

## Společenství Přádova 2087 - 2093

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S,  
vlozce č7430, sídlo: Praha 8, Přádova 2090, PSČ 182 00, IČ: 276 52 467

### ZÁPIS

#### ze zasedání shromáždění vlastníků domu Přádova č. p. 2087 - 2093, Praha 8.

datum konání: 21. března 2023  
místo: místnost v přízemí domu č.p. 2087, Přádova  
od: 18,00 hod.  
přítomno dle prezenční listiny: 53,99 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)  
55,58 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

#### Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Hlasování o investici tepelného čerpadla
3. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
4. Diskuse a závěr

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8 a představil přítomného zaměstnance Stavebního bytového družstva Praha 8: Ing. Jana Poláka – vedoucího technického úseku a zároveň místopředsedu představenstva SBD Praha 8.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: pan Miroslav Švarc  
Sčítatel: Ing. Jan Polák  
Zapisovatel: Ing. Jan Polák  
Ověřovatel zápisu: Pavel Dvořák

O návrhu dal pan Švarc hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 53,99 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

Předsedající na úvod přednesl krátkou zprávu o stavu fondu oprav k 31.12.2022, který činil 6.600.000 Kč. Zároveň zmínil, že v současné době není potřeba upravovat zálohy. Zpráva o hospodaření domu, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2022, bude předloženo na příštím shromáždění.

##### **2. Hlasování o investici tepelného čerpadla**

Na základě usnesení z minulého shromáždění připravilo SBD Praha 8 podrobnější podkladové materiály k navrhované investici tepelného čerpadla (TČ), které členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou. K přípravě těchto podkladů byla přizvána společnost AC Heating, která dlouhodobě působí na trhu v oblasti instalací TČ pro bytové domy. Po prohlídce domu byl vypracován podrobnější návrh na instalaci nového zdroje, který kompletně nahradí stávající plynovou kotelnu pro ohřev TUV a vytápění. V rámci přípravy bylo u PRE a.s. prověřeno a požádáno o rezervaci potřebného příkonu u přípojek. Celkové náklady na dodávku a instalaci TČ, včetně posílení elektro přípojek a přípravy na fotovoltaiku byly vyčísleny na 6.806.988 Kč. Zároveň byly společností AC Heating spočítány roční provozní náklady TČ, vztažené k tepelné ztrátě domu. Z těchto provozních nákladů byla odvozena odhadovaná návratnost investice k současné zastropované ceně plynu na 15 let.



Předsedající k tomuto tématu zmínil skutečnost, že se SBD Praha 8 podařilo u Pražské plynárenské převést smlouvu na dodávku plynu pro Společenství do kategorie malooběratele, aby mohla být uplatněna státem zastropená cena na 3 Kč/KWh. Zároveň se odkázal na připravené podklady k TČ a předal slovo přítomným.

- Ing. Polák na dotaz doplnil informaci, že v současné době nejsou na instalaci TČ vypsané žádné dotace.
- Byla vznesena pochybnost na odhadovanou návratnost investice, někteří z přítomných se vyjádřili, že musí být mnohem kratší než 15 let. Na to konto proběhla dlouhá diskuze o tom, jak funguje TČ. Během diskuze se řešila také případná instalace fotovoltaických panelů (FVE) na střeše, které by mohly doplnit provoz TČ, především pak ohřev TUV. Pan Švarc přítomným opětovně sdělil, že toto řešení nepovažuje pro dům za vhodné. Argumentoval, že krom nízkého energetického přínosu FVE, se jedná o zvýšení požárního rizika pro dům (nedají se použít účinné metody hašení) a značnou zátěž pro živostnost konstrukce střechy. Na to konto někteří z přítomných argumentovali, že FVE bezproblémově funguje na řadě jiných objektů.
- Ing. Polák přislíbil do příštího shromáždění ověření doby platnosti rezervace příkonu přípojek u PRE a.s. - (již zjištěno - 1 rok).
- Ing. Polák informoval o potřebě schválení úvěru s ohledem na dostatečnou finanční rezervu na fondu oprav, pokud by se instalace TČ prováděla v tomto roce. Odhadovaná výše úvěru byla stanovena na 2.000.000 Kč, výše úrokové sazby by činila 5,41% při době splácení tři let (dle nabídky ČSOB).
- Pan Štrompf referoval o současném stavu plynové kotelny. Kotelna nyní funguje dobře, ale nedokáže odhadnout živostnost.
- Ing. Polák uvedl cenový odhad za rekonstrukci plynové kotelny s instalací nových závěsných kondenzačních kotlů u servisní firmy Kros s.r.o. Odhadovaná cena činí 1.800.000 Kč. Na dotaz uvedl, že odhadovaná úspora nových kotlů oproti stávajícím je cca 15%. Předsedající v rámci diskuse upřesnil, na jakém principu funguje kondenzační kotel.
- Byla vznesena obava na hlučnost, především ze strany vlastníků bytových jednotek pod střechou, na které budou umístěny venkovní jednotky TČ.

Členové společenství se v závěru diskuse shodli na tom, že vzhledem k stabilizované situaci s dodávkou plynu, je rozumné instalaci TČ odložit a znovu projednat na příštím shromáždění. V této souvislosti požádali předsedajícího, aby byl příště pozvaný zástupce firmy AC Heating. Předsedající se zároveň nabídl, že na příští shromáždění zkusí přizvat zástupce bytového domu, kde byla TČ již instalována. Důvodem je, přímé předání zkušeností s provozem. Tuto nabídku učinil i Ing. Štěpán. CN od společností AC Heating a Kros budou aktualizovány.

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

Předsedající předal slovo Ing. Polákovi, který podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic. Jednalo se o hlavní práce provedené od minulého shromáždění (v listopadu 2022).

- Provedenou kontrolu společné vzduchotechniky (odtah z koupelen, WC a kuchyní), která byla provedena 17.3.2022 firmou Reuklima s.r.o. V rámci kontroly proběhla revize všech 21 centrálních střešních ventilátorů, jejich vyčištění a odkoušení funkčnosti. Zároveň byla provedena kontrola ve vybraných bytech, odkud se střešní ventilátory ovládají. Během prohlídky bylo zjištěno, že stávající odtahové střešní ventilátory jsou plně funkční a provozuschopné. Není potřeba řešit jakýkoli další servis nebo opravy. Jedná se však o jednoduché zařízení bez možností regulace výkonu. Při kontrolách v bytech bylo zjištěno, že nejčastější závadou je hluk při sepnutí ventilátorů (zejména v bytech pod střechou), pachy šířící se potrubím, nebo odpojený ovládací spínač. Bylo navrženo řešit problém s hlukem pomocí osazení distribučního prvku – plastová mřížka se sitem proti hmyzu nebo plastový talířový ventil. Toto nevyžaduje prakticky žádný stavební zásah. Na problém s pachem je navrženo osazení těsné zpětné klapky do potrubí. Toto by se řešilo individuálně v jednotlivých bytech. Pokud tyto jednoduché opatření nepomůžou bude navrženo komplexnější řešení v podobě modernizace celého systému vzduchotechniky.
- Provedení schváleného zabezpečení dveří koláren a dveří ke sklípkům na chodbách v jednotlivých patrech firmou M-Interier. Součástí zabezpečení byla také výměna dveří koláren za oplechované dveře a doplnění horních bezpečnostních zámků. Celková cena 245.000 Kč.
- Výměna zámků u vchodových dveří. Na základě výběrového řízení byla pro výměnu zámků vybrána společnost Safety24.cz. Výměna bude provedena v březnu 2023, celková cena díla 189.900 Kč.
- Rekonstrukce rozvodů teplé a studené vody v suterénu. Bylo zpracováno požárně bezpečnostní řešení, aby vedení bylo kompletně v plastovém provedení PPR. V současné době se čeká na vyjádření hasičů, které by mělo být, dle vyjádření projektanta, pozitivní. Ing. Polák v této souvislosti slíbil, že rekonstrukce rozvodů bude provedena v první polovině roku 2023.



- Deratizace okolí domu, dodavatel PVK, bez fakturace, a deratizace společných prostor (14 zahrádek), dodavatel Kordovský, 5.600 Kč.

Ing. Polák navrhl provádět deratizaci pravidelně každý rok, vždy na podzim, jako prevenci proti dalšímu výskytu hlodavců. Předsedající nechal o tomto hlasovat:

Přítomno: 55,88 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo pravidelné roční provádění deratizace společných prostor 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

#### Doplnění plánu oprav na rok 2023:

**Oprava silného znečištění fasády**, která by se provedla lokálně pouze v levém úseku vchodu 2092/12. Po postavení lešení a následném nástřiku odstraňovače řas a plísní na zasaženou plochu by se provedlo mechanické omytí tlakovou vodou. Po penetraci se dotčená fasáda natře fasádní barvou Weber v podobném odstínu původní barvy. Vymění se 6 ks ventilačních mřížek odvětrání střechy. Tato oprava, včetně VRN, je odhadnuta na cenu 80.000 Kč.

Ing. Štěpán upozornil na vysokou cenu a požádal o zaslání rozpočtu na provedení této opravy. Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat:

Přítomno: 55,88 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo lokální opravu silného znečištění fasády v úseku vchodu 2092/12 v maximální částce 80.000 Kč 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Rekonstrukce terasy bytu č.9 pana Förstera ve vchodu 2090/8** z důvodu zatékání do spodního bytu č. 7 paní Horové. Stávající skladba terasy je ve značně havarijním stavu. Hydroizolační vrstva je zcela nefunkční, neboť je na většině plochy destruována výtlakem terčů, na kterých je položena dlažba. Tepelná izolace v soklové části je nasáklá vodou, a tudíž je rovněž nefunkční. V takto degradovaném stavu je již lokálně neopravitelná. V předloňském roce byla rekonstruována terasa ve vchodu 2089, bytu č.9 pana Myšičky, která byla před opravou v podobném stavu degradace. Po provedené rekonstrukci byl problém trvale odstraněn. Proto navrhujeme rekonstrukci, která spočívá v odbourání stávajících vrstev a montáži nového souvrství s dvojitou hydroizolací a koutovou páskou pod nový tepelný izolant na přerušení tepelných mostů do bytu. Cena včetně lešení je odhadnuta na 200.000 Kč.

Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat:

Přítomno: 55,88 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo rekonstrukci terasy bytu č.9 ve vchodu 2090/8 v maximální částce 200.000 Kč 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**



#### 4. Diskuse a závěr

V další diskusi byla probírána tato témata:

- Úklid schodiště u parkoviště – zeleň, kamínky od posypu (Ize se obrátit MČ Praha 8)
- Dotaz na modré zóny před domem – jeden z vlastníků informoval, že jsou v plánu
- Předsedající krátce představil nový informační systém na SBD Praha 8, který je v přípravě

Další dotazy nebyly vzneseny. Předsedající schůze poděkoval přítomným členům Společenství za účast a ukončil shromáždění ve 20:30 hod.

Zapsal:



Ing. Jan Polák

Ověřil:



Pavel Dvořák

