

Zápis
z jednání shromáždění vlastníků, členů Společenství vlastníků
Mazurská 516-526, Praha 8
dne 25. 5. 2023 od 19:00 hodin v KD Krakov

Účast (dle spoluvlastnických podílů) ...56,314 %.....vlastníků
Osobně přítomno28,988 %.....vlastníků
Plné moci vystavilo27,326 %.....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.
- 3) Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2022 a rozhodnutí o zisku,
- 4) Návrh rozpočtu objektu na rok 2023.
- 5) Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2023 a dále.
- 6) Různé, doplnění usnesení

1. Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu

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

zapisovatelkou byla jmenována: ... Ing. Bubeníčková.....

ověřovatelé zápisu: ... Ing. Miniberger, pan Malý.....

Hlasování: zapisovatelka a ověřovatelé zápisu byli zvoleni jednohlasně.

2. Zpráva výboru společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění

Zprávu o činnosti výboru přednesl Ing. Valášek a doplnil podrobné informace, které všichni vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou na shromáždění.

Výbor se schází pravidelně na společných schůzích každý poslední čtvrtek v měsíci v místnosti SVJ ve vchodu Mazurská 525.

Schůze jednou měsíčně slouží ke koordinaci činností, jinak komunikace s vlastníky probíhá průběžně na základě emailové komunikace.

Výbor řeší stížnosti obyvatel domu na dodavatele služeb (teplo, teplá voda, výtahy, odvoz odpadu), nakupuje potřebný materiál na malé opravy, které provádí místo pana Vostřáka Ing. K. Končický, zajišťuje spolupráci se Správcem, SBD 8.

Dále řeší řízení a kontrolu úklidů jednotlivých vchodů, uzavírání dohod o provedení práce na mytí oken, uzavírání nových pracovních smluv s pracovníky ochotnými provádět úklid v našich vchodech. V tomto je velice činná Ing. M. Bubeníčková.

V měsíci prosinci 2022 došlo na mimořádné schůzi k odvolání předsedy VSV Ing. Šípka a ke zvolení nového předsedy, Ing. Valáška.

Písemné vyúčtování záloh za rok 2022 bylo vhozeno do všech poštovních schránek vlastníků, vyúčtování vlastníků, kteří bydlí na jiné adrese, než je ulice Mazurská bylo zasláno Správcem na požadované doručovací adresy poštou. Větší dluhy z vyúčtování byly vlastníků zaslány taktéž poštovní cestou.

Ačkoliv je pravidelně přistavován velkoobjemový kontejner na velké věci, někteří vlastníci odkládají nepotřebné věci ve společných prostorách a narušují tak únikové cesty. Proto je potřeba vyklízet

společné prostory od odložených věcí. Za nedodržení volných únikových cest mohou být při jejich kontrole uloženy Společenství citelné pokuty, které bude Společenství nuceno vymáhat po vlastnících, kteří věci do únikových vchodů uložili. Někteří dokonce vyhazují nepotřebné věci okolo kontejnerů na směsný odpad za domem Mazurská 521. Výbor apeluje na dodržování čistoty okolo kontejnerů a vhazování tohoto nepotřebného odpadu do přistavených velkoobjemových kontejnerů, které platí naše společenství. Termíny a místo přistavení kontejnerů jsou vyvěšeny na nástěnkách v jednotlivých vchodech.

Ing. Končický informoval o boji s bezdomovci, kteří se usídlují v prostoru pod lodžiemi, vybírají kontejnery a dělají velký nepořádek, užívají drogy. Jsou vítáni dobrovolníci, kteří by hlídali a pomohli s likvidací nepořádku, který po sobě bezdomovci zanechávají, až 4 pytle denně.

Ing. Valášek dále informoval o pravidelné výměně vodoměrů, která se musí ze zákona provádět každých 5 roků.

Vodoměry jsou osazeny radiovými moduly, které umožňují odečty z chodeb domu. Bohužel kvůli zdržení konání výběrového řízení, pořádaného Správcem a následným prodlevám s uzavřením smlouvy o dílo na straně vítěze výběrového řízení došlo k výměně vodoměrů až v měsíci květnu 2023. Současně s výměnou nám bylo přislíbena a smluvně ošetřena výměna nefunkčních uzávěrů před vodoměry, které jsou na základě Smluv o převodu do vlastnictví členu – nájemce bohužel přiřazeny do vlastnictví bytu, takže si výměnu musí každý vlastník hradit sám. Pokud nešel uzávěr zavřít (a tím byla znemožněna výměna vodoměru) provedli montážníci výměnu ihned. Další nefunkční uzávěry si zapsali a jejich výměna proběhne hromadně v náhradním termínu. Výměny uhradí dodavateli SVJ a následně částky za výměnu přefakturuje jednotlivým dotčeným vlastníkům.

Za zvážení by stálo při příští výměně vodoměrů vyměnit s vodoměry i všechny uzávěry na náklady SVJ, případně výměny provést, až dojde k výměnám svislých rozvodů teplé a studené vody v bytech.

O Velikonocích, 8.4. 2023 byla zjištěna větší havárie na hlavním rozvodu teplé vody, ve velmi špatně přístupném místě mezi vchody 519 a 520, díky které musel být uzavřen hlavní přívod teplé vody do celého objektu. Po odmítnutí dvou tradičních firem, které nám provádějí opravy se podařilo zajistit firmu Bytoservis, která inkriminovanou část provizorně opravila. Firma doporučila, že by bylo vhodné postiženou část ležatého rozvodu ihned vyměnit, aby bylo zabráněno další havárii, kterou by již nešlo opravit. Pan Šípek seznámil výbor s nabídkou pana Sirovátky na výměnu všech ležatých rozvodů v ceně cca 5.5 mil. Kč a nabídl se, že připraví návrh na zadání pro výběrové řízení na celkovou výměnu ležatých rozvodů TUV bez vypracování prováděcího projektu.

Mezi členy výboru došlo k diskusi, jestli je vhodné provést takto závažnou opravu bez vypracování prováděcího projektu, který by počítal se všemi novinkami, využívanými při nových rozvodech TUV a který by bylo možno použít jako zadání pro vypracování výběrového řízení na výměnu ležatých rozvodů TUV v celém suterénu objektu. Ačkoliv bylo konstatováno, že na SBD 8 je projekt stávajících ležatých rozvodů TUV, žádný projekt nalezen nebyl. Vzhledem k nejednotnosti názorů (3 pro vypracování projektu, 1 proti, 3 se zdrželi) bylo dohodnuto, že na Shromáždění vlastníků bude hlasováním rozhodnuto, jestli bude před zadáním výběrového řízení na výměnu ležatých rozvodů TUV vypracována projektová dokumentace.

Hlasy z pléna – je třeba udělat projektovou dokumentaci, bez projektové dokumentace nelze opravu uskutečnit.

Hlasování o vypracování projektové dokumentace na výměnu ležatého rozvodu teplé vody:

Pro: 55,338 %

Zdržel se: 0

Proti: 0,977 % (Ing. Šípek + 2x z Plné moci, pan Koťátko)

Závěr: výbor nechá vypracovat projektovou dokumentaci na výměnu ležatých rozvodů teplé vody.

3.a 4. Zpráva o hospodaření, schválení účetní uzávěrky za rok 2022 a rozhodnutí o zisku, návrh rozpočtu

Ing. Pelej vypracoval podrobný komentář k hospodaření v roce 2022, prezentoval účetní uzávěrku, která byla shromáždění promítána. Komentář je přílohou tohoto zápisu.

Vcelku naše hospodaření za rok 2022 skončilo příznivě. Provozní zálohy týkající se bytů byly téměř o 1 mil. Kč vyšší než provozní náklady. Přesto navrhujeme zálohy zvýšit.

Podle sestavy z účetnictví našeho SVJ za rok 2022 dosáhlo celkové zálohové „nájemné“ 18 024 tis. Kč a bylo o 1 830 tis. Kč vyšší než za rok 2021 a o 998 tis. Kč vyšší než zúčtované náklady za rok 2022. Nájemné bylo letos o 8,1 % vyšší než za stejné období 2021. Náklady včetně tvorby fondu oprav z nájemného rozúčtované na jednotlivé byty, ale snížené o výnosy vlastníků převážně z pronájmu nebytových prostor dosáhly 16 936 tis. Kč. Ve vyúčtování za svůj byt naleznete skladbu těchto nákladů na 1. listu v 1. číselném sloupci za celé naše společenství vlastníků (SVJ). 2. číselný sloupec obsahuje stejně členěné údaje o zálohách. Ostatní sloupce se týkají podílu vašeho bytu na výsledcích hospodaření celého SVJ.

Dále Ing. Pelej vysvětlil náklady na jednotlivé položky – teplo, teplou vodu, elektřinu, vodné a stočné, měřené služby, úklid společných prostor, odměny správci a funkcionářům, pojistné, údržba, fond oprav a ostatní služby. Podrobná zpráva o hospodaření je v příloze tohoto zápisu.

Ing. Valášek přečetl návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků

1) bere na vědomí komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2022

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2022

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2023 jako součtu měsíčních předpisů záloh na první část roku 2023 výši od počátku roku během 1. pololetí 2023 a ve výši záloh na zbývající měsíce, které mohou být vypočteny podle spotřeby zjištěné pro vyúčtování hospodaření za rok 2022, s ohledem na vývoj cen a na vývoj nákladů za 1. čtvrtletí 2023; odhad nákladů na 2. pololetí 2023 může být rozvržen ekonomickým útvarem družstva na jednotlivé byty do předpisu úhrad za užívání bytu včetně služeb s ním spojených s platností od 1.7.2023, s přihlédnutím k uznaným reklamacím

c) účetní závěrku za rok 2022 s hospodářským výsledkem- ziskem ve výši 70 643,-Kč.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši 70 643,08 Kč do fondu ze zdaněného zisku a jeho použití na úhradu nákladů na správu domu.

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2022 ve výši 169 080 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

e) shromáždění odsouhlasilo vypracování projektové dokumentace na výměnu ležatých rozvodů teplé vody

3) ukládá výboru

nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2022 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2023 uvážit nezbytnost dalších úprav záloh na rok 2023, popřípadě 2024.

Hlasování o usnesení:

Pro: 56%

Zdržel se: 0,185%

Proti: 0,129%

Usnesení bylo schváleno.

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

Na rok 2022 nebyly plánovány žádné větší opravy, hrazené z fondu oprav. Největší položkou byl doplatek faktury na výměnu indikátorů topení ve výši 276 000 Kč. Z větších prací probíhala pouze údržba části fasády postižené vykloubáním otvorů ptáky a revizí výstupů na střechy, v těchto činnostech budeme pokračovat i v roce 2023. Část provedených prací byla následně uhrazena na základě

pojištění objektu. Za rok 2022 bylo z nájemného přiděleno do fondu oprav 4 092 600 Kč, a na rok 2023 se předpokládá stejná částka.

Opravy provedené v roce 2022	
Alateria-výměna indikátorů na topení - vyu zapl.zálohy v r.2021	276 000,00
Roční poplatek SiPass Care STANDARD 1.5.2022-30.4.2023	39 930,00
Práce prováděné na dohody o provedení práce	43 975,00
Výměna kanalizační stoupačky	26 141,00
Oprava 2 ks vchod.dveří-izolační sklo-nahr.poj.	16 773,90
Mgr.R.Hons-oprava poškozených silikonových pásek, D+M 19 ks průvětr.	10 493,75
Rothenberg-oprava havárie stoupačky TUV-nahr.poj.	9 660,00
Oprava vchod.dveří-izolační sklo-nahr.poj	8 386,95
Výměna bezpečnostního izolačního dvojskla u dveří-nahr.poj.	8 386,95
náhrada škody pi.Maternové-nahr.poj.	5 716,00
Alateria-výměna indikátorů na topení-doplatek	4 830,00
Oprava zadních dveří na schodiště-nahr.poj.	2 242,73
Oprava dveří výtahu-nahr.poj.	2.062,41
Plán oprav na rok 2023 a další	
instalátorské práce při drobných haváriích, výměna vadných ventilů vodorovného rozvodu teplé vody a regulace	50 000,00
čištění ucpaných kanalizačních stoupaček	25 000,00
opravy výstupních dveří na střechu objektu	50 000,00
různé opravy, sklenář, instalatér, zámečnick dle potřeby	70 000,00
mzda a související náklady údržby a kontroly prováděných prací	130 000,00
další drobné opravy - dodavatelsky	120 000,00
opravy fasády	50 000,00
Žárovky, pohybová čidla a drobný materiál	10 000,00
Alternativně (ceny jsou uváděny odhadem)	
částečná oprava ležatého rozvodu TUV mezi vchody 519 + 520	50 000,00
vypracování prováděcího projektu výměny ležatého rozvodu TUV	100 000,00

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje:

Opravy provedené v roce 2022 a plán nákladů na údržbu a opravy roce 2023.

Hlasování o usnesení:

Pro: 56,314%

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

6. Různé, doplnění usnesení

V Mazurské 525 dochází opakovaně k ucpání kanalizačních rour, není možné lít zbytek jídel do odpadu, tuk postupně roury ucpává.

Výlez na střechu v 524 – někdo neustále ničí zámeček i samotné dveře na střechu, někdo zcizil i klíč k těmto únikovým dveřím. Je třeba dávat pozor na cizí osoby, nikoho neznámého do domu nepouštět.

Paní Kohoutová M 526- nelze dát mříže pod lodžie a tím zamezit nepořádku po bezdomovcích?

Ing. Šípek M 523 – mříže neplní svůj účel, hází se tam odpad, nevypadá to dobře. Částečné řešení je zkrácení a ostříhání keřů, jedná se s obecním úřadem. Není dobré keře vykácet, okamžitě nastoupí sprejeři. Jsou počmárané rozvaděče i stěny, kdo to uvidí, je dobré to vyfotit a poslat policii, aby mohli zakročit.

Paní Musilová Ivana M 526 – boj s hlukem, v Mazurské 526 nelze otevřít okna, nejdříve hlučná klimatizace z vietnamského bistra, nyní se přiblížila letadla, nejnověji randál z Výstaviště.

Ing. Valášek M 522 – situace nebude lepší, bude vystavěná druhá dráha na Ruzyni, letadla budou létat ještě blíž. Lze očekávat další zhoršení životních podmínek díky chystané výstavbě a s ní související provoz automobilů – výstavby 2 parkovacích domů, Kaufland, lanovka, Troja Horizont. Mnoho informací o budoucí výstavbě lze nalézt na webu Sdružení proti plotům.

Pan Adámek – ocenil zpracovaná pravidla pro rekonstrukci bytu, dotazoval se, jak je to s rekonstrukcí a stavem odvětrávacích skříní – existuje nějaký seznam, jestli to ještě někdo používá?

Evidence existuje, např. v Mazurské 526 všichni souhlasili s odstraněním odvětrání, je možné provést aktualizaci seznamu. Skoro ve všech vchodech je odvětrání přerušeno po rekonstrukci kuchyní.

Paní Jindrová, M 518 – asi před třemi lety byla v soupisu obydenosti domu kolonka, kdo má předělanou šachtu, mělo by se to obnovit.

Ukládá se výboru provést aktualizaci stavu odvětrávacích šachet do příštího shromáždění.

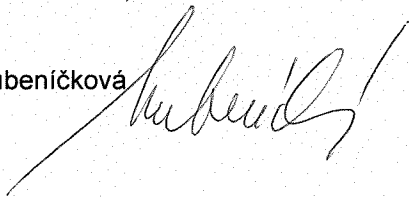
Chyby v seznamu bydlících se bohužel znovu opakují.

Paní Červenková, M 524 – ve spížních skříních jsou azbestové desky, nemělo by se s tím manipulovat.

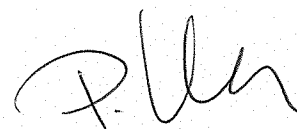
Pan Matula 524 – není tam azbest, potravinové skříňky mají dvojitý odvětrání.

Shromáždění skončilo ve 20,30 hod.

Zapsala: Ing. Bubeníčková

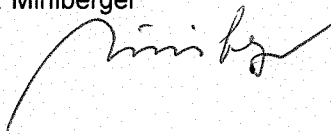


Ing. Pavel Valášek
předseda výboru



Ověřovatelé zápisu:

Ing. Miniberger



Jindřich Malý

