

Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8  
IČ: 27595927  
Sídlo: Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8

## ZÁPIS

### ze shromáždění Společenství vlastníků Křivenická č.p. 448-450, Praha 8

Datum konání: 17.10.2023  
Místo: v sušárně suterénu sídla společenství, Křivenická čp. 449, Praha 8  
Od: 18:00 hod.  
Přítomno dle prezenční listiny: 55,28 % všech hlasů vlastníků jednotek při zahájení  
55,28 % 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 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let
5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na společenství
6. Diskuse a závěr

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala zástupkyně SBD8 Markéta Šimková členka představenstva. Představila sebe a přítomného zástupce SBD Praha 8 Ing. Jana Poláka místopředsedu představenstva, vedoucího technického úseku a Víta Mokrého, technika.

Do funkce pracovních orgánů schůze shromáždění vlastníků jednotek byli navrženi:

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

Výsledek hlasování:

Přítomno: 55,28 % 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, sčítatel - Vít Mokrý, zapisovatel - Ing. Jan Polák, ověřovatel zápisu - Ing. Elzbieta Krystyna Čejka. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.**

##### **Ad. 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022**

Paní Šimková podala zprávu o výsledcích hospodaření domu a čerpání rozpočtu za rok 2022, celkový rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31. prosinci 2022 byl nedoplatek ve výši 195 973,74 Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2021 činil 4 158 074,17 Kč. Stavby účtů k 31. 12. 2022: běžný účet vedený u ČSOB 1 495 630,29 Kč, spořicí účet 2 763 974,81 Kč oba účty jsou vedené u ČSOB. Paní Šimková vycházela z podkladových materiálů předaných spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Polák zodpověděl dotazy k financování SOD,

stříšky lodžiových řad. Po krátké diskuzi paní Šimková následně navrhla schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2022, zisku ve výši 56 708,17 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	55,28 % 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.

V rámci diskuze k tomuto bodu předsedající slíbila, že byt. č. 37 v čp. 449 bude písemně upozorněn na nedoplatek za služby.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků vzalo Zprávu o výsledcích hospodaření domu za rok 2022 a čerpání rozpočtu na vědomí. Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku za rok 2022 a převedení hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši 56 708,71 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.**

#### **Ad. 3. Návrh výše záloh na rok 2024**

Paní Šimková doplnila informace o hospodaření domu za období 1-9/2023. Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k **30. 9. 2023** je přeplatek ve výši 247 000,- Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy k **30. 9. 2023** činí 4 885 023 Kč. Stavby účtů k **30. 9. 2023**: běžný účet 578 735 Kč, spořicí účet 4 562 483 Kč oba účty jsou vedené u ČSOB.

Paní Šimková navrhla shromáždění zálohy na rok 2024 nezvyšovat s tím, že pokud dojde k významnému navýšení cen u dodavatelů, jsou vlastníci povinni si zálohy upravit (navýšit) individuálně. Zároveň upozornila přítomné vlastníky, že pokud si zálohy při změnách cen nezvýší, hrozí jim vysoké nedoplatky ve vyúčtování. Zároveň oznámila, že dle požadavku z minulého shromáždění došlo ke snížení četnosti svozu směsného odpadu z 2 x týdně na 1 x týdně. Dále byl diskutován návrh předsedající, s ohledem na výši fondu oprav, založení termínovaného vkladu u ČSOB s tím, že na termínovaný vklad s úročením 6,21% ročně a výpovědní lhůtou ½ roku by byly uloženy finanční prostředky ve výši 2 000 000,- Kč. Po diskuzi, a i s ohledem na plán oprav, došlo k návrhu usnesení a hlasování.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	55,28 % 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 předložený návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2024 tedy zachování výše záloh stejné jako v roce 2023, s tím, že pokud by došlo k výraznému navýšení cen dodávek, upraví si výši záloh vlastníci individuálně. Zároveň schvalují (s ohledem na předložený plán oprav) založení termínovaného vkladu u ČSOB a vložení finančních prostředků ve výši 2 000 000 Kč s úročením 6,21 % p. a. s tím, že předseda SVJ ověří, zda je toto úročení ještě aktuální. Nikdo nehlasoval proti návrhu, nikdo se hlasování nezdržel.**

#### **Ad. 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 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 s tím, že odstranění reklamačních závad bude pokračovat i nadále, dle požadavků vlastníků.

Dále Ing. Polák informoval, že bylo ukončeno výběrové řízení na dodavatele výměny bytových vodoměrů a indikátorů na topení. Z předložených nabídek společností Techem, Ista ČR a Vuste Envis byla vybrána firma Ista

ČR s nabídkou v celkové ceně 271.000 Kč. Se společností Ista ČR byla podepsána smlouva o dílo, termín realizace koncem listopadu 2023.

Bylo zadáno zpracování projektové dokumentace u Ing. Čuřina na odvedení dešťové vody z okapového chodníku na severní straně domu. V rámci koordinace se správci veřejných sítí se zatím nepodařilo najít umístění pro odvod dešťové vody do veřejné kanalizace, případně umístění retenční nádrže.

Ing. Polák informoval o dalším postupu s plánovanou výměnou vodovodních a vyřešení sporné přípojky mezi vchody čp. 450 a 451. Dle nového předpisu PVK musí mít každý dům vlastní přípojku. Po jednání bylo dohodnuto, že se společná přípojka pro dům čp. 451 zaslepí, pro dům čp. 450 se vybuduje přípojka nová. Náklady na výměnu 3 ks přípojek odhadujeme na 900.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

#### Návrh plánu oprav na rok 2024, případně do dalších let:

**Výměna výlevků v úklidových místnostech v č.p. 448 a v č.p. 450 za závěsné, s užším průměrem napojení, se sifonem a mřížkou, aby se zamezilo nežádoucímu pohybu potkanů, dle cenové nabídky M. Ryzáka za 18.962 Kč.**

Na upozornění vlastníků o pohybu hlodavců v suterénních místnostech, bylo navrženo provedení deratizace a položení nástrah proti hlodavcům.

Po diskuzi dala předsedající hlasovat o navrženém plánu oprav.

Přítomno:	55,28 % 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 z přítomných vlastníků jednotek výměnu výlevků v úklidových místnostech čp 448 a čp. 450 a provedení deratizace a položení nástrah proti hlodavcům v suterénních prostorách SVJ., nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.**

Dále bylo diskutováno:

1. Oprava propadlých chodníků ve vlastnictví MČ Praha 8, u které byl nevyhovující stav opětovně upozorňován. Příslušné oddělení MČ Prahy 8 dosud na výzvy nereagovalo. Předsedající proto navrhl předat celý problém advokátce Mgr. Sluka.
2. Na dnešní shromáždění předala pí. Čejková výpověď uklízečky v čp. 450 k 31. 10. 2023. Bylo konstatováno, že SBD Praha 8 se pokusí oslovit stávající uklízeče v čp. 448, 449 vč. pana Smiška, případně zjistí zájem u ostatních obyvatel domu. Pokud zájem nebude, zajistí SBD Praha 8 úklid firmou.
3. Byl vznesen požadavek na výměnu odvzdušňovacích ventilů – SBD Praha 8 zajistí v rámci údržby.
4. Na nástěnky v domech bude vyvěšena informace ohledně otevření uzávěrů topení mimo topnou sezonu.
5. Paní Marková – stížnost na stále sepnutou VZT na stoupačce jejího bytu – SBD Praha 8 prověří stav v jednotlivých bytech.

#### **Osoba odpovědná za plynová zařízení v domě**

Provozovatel (statutár SVJ/BD) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „Jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Ing. Polák seznámil přítomné s touto povinností. Následně dala předsedající hlasovat o zajištění osoby odpovědné.

Přítomno:	55,28 % 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 z přítomných vlastníků jednotek a uložilo předsedovi SVJ (SBD Praha 8) stanovit za úplatu osobu odpovědnou za domovní plynovod, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

#### Ad. 5. Změna zákoníku práce a BOZP a dopad na společenství

Ing. Polák a Markéta Šimková informovali přítomné o změnách v Zákoníku práce především v Dohodách o provedení práce a s tím souvisejících BOZP. Navrhli zpracovat analýzu rizik domu, s tím, že tato analýza bude sloužit jak pro pracovníky domu, tak i pro firmy, které budou provádět v domě opravy. Odhad ceny analýzy bezpečnostních rizik cca 11 000 Kč. Předsedající schůze dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,28 % 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 zpracování analýzy bezpečnostních rizik v ceně 11 000 Kč., proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel.

#### Ad. 6. Diskuse a závěr

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

Dotazy:

1. Paní Kratochvílová se dotázala, zdali by bylo možné, aby vlastníci, kteří hradí zálohy na služby spojené s užíváním bytu přes SIPO si poplatek za zpracování SIPO hradili. Předsedající odpověděla, že došlo v minulých letech ke schválení plateb přes SIPO a tedy zrušení, nebo úhradu jednotlivými vlastníky by muselo schválit shromáždění. Předsedající slíbila, že ověří možnosti na ekonomickém oddělení a případně bude tento bod zařazen na další shromáždění.

2. Pan Reif požádal o řešení nájezdu pro invalidní vozík na 1 schod na severní straně, směrem k parkovišti. Předsedající slíbila, že budou ověřeny možnosti položení nájezdu.

3. Byt č. 33 čp. 449 – vlastník upozornil na opadanou omítku okolo oken na jižní straně – Ing. Polák přislíbil po ověření, opravu

4. Byt č. 15 čp. 448 – vlastník upozornil na plesnivou a opadanou omítku na jedné straně lodžie po zatékání. Ing. Polák přislíbil ověření, opravu.

5. Požádat majitele bytu 19/448 o odvzdušnění radiátorů (v bytě č. 16 - o patro níže - radiátory netopí) .

Na závěr předsedající shromáždění poděkovala všem přítomným za účast na dnešním shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 20,45 hod.

V Praze dne 18. 10. 2023

Zapsal:

  
.....  
Ing. Ján Polák

Ověřil:

  
.....  
Ing. Elzbieta Krystyna Čejka