, proti nebyl nikdo.**

### **Výměna indikátorů na topení a vodoměrů.**

Ing. Polák informoval přítomné o končící životnosti indikátorů na topení a platnosti ověření vodoměrů. Dle směrnice a nařízení EÚ se musí osadit nová měřidla s rádiovým odečtem s možností měsíčních odečtů. Celkové náklady na výměnu odhaduje SBD Praha 8 na 350 000,- Kč. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Jedná se o měřidla, kdy již nebude nutná při odečtech přítomnost v bytě. Po podání podrobné informace dala řídící schůze hlasovat.

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek dodání a montáž indikátorů na topení a vodoměrů s rádiovým odečtem v celkové hodnotě do 350 000,- Kč. Nikdo nehlasoval proti návrhu a nikdo se hlasování nezdržel**

### **Ad 6. Různé a závěr**

Další dotazy přítomných byly zodpovězeny vždy hned při projednávání jednotlivých bodů.

Dotazy:

1. Paní Kratochvílová se dotázala, proč v domě 450 chodbu na jednotlivých patrech uklízí sami. P. Čejková vysvětlila, že každý vchod má jinou paní uklízející. Úklid v domě 450 se řídí do dnešního dne ústní, dobrovolnou gentelmannskou dohodou obyvatel tohoto domu z lat 70-tých, podle které p. Kalendová měla za úkol uklízet podle potřeby přízemí, suterén a v letech minulých i síh z obou stran domu a úklid na patrech se zavázali zajistit ti, kteří tam bydlí. Obyvatele vedlejších vchodu se k této vnitřní záležitosti č. 450 nevyjadřovali..

2. Paní Kratochvílová vznesla dotaz ohledně nákladů na klíče. Paní Čejková odpověděla, že se jedná o náklad nejen na klíče, ale i na rozbitou vložku v kočárkárně. V souvislosti s touto opravou bylo nutné rozdat nové klíče vlastníkům.

3. Paní Kratochvílová vznesla dotaz na vysoké náklady na výměnu žárovek na společných prostorách s tím, že ve vchodě čp. 450 mění žárovky p. Kratochvíl. Ing. Polák dal návrh, aby žárovky i v ostatních vchodech měnil p. Kratochvíl. Paní Kratochvílová oznámila, že se musí zeptat pana Kratochvíla a odpověď předá SBD Praha 8. Do té doby bude výměna žárovek zajištěna externími dodavateli. 4. Byl řešen pronájem nebytového prostoru v čp. 450 s tím, že vlastníci v tomto domě mají potřebu zařízení kočárkárny/kolárny. Na příští shromáždění připraví SBD Praha 8 rozhodnutí o vypovězení současného nájmu, nebo zvýšení nájmu a vlastníci rozhodnou o dalším využití nebytového prostoru. Paní Čejková podala návrh od paní Hájkové na výměnu žárovek za úsporné žárovky v osvětlení na schodištích a u vstupů. Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 55,38 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0% hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

**Usnesení:**

**Shromáždění schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu žárovek za úsporné LED žárovky v osvětlovacích tělesech na schodištích a u vstupů. Nikdo nehlasoval proti návrhu, nikdo se hlasování nezdržel.**

4. Byl vznesen požadavek na úpravu pohybového čidla u vchodu čp. 450, aby se rozsvěcelo již při vstupu na venkovní schodiště. SBD Praha 8 pověří touto opravou elektrikáře co nejdříve.
5. Byl vznesen požadavek na úpravu pozemku a zeleně po rekonstrukci teplovodu na pozemku MČ Praha 8. SBD Praha 8 vyzve odbor životního prostředí MČ Praha 8 k úpravě pozemku a zeleně.

Na závěr předsedající shromáždění paní Markéta Šimková poděkovala paní Čejkové za spolupráci a dále poděkovala všem přítomným za účast na dnešním shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 20,45 hod.

V Praze dne 3. 11. 2022

Zapsala:

  
.....  
Ing. Elzbieta Krystyna Čejka

Ověřil:

  
.....  
Ing. Jan Polák