

**ZPRÁVA O ČINNOSTI, STAVU, PROVOZU DOMU A HOSPODAŘENÍ  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ MOLÁKOVA 577, PRAHA 8  
ZA OBDOBÍ 2017-2018**

Zpracovali:  
Vojtěch Falada, správce  
Výbor SVJ

V Praze, dne 23. 5. 2018

**Důležité kontakty:**

Recepce: tel. č. **736 710 976**, 24 hod denně

Správce budovy: Vojtěch Falada, tel. č. 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu  
Úřední hodiny pondělí a středa od 18,00 do 20,00 hod

Účetní: AUSTIS-REAL s.r.o., Nekvasilova 2, 180 00 Praha 8  
Evidence předpisu a plateb: Junková Eva  
tel. č. 266 773 825 / 725 386 346, e-mail: junkova@austis.cz  
Zpracování účetních dokladů: Lenka Pukančíková  
tel. č. 266 773 846, e-mail: pukancikova@austis.cz

## Obsah

1.	Zpráva o hospodaření SVJ a správě domu, účetní závěrka, informace o stavu a čerpání z fondu oprav za rok 2017 .....	3
1.1.	Investice zamýšlené v roce 2018:.....	5
2.	Bankovní účet.....	5
3.	Pohledávky za vlastníky jednotek .....	5
4.	Výbor SVJ .....	6
5.	Smluvní vztahy – trvalí i vypovězené .....	6
5.1.	Správce .....	6
5.2.	Účetnictví .....	7
5.3.	Výtahy.....	7
5.4.	Recepce, ostraha, úklid .....	8
6.	Majetek SVJ.....	8
7.	Pojištění domu.....	9
8.	Bezpečnost v domě.....	9
8.1.	Recepce, ostraha.....	9
8.2.	Zabezpečení vchodu .....	10
8.3.	Telefonický portýr .....	10
8.4.	Kamerový systém .....	10
9.	Provozní záležitosti, technický stav domu a společného vybavení .....	10
9.1.	Oprava zatékání do sklepních prostor a sanace vlhkosti suterénu .....	11
9.2.	Pořízení nové UPS požární ventilace.....	12
9.3.	Fasáda.....	12
9.4.	Popelnicové stání .....	13
9.5.	Průkaz energetické náročnosti budovy .....	13
9.6.	STA .....	13
9.7.	Doména. Webové stránky, prezentace domu, diskusní fórum.....	13
9.8.	Systém zápůjček praček a sušiček .....	14
9.9.	Kolárna .....	14
9.10.	Fitcentrum .....	14
9.11.	Terasa.....	14
9.12.	Vandalismus – ztráty, krádeže.....	15
9.13.	Pořádek v domě.....	15
9.14.	Kouření.....	15
9.15.	Společný venkovní prostor - záhony.....	15
9.16.	Pronájem jednotek turistům.....	16
9.17.	Pravidla a podmínky pronájmu ploch .....	16
10.	Zástavba v okolí domu.....	16

# 1. Zpráva o hospodaření SVJ a správě domu, účetní závěrka, informace o stavu a čerpání z fondu oprav za rok 2017

Zpráva o výsledku hospodaření za rok 2017 byla zpracovaná ve spolupráci s účetní společností AUSTIS-REAL s.r.o.

<b>Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 - Expo</b>			
Molákova 577/34, 186 00 Praha 8, IČO : 247 448 75			
<b>Přehled nákladů roku 2017</b>	<b>Skutečné náklady</b>		<b>předpis záloh</b>
správa 2017 celkem	617 578,20 Kč		572 088,00 Kč
- odměna správce		304 080,00 Kč	
- odměna účetní firma		170 755,20 Kč	
- ostatní (náklady na shromáždění, na provedení odečtů atd.)		22 935,00 Kč	
- odměny výboru		119 808,00 Kč	
různé 2017 celkem	410 981,11 Kč		316 439,00 Kč
- teplo společné prostory 2017		37 843,00 Kč	
- vodné, stočné společné prostory		7 556,30 Kč	
- ohřev TUV společné prostory		11 139,20 Kč	
- vodné, stočné pro TUV společné prostory		1 627,10 Kč	
- údržbové práce		71 754,50 Kč	
- revize		21 066,00 Kč	
- poštovné		5 019,00 Kč	
- elektropráce, osvětlení		38 470,75 Kč	
-pojistné		71 280,00 Kč	
- ostatní		145 225,26 Kč	
úklid domu 2017	196 815,78 Kč		174 083,00 Kč
ostraha/recepce 2017	1 177 749,91 Kč		1 025 417,00 Kč
servis, opravy výtahů 2017	346 856,79 Kč		97 549,00 Kč
elektřina společné prostory a výtah 2017	205 949,44 Kč		182 102,00 Kč
teplo a TUV celkem 2017	2 309 786,00 Kč		
ohřev TUV 2017 (služby)		1 099 955,56 Kč	1 047 910,00 Kč
teplo 2017 (služby)		840 602,99 Kč	857 437,00 Kč
vodné, stočné pro TUV 2017 (služby)		369 227,45 Kč	349 768,00 Kč
vodné, stočné 2017 (služby)	610 798,80 Kč		583 005,00 Kč
rozdělovače tepla/RTN 2017 (služby)	96 324,00 Kč		96 334,00 Kč
odpad komunálního odpadu 2017 (služby)	95 808,00 Kč		95 939,00 Kč
náklady na pračky a sušičky (služby)	66 032,14 Kč		nepředepisuje se
přímé náklady vlastníkům	2 870,00 Kč		nepředepisuje se
<b>CELKEM</b>	<b>6 137 550,17 Kč</b>		<b>5 398 071,00 Kč</b>

Zůstatky k 31. 12. 2017:

<b>pokladna</b>	<b>3 035,00 Kč</b>
<b>běžný účet</b>	<b>1 411 871,78 Kč</b>

Společenství vlastníků Molákova 577, Praha 8 v roce 2017 vyúčtovalo veškeré běžné náklady jednotlivým vlastníkům jednotek. Podrobnosti ke způsobu, průběhu a úhradě přeplatků a nedoplatků a dalších souvisejících informací byly uvedeny v průvodním dopise k vyúčtování roku 2017. Pro maximální možné zlevnění distribuce vyúčtování byl opakovaně využit systém osobního předání oproti podpisu v recepci Rezidence Expo. Nevyzvednutá vyúčtování byla zaslána vlastníkům doporučenou poštou. **Přeplatky budou vypláceny v průběhu června 2018, a to se zohledněním stavu kont k 31. 5. 2018.**

V souvislosti s vyúčtováním byly vystaveny nové předpisy s účinností od 1. 6. 2018.

<b>FOND OPRAV</b>	
<b>Zůstatek FO k 31.12.2016</b>	<b>2 242 930,11 Kč</b>
<b>Příjmy do FO za 2017:</b>	
příspěvky vlastníků do FO dle předpisu za 1-12/17 (12 Kč/m <sup>2</sup> podlahové plochy jednotky měsíčně)	<b>927 468,00 Kč</b>
podíl na nákladech - PT	58 126,00 Kč
účetní zaokrouhlení	98,16 Kč
dotace	50 000,00 Kč
pojistné plnění	62 841,00 Kč
bankovní úroky	121,29 Kč
příjmy z pronájmu (pronájem části terasy; poplatek za umístění antény Družstvo EUROSIGNAL)	9 000,00 Kč
<b>příjmy do FO celkem</b>	<b>1 107 654,45 Kč</b>
<b>Čerpání z FO za rok 2017:</b>	
bankovní poplatky	3 153,04 Kč
výměna UPS-požární odvětrávání	241 395,00 Kč
nové osázení záhonů po rekonstrukci sklepa	81 191,00 Kč
klec na popelnice	59 828,00 Kč
rekonstrukce sklepa I. etapa - zbývajících část	73 701,19 Kč
rekonstrukce sklepa II. etapa - zbývajících část	1 493 095,90 Kč
autorský dozor - zbývajících část	13 650,00 Kč
oprava potrubí a zatečení do vinotéky	65 667,30 Kč
daň z příjmu SVJ	1 900,00 Kč
<b>celkem čerpáno</b>	<b>2 033 581,43 Kč</b>
<b>Rekapitulace:</b>	
Počáteční zůstatek	2 242 930,11 Kč
Celkem příjmy	1 107 654,45 Kč
Celkem výdaje	- 2 033 581,43 Kč
<b>Zůstatek FO k 31.12.2017</b>	<b>1 317 003,13 Kč</b>

Společenství mělo v roce 2017 příjmy z úroků z běžného účtu ve výši **121,29 Kč**, dále příjmy z pronájmu části terasy (spojovací chodbička mezi soukromými terasami) ve výši **3.000,- Kč**, a příjem od družstva Eurosignal za umístění střešní antény a za umístění reklamy v domě v celkové výši **6.000,- Kč**. Tyto příjmy jsou v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek ze dne 24. 11. 2011 příjmem do fondu oprav.

Dále společenství obdrželo dotaci **50.000,- Kč** od Městské části Praha 8 na nové osázení květinových záhonů před domem, které musely být zlikvidovány při rekonstrukci a sanaci sklepních prostor.

<b>FOND OPRAV PRAČKY</b>	
<b>Zůstatek fondu k 31.12.2016</b>	130 976,69 Kč
<b>Příjem do fondu/vybraný amort. poplatek od uživatelů</b>	17 782,68 Kč
<b>Čerpáno za rok 2017 (2x nová pračka, drobné opravy)</b>	- 27 046,00 Kč
<b>Zůstatek fondu k 31.12.2017</b>	<b>121 713,37 Kč</b>

### **1.1. Investice zamýšlené v roce 2018**

#### **Zřízení nového pračkového boxu**

V domě se v tuto chvíli nachází 4 pračkové boxy a v každém je umístěna 1 pračka + 1 sušička. O společné pračky je i nadále zájem a na zápůjčky je čekací doba. Od uživatelů praček je vybírán poplatek, ze kterého je jednak hrazen jejich provoz (energie) a jednak spořeno do fondu oprav praček. Z fondu jsou pak čerpány náklady na opravy a pořízení nových přístrojů. Nyní se v tomto fondu nachází přes 100 tis. Kč a výbor z těchto peněz zamýšlí zbudovat další pračkový box směrem do prostor fitness centra. Realizace bude provedena v případě, že fond oprav praček nebude vyčerpán náhlou nutností vyměnit stávající přístroje za nové.

### **2. Bankovní účet**

Naše SVJ má veden účet u banky UnicreditBank, pobočka Náměstí republiky a využívá její produkt zaměřený na SVJ konto DOMOV, s výhodnými podmínkami:

- vedení účtu 190,- Kč/měsíc, měsíční výpis 50,- Kč
- příchozí/odchozí platby 0,- Kč

Úhrady z účtu SVJ probíhají v rámci několikastupňové kontroly. Faktury a doklady přijímá a jejich správnost kontroluje správce, následně je předkládá k potvrzení oprávněnosti předsedkyni výboru a jednomu členu výboru. Doklady následně v pravidelných intervalech přijímá účetní SVJ, který je zavádí do účetnictví a zadává příkazy k jejich úhradě. Příkazy k úhradě musí být následně autorizovány předsedou výboru.

### **3. Pohledávky za vlastníky jednotek**

<b>STAV POHLEDÁVEK ZA VLASTNÍKY</b>	
k 31. 12. 2017	-47.069,80 Kč
k 30. 04. 2018	-70.491,05 Kč

Pohledávky jsou průběžně upomínány správcem. Upomínány jsou především pohledávky nad 5 tis. Kč. V případě neúspěchu s upomínáním správce je pohledávka po projednání a odsouhlasení výborem předávána k vymáhání advokátovi, který rovněž nejprve zašle dlužníkovi výzvu k úhradě a následně podává žalobu k soudu. Veškeré náklady na zastupování SVJ advokátem jdou k tíži dlužníkům.

Díky pravidelnému upomínání jsou pohledávky za vlastníky dlouhodobě zcela minimální.

#### **4. Výbor SVJ**

Výbor byl původně zvolen jako devítičlenný, od roku 2015 je konstantně čtyřčlenný, s pětiletým funkčním obdobím.

**Na shromáždění vlastníků jednotek dne 18. 6. 2015 došlo ke zvolení členů výboru Mgr. Lucie Kindlmannové (vykonává funkci předsedy), Ing. Vojtěcha Krále (vykonává funkci místopředsedy), Mgr. Barbory Augustové a Milana Ivaniče, a to s účinností od 9. 9. 2015, na další pětileté funkční období.**

Výbor se pravidelně schází k projednání potřebných záležitostí, schůze výboru trvají zpravidla 3 hodiny, množství času zabere příprava podkladů pro jednotlivé schůze. Jednodušší záležitosti jsou projednávány elektronicky. Činnost výboru dále zahrnuje kontrolu dodavatelů a průběžnou revizi dodavatelských smluv, účasti na jednáních s dodavateli či s jinými smluvními partnery, vyjednávání co nejvhodnějších podmínek pro SVJ nebo nalezení vhodnějších dodavatelů/smluvních partnerů, dále jednání na úřadech, např. s MěÚ odborem životního prostředí, Správou nemovitého majetku, Stavebním úřadem, Správou komunikací, Odborem dopravy, Katastrálním úřadem, Památkovým úřadem nebo s Cizineckou policií, Městskou policií, Státní policií a jinými dotčenými úřady, a v neposlední řadě s odborníky za účelem vyhotovení posudků a odborných stanovisek pro potřeby řešení reklamaci společných částí domu a samozřejmě s projektanty a stavebními firmami ohledně plánovaných oprav a rekonstrukcí.

Výborem nebyly nárokovány v předešlém období žádné náklady související s výkonem jejich činnosti (jízdné, náklady na telefon apod.). Byly vypláceny pouze odměny za výkon činnosti v souladu s rozhodnutím Shromáždění ze dne 13. 9. 2010, které po odečtení všech zákonných odvodů činí 1.811,- Kč pro jednoho člena měsíčně.

#### **5. Smluvní vztahy – trvajících i vypovězené**

##### **5.1. Správce**

Pan Vojtěch Falada vykonává činnost správce budovy, s účinností od 1. 4. 2011, za odměnu ve výši 140,- Kč/jednotka. Stávající činnost správce je výborem hodnocena jako nadstandardní. Správce vykonává tzv. aktivní a technickou správu, řeší veškeré potřebné záležitosti týkající se bytového domu, jedná na úřadech a se smluvními partnery. Provádí kontrolní a školící činnost. Přináší úspory SVJ tím, že přednostně řeší potřeby domu vlastními silami, bez nutnosti využívat služeb externích dodavatelů.

Pro pohodlí obyvatel domu jsou zřízeny v provozní místnosti v přízemí Residence Expo úřední hodiny správce, a to v pondělí a ve středu od 18,00 do 20,00 hod.

Kontakt na správce, který hovoří anglicky, prosíme, předejte i nájemníkům cizincům, aby se na něj mohli v případě oprávněných požadavků obrátit (mr. Vojtech Falada, cell.: +420 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu).

Opravy a práce v domě řeší správce v rámci svých možností přednostně sám, mimo činnosti s nutností zvláštního osvědčení, či odbornosti (revize, elektro práce apod.). Teprve pokud tuto činnost není z jeho strany možné provést, zpracovává a vyhodnocuje poptávková řízení a předkládá a doporučuje výboru ke schválení nejvhodnější nabídky. Úspora se výrazně projevuje i nadále při časově náročnějších činnostech jako jsou např. čištění koberců (500m<sup>2</sup>), nátěry a ošetření střešní terasy (400 m<sup>2</sup>), údržba praček, sušiček, výrobníku ledu atd. SVJ hradí pouze materiál a jeho dopravu a pořízení či zapůjčení potřebných pomůcek. V součinnosti s oprávněnými osobami správce zajišťuje pravidelné revize hromosvodu, hydrantů, hasicích přístrojů, požárních uzávěrů, tzn. protipožárních dělících konstrukcí (stěny, okna, dveře, požární klapky), požárního odvětrávání a záložního zdroje. Správce v rámci svých činností dále převzal provádění odečtů teplé a studené vody a obsluhu regulační

stanice. Zrušením původního smluvního vztahu se společností Termonta vznikla SVJ úspora ve výši 3 600,- Kč s DPH/měsíc. Rovněž dílčí nedostatky řeší správce samostatně.

Správce vede Seznam osob přihlášených k pobytu v domě členy SVJ na základě podaných formulářů.

Správce v rámci příprav podkladů pro tuto zprávu, podílel se na její tvorbě a distribuci vyúčtování roku 2017 vlastníkům, splnil povinnost vyplývající ze Stanov SVJ, a to konkrétně povinnost předložit jednou ročně Shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech.

Správce spravuje webové stránky společenství, zajišťuje jejich prostřednictvím rychlý přenos informací členům SVJ a obyvatelům domu.

## 5.2. Účetnictví

**AUSTIS-REAL s.r.o.**, Nekvasilova 2, 180 00 Praha 8. Tato společnost vykonává služby účetnictví pro naše SVJ od 1. 1. 2014. Zpracovává účetnictví SVJ, včetně evidence předpisů a plateb vlastníků a ročních vyúčtování, od ledna 2014. Odměna činí 73,- Kč/jednotka/měsíc. Jedná se dosud o nejlevnější a nejefektivnější správu účetní agendy (např. odměna předchozí účetní firmy v roce 2013 činila 100,- Kč/jednotka/měsíc). Spolupráce s touto společností po prvních letech „zácviku“ již probíhá zcela hladce a automatizovaně.

## 5.3. Výtahy

Servis výtahů původně zajišťovala společnost ThyssenKrupp Výtahy, s.r.o. V důsledku vysoké ceny a nespokojenosti se službami poskytovanými touto společností, byla spolupráce s touto společností ke dni 30. 6. 2015 ukončena a s účinností **od 1. 7. 2015 byla uzavřena smlouva se společností Schindler CZ, a.s., jejíž nabídka byla ve výběrovém řízení vybrána jako nejvýhodnější**. Cena činí 12.869,- Kč/čtvrtletí a obsahuje poměrně široký balíček služeb v rámci tohoto paušálu.

V roce 2017 musela být provedena nákladnější investice do osobních výtahů, a to **výměna lan v obou osobních výtazích, za cenu 109.597,36 Kč a 105.494,16 Kč**. K výměně lan bylo přistoupeno na základě závěrů znaleckého posudku Ing. Josefa Doležala ze dne 27. 7. 2017, který výměnu lan jednoznačně doporučil, neboť s ohledem na jejich stav již nebylo možné garantovat jejich další bezvadný provoz.

**Opakovaně žádáme uživatele domu, aby neničili štítky ve výtazích! Nachází se na nich důležité telefonní číslo na servisní linku v případě poruchy a v případě absence štítku může být uložena pokuta! Důrazně žádáme o dodržování váhového limitu, jeho překročení je příčinou většiny případů zaseknutí osobních výtahů! Dále Vás prosíme o udržování pořádku ve výtazích a o jejich hospodárné využívání a neblokování.**

**Vnější kabinové dveře otevírejte až v okamžiku, kdy výtah zcela zastaví a otevrou se úplně dveře vnitřní. V opačném případě dochází ke zbytečným poruchám výtahu.**

## 5.4. Pražská teplárenská, Pražské vodovody a kanalizace – dodavatelé médií

Smlouvy s výše uvedenými subjekty zůstaly beze změn. U těchto subjektů není žádný prostor pro úpravu, slevu z ceníkových cen. Se společností Pražská teplárenská a.s. byla v roce 2014 projednána a odsouhlasena úhrada za zabránění plochy výměňkové stanice (90m<sup>2</sup>), a to jak zpětně od r. 2010, tak do budoucna. Na základě této dohody se Pražská teplárenská podílí každý rok v rozsahu 1,42% na všech nákladech na opravu, údržbu, úklid a ostrahu společných částí domu. Uhrazený podíl na těchto nákladech je účtován jako příjem do fondu oprav. V roce 2016 **Pražská teplárenská uhradila 55.479,- Kč vztahující se k období 2010-2012, 30.509,- Kč vztahující se k období 2013, 25.872,- Kč vztahující se k období 2014, 23.458,- Kč vztahující se k období 2015, v roce 2017 uhradila 57.143,-**

Kč vztahující se k období 2016, z toho 34.572,- Kč připadá na rekonstrukci sklepa, a v roce 2018 uhradila 57.947,- Kč vztahující se k období 2017, z toho 22.249,- Kč připadá na rekonstrukci sklepa. Tyto náhrady byly zaúčtovány do fondu oprav za rok 2016 a 2017.

#### 5.5. Recepce, ostraha, úklid

Služby recepce, ostrahy a úklidu zajišťovala od roku 2011 společnost SANY GUARD, s.r.o. Vzhledem k dlouhodobé nespokojenosti s kvalitou služeb recepce byla smlouva s touto společností v prosinci roku 2016 vypovězena a ukončena k 31. 3. 2017.

#### **Od 1. 4. 2017 poskytuje tyto služby společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o.**

Výběrové řízení probíhalo několik měsíců, v jeho rámci byly osloveny všechny větší firmy poskytující recepční služby a ostrahu bytových domů v rámci Prahy:

Dodavatel	varianty	Recepce	Úklid	Celkem s DPH
Rossy service a.s.	recepce 24h.	165 630 Kč	18 506 Kč	184 135 Kč
	recepce 6-22, ostraha 22-6	157 363 Kč	18 506 Kč	175 869 Kč
Mark2 Corporation Czech a.s.	ne-OZP	159 430 Kč	nenabízí	159 430 Kč
G4S Secure Solutions (CZ), a.s., úklid zajišťuje ATALIAN	recepce OZP + úklid	100 696 Kč	20 074 Kč	120 770 Kč
	recepce + úklid	131 176 Kč	20 074 Kč	151 250 Kč
SECURITAS ČR s.r.o.	ne-OZP	154 565 Kč	21 877 Kč	176 442 Kč
D.I.SEVEN, a.s.	možno OZP	108 900 Kč	25 168 Kč	134 068 Kč
KSV	ne-OZP (s možností)	102 463 Kč	18 773 Kč	121 236 Kč
ISS Facility Services s.r.o	Neposkytují služby pro BD			
ATALIAN CZ S.R.O.	Viz nabídka G4S			
AB Facility a.s.	Nabídka nedodána			

Společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o. (KSV) byla vybrána na základě ceny, referencí z jiných bytových domů, osobního setkání s jejími představiteli a mj. i s ohledem na skutečnost, že s poskytováním obdobných služeb má letitou praxi.

Recepce a s tím spojená ostraha domu a další služby zajišťované výlučně recepcí byla jednou ze základních koncepcí provozu znovu zrekonstruované budovy Expa, prezentované jako luxusní rezidence. Shromážděním vlastníků dne 6. 9. 2010 byl v rámci schválení Pravidel pro provoz společných částí domu deklarován souhlas vlastníků s provozem recepce, a to v rozsahu 24 hod denně. Primární povinností pracovníků recepce je zajištění provozu recepce, ostrahy domu, provozu a chodu domu v souladu se schválenými pravidly, provozními řády a domovním řádem, ochrana společného vybavení, zajištění bezpečnosti v domě, zajišťování zápůjčky společného vybavení domu. Dále zajišťují denní údržbu prostorů před domem – odstraňování naléтанého odpadu, zalévání záhonů, atp. Recepce neslouží k zajišťování osobních či podnikatelských aktivit uživatelů domu.

Úklid domu je prováděn v současné době 5 dní v týdnu, dle přesného rozpisu místa a četnosti prací. Mimořádné úklidy jsou ze strany SVJ hrazeny jako vícenáklady. V případě, že je zjištěn původce znečištění vyžadujícího mimořádný úklid, je úhrada nákladů za takový úklid požadována po původci znečištění.

## 6. Majetek SVJ

název pořizovací cena v Kč bez DPH

VÍŘIVKA 118 250,00

Vířivka je dlouhodobě vyřazena z provozu, neboť vzhledem k jejímu typu a zdroje napájení nebyl její provoz z hygienických a bezpečnostních důvodů udržitelný. Na základě podnětu převážné většiny vlastníků jednotek účastnících se shromáždění v uplynulém roce k tomu, k jejímu odstranění a k využití prostoru terasy vhodnějším způsobem, učinil výbor SVJ marné pokusy o její prodání/darování za odvoz. Následně výbor rozhodl na své schůzi dne 11. 4. 2018 o demontáži a likvidaci vířivky, místo ní bude na střešní terasu pořízen další zahradní nábytek.

VÝROBNÍK LEDU	15 600,00
SVĚTLO ZÁVĚSNÉ	20 662,00
KŘESLA - 2 kusy	51 264,00
VÁZA bílá plastová	8 564,00
KVĚTINÁČ stříbrný se samorostem	15 500,00
VYBAVENÍ POSILOVNY	117 381,00
PRAČKY 4 kusy	36 806,00
SUŠIČKY 4 kusy	40 650,00

Rok pořízení původního zařízení a společného vybavení je 2010. Majetek SVJ pouze eviduje, není zahrnut v účetnictví. Pořizovatelem byl prodejce bytových a nebytových jednotek. Toto vybavení je uvedeno v kupních smlouvách mezi Pražskou správou nemovitostí, spol. s r.o. a prvním vlastníkem bytové, nebo nebytové jednotky.

K dnešnímu dni bylo vyřazeno z majetku SVJ:

SUŠIČKY 4 ks

PRAČKA 4 KS

MASÁŽNÍ LEHÁTKO (zničeno při povodni v květnu 2013)

K dnešnímu dni byla zakoupena nová zařízení: SUŠIČKY 4 ks, PRAČKY 4 KS, a to z amortizačního poplatku za používání praček a sušiček.

## **7. Pojištění domu**

Majetek ve správě SVJ je kryt pojistnou smlouvou u České pojišťovny, a.s. Jednáním člena výboru bylo dosaženo slevy u ročního pojištění oproti původní základní nabídce ČP ve výši 40%. Tato sleva je trvalá. **Cena ročního pojištění domu činila v roce 2017 celkem 71.280,-Kč.** Pojištění zahrnuje rovněž výhodnou výši spoluúčasti v rozsahu od 1 000,- do 5 000,- Kč pro případ škodných událostí.

V roce 2017 došlo ke dvěma pojistným událostem:

1. Poškozené sklo vstupních dveří – náklady 8 993,-Kč, pojistné plnění 7 993,- Kč
2. Prasklé stoupací potrubí TUV – náklady 56 674,30,-Kč, pojistné plnění 54 848,- Kč

## **8. Bezpečnost v domě**

### **8.1. Recepce, ostraha**

V současné době služby recepce a ostraha v domě vykonává společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o. Jelikož je značné množství jednotek pronajímáno, ať za účelem dlouhodobého či krátkodobého pronájmu (zejména zahraničním turistům), je zajištění ostrahy domu a pořádku poměrně složité. Apelujeme proto na vlastníky jednotek, aby pečlivě

zvážili, komu své jednotky pronajímají, a zejména aby zajistili dodržování povinností vyplývajících z platné právní úpravy, stanov a pravidel pro provoz domu i těmito osobami, a svoji ohlašovací povinnost za účelem evidence obyvatel domu společenstvím. Nenahlášené osoby nejsou oprávněny užívat společné zařízení domu (prádelna, fitness, ledovač) a jsou oprávněny vstupovat na střešní terasu pouze v přítomnosti vlastníka jednotky nebo osoby řádně ohlášené, jako uživatel jednotky.

## **8.2. Zabezpečení vchodu**

Dle stávajících pravidel jsou do domu vpuštěni členové SVJ, vlastníci a osoby nahlášené členy SVJ k pobytu v Rezidenci Expo a osoby, které vlastní klíč od vchodových dveří. Z venkovního telefonního panelu je možné volat do jednotlivých jednotek a z jednotky lze otevřít příchozí návštěvě dálkově domovním telefonem.

## **8.3. Telefonický portýr**

V listopadu 2012 byl v Rezidenci Expo instalován telefonický portýr.

Pracovníci recepce komunikují s obyvateli jednotek prostřednictvím portýra. Zároveň portýr umožňuje obyvatelům domu komunikovat s recepcí prostřednictvím domovního telefonu umístěného v jednotce. Na přístroji jsou 2 tlačítka, jedno slouží pro otevření vstupních dveří v přízemí, druhé slouží pro kontakt s recepcí.

V případě nefunkčnosti kontaktujte správce, který ve spolupráci s Vámi může objednat naši stálou servisní firmu. Poruchy na bytovém přístroji jsou nákladem jednotky, poruchy ve společných částech domu jsou nákladem SVJ.

## **8.4. Kamerový systém**

Kamerový systém umožňuje souběžné monitorování všech zabraných prostor pracovníkem recepce, za účelem zamezení vzniku škod na společném majetku, zvýšení bezpečnosti v domě, zamezení znečišťování společných prostor, vandalismu a krádeží. Slouží především jako preventivní prvek ochrany majetku a bezpečnosti v domě. Pracovník recepce nahlíží na momentální stav monitorovaných prostor, není mu umožněno záznam přehrávat či jej stahovat. Záznam z kamer je automaticky nahráván do zařízení, které je uzamčeno, starý záznam je přehráván po zaplnění kapacity nahrávacího zařízení. Klíče k zařízení jsou zapečetěny. Přístup k zařízení má v odůvodněných případech správce domu, za přítomnosti min. 2 členů výboru. Stažení dat v odůvodněných případech byla provedena na základě požadavku Městské policie a Policie ČR.

Provoz kamerového systému byl dne 10. 12. 2012 řádně registrován u Úřadu na ochranu osobních údajů.

## **9. Provozní záležitosti, technický stav domu a společného vybavení**

**S technickým stavem domu, vad domu atd.** se mohou vlastníci seznámit v úředních hodinách správce v rámci zpráv, posudků a stanovisek zpracovaných Ing. Filipem Fritscherem a dalšími znalci a odbornými osobami. Tyto podklady byly zadány a zpracovány v rámci „reklamačního postupu vůči prodejci jednotek“ nebo v rámci plánovaných rekonstrukcí některých částí domu. Veškeré podklady jsou uloženy u správce domu a jsou připraveny pro vlastníky k nahlédnutí.

V letošním roce je záměr provést průzkum kotvení zavěšené části fasády k nosné konstrukci. Na minimálně 2 místech dojde k demontáži vnějšího prolamovaného hliníkového panelu, k diagnostice kotvení fasády k nosné konstrukci, a po domluvě s prováděcí firmou k instalaci vhodného prostředku ke sledování případných změn v kotvení zejména v souvislosti s vyšším zatížením fasády vibracemi z okolních staveb.

V rámci průvodního dopisu k vyúčtování jste byli vyzváni k nahlášení případného zatékání fasádním pláštěm. K dnešnímu datu nám nebylo sděleno žádné místo, kde by k zatékání docházelo.

### **9.1. Oprava zatékání do sklepních prostor a sanace vlhkosti suterénu**

PSN v rámci rekonstrukce domu před prodejem jednotek vlastníkům neprovedla potřebnou rekonstrukci sklepních prostor a sanaci. Původní izolace byla zcela degradovaná a do sklepních prostor opakovaně zatékalo, docházelo ke vztlínání vlhkosti po zdech a k výskytu plísní, některé sklepní kóje byly absolutně nevyužitelné.

Na shromáždění vlastníků jednotek dne 4. 11. 2013 bylo schváleno zadání zpracování návrhu vhodného řešení opravy, projektové dokumentace a zajištění inženýringu pro ohlášení stavby, resp. získání stavebního povolení, a to společností ProjektyZeman.cz - Projektová a konstrukční kancelář, s.r.o. Ing. Miroslav Zeman, Ph.D. ve spolupráci s ateliérem Ing. Michaela Balíka, CSc., v ceně cca 160.000,- Kč celkem.

Dne 2. 3. 2015 vydal na základě zpracované projektové dokumentace Odbor územního rozvoje a výstavby úřadu MČ Ph8 rozhodnutí o stavebním povolení na akci „Sanace vlhkosti v 1. PP a 1. NP bytového domu Praha, Karlín č. p. 577, Molákova 34“.

Záměr rekonstrukce byl rozdělen na 2 etapy, 1. etapa - východní strana domu (směrem do parku), 2. etapa - západní strana domu.

V průběhu jara a léta 2015 bylo provedeno výběrové řízení na 1. etapu, z něho jako nejvhodnější (s nejnižší cenou a kladné reference) vzešla nabídka společnosti BAU GRAND PLUS s.r.o. Tato byla na jaře 2016 oslovena i s podáním cenové nabídky pro 2. etapu.

Shromážděním vlastníků jednotek dne 16. 6. 2016 byla schválena rekonstrukce sklepních prostor, sanace vlhkosti, v maximálních cenách:

1.etapa : 1.650.000,- Kč s DPH

2.etapa: 1.950.000,- Kč s DPH

s tím, že rekonstrukce bude hrazena z fondu oprav.

Dne 24. 8. 2016 byla v souladu s rozhodnutím shromáždění uzavřena se společností BAU GRAND PLUS s.r.o. smlouva o dílo na obě etapy s tím, že cena byla sjednána:

1.etapa : 1.589.257,- Kč vč. DPH a k realizaci mělo dojít na podzim 2016

2.etapa: 1.776.570,- Kč vč. DPH a k realizaci mělo dojít na jaře 2017

Práce byly zahájeny 26. 8. 2016 a dokončeny v důsledku nepříznivého počasí 10. 5. 2017.

V průběhu stavebních prací bohužel vyšla najevo potřeba dalších víceprací, které nebyly předvídané projektem a tedy nemohly být obsaženy v původní nabídce (zejména sanace a izolace květníků před domem atp.). Jejich schválení bylo podle stanov ve znění účinném od 16. 6. 2016 v kompetenci výboru. Konečná cena tedy činila:

1.etapa : **1.713.515,- Kč vč. DPH**

2.etapa: **2.287.954,- Kč vč. DPH**

**Cena za autorský dozor činí 27.300,- Kč (rovněž čerpáno z FO).**

Podílem ve výši 1,42% se na nákladech za celou rekonstrukci podílí Pražská teplárenská.

Během prací bylo nutné rozšířit sanovanou oblast i na prostor pod záhony před vstupem do domu. Z toho důvodu došlo k likvidaci stávajících rostlin a substrátu. **Během června 2017 došlo k opětovnému osázení rostlinami, celková cena vč. dodání substrátu činila 81 190,- Kč s DPH.** Na tuto akci společenství získalo **dotaci ve výši 50.000,- Kč** v rámci

grantového projektu „na zvelebení veřejného prostoru Městské části Praha 8“ vypsaného MČ Praha 8.

## 9.2. Pořízení nové UPS požární ventilace

Při pravidelné bezpečnostní zkoušce požární ventilace (UPS) v průběhu jara 2017 došlo k zahoření nabíjecího obvodu a UPS musela být následně zcela vyměněna. Dle vyjádření odborníků byla původní UPS nacházející v našem domě od PSN poddimenzovaná a baterie již byly na konci životnosti. Na pořízení nové UPS bylo provedeno výběrové řízení, ze tří nabídek byla vybrána nejlevnější nabídka Elektrovent s.r.o. 199.500,- Kč bez DPH, tj. **241.395,- Kč** vč. 21% DPH. Instalace nové UPS byla realizována v dubnu 2017.

## 9.3. Fasáda

Budova Residence Expo byla developerem Pražská zpráva nemovitostí, s.r.o. po rekonstrukci rozprodána v roce 2010 jednotlivým vlastníkům jednotek. Obvodový plášť budovy Residence Expo neprošel při opravách domu v letech 2008-2010 kompletní rekonstrukcí, jak prodejce inzeroval a „fasáda“ domu je tak ve stavu neuspokojivém a vyžadujícím do budoucna zásadnější zásah. Situace je komplikovaná skutečností, že dům je technickou památkou, dále materiálovou skladbou, mimo jiné s obsahem azbestu, a rovněž unikátností provedení - jedná se o zavěšený lehký obvodový plášť. Všechny tyto okolnosti bohužel případnou rekonstrukci značně prodražují a zužují možnosti výběru případného zhotovitele generální opravy, s garancí dostatečné odbornosti. Lze očekávat náklady v desítkách milionů korun.

Vzhledem k tomu, že v prvních letech byly průběžně evidovány případy zatékání fasádou, vlhnutí stěn a tvorba plísní (zpravidla v závislosti na klimatických podmínkách), byly postupně zajišťovány ze strany SVJ alespoň dílčí opravy „fasády“, jako řešení havarijního stavu. Zejména probíhala pravidelná kontrola exponovaných míst a tmelení spár, díky nimž se daří udržet fasádu ve funkčním stavu a eliminovat zatékání do bytů a vlhnutí vnitřních stěn. **V dubnu 2018 byli vlastníci obesláni s dotazem, zda evidují zatékání do svých jednotek a vlhnutí stěn, k dnešnímu dni nebyla nahlášena žádná závada. V průběhu léta 2018 proběhne opakované obesláni vlastníků a v případě hlášení výskytu zatékání bude opět provedena kontrola fasády a případné dílčí opravy.**

Se stavem a rozsahem zatékání a řešení, nejprve formou nevyslyšené reklamace, a nyní již ve fázi příprav oprav ze strany SVJ jsou vlastníci průběžně informováni. U správce domu lze po předchozí domluvě nahlédnout do jednotlivých zpráv, podkladů a průzkumů, které byly dosud provedeny.

V roce 2015 byl společností **Balance CZ, s.r.o. zpracován Stavebně - technický průzkum opláštění fasády bytového domu Molákova 577/34 – EXPO**, který vychází z dosud dostupných zpráv a podkladů, vlastního průzkumu a sond do opláštění. Z tohoto průzkumu vyplývají varianty možných řešení a návrh výsledné vhodné varianty v závěru průzkumu:

*„Z provedených sond, prohlídek a hodnocení nálezů lze ne úplně jednoznačně doporučit variantu A, představující zásah do opláštění objektu z vnějšího líce stavby. Jedná se především o variantu respektující provoz objektu – není nutné vstupovat do bytů. Práce by probíhaly z rámových lešeňových konstrukcí. Bohužel nelze předpokládat provedení demontáže obkladových desek bez jejich destrukce (lokálně jsou prolepené pomocí tmelů a dokotvované dle aktuální potřeby v rámci dílčích oprav). Rovněž kontrola, oprava, PKO stávajících akcí nelze provést bez zajištění přístupu demontáží obkladu fasády.*

*Pro všechny uvedené varianty platí požadavek projekční přípravy včetně získání souhlasných vyjádření OOSS. Zde lze očekávat, že např. PÚPP nebude souhlasit s jiným, než původně pohledově identickým provedením obkladu fasády. Tepelně-technické úpravy*

*opláštění lze provést v návaznosti na vyhodnocení ekonomické výhodnosti takového zásahu (náklady vs. úspora). Primárním požadavkem je zajištění provozní spolehlivosti vnějšího fasádního obkladu, tedy dotěsnění pláště proti vnikání srážkové vody a eliminace tepelných mostů.“*

Jako vhodný zhotovitel byla doporučena společnost Skanska a.s., jejíž divizi LOP se zaměřuje na komplexní dodávky lehkých obvodových pláštů, přičemž používají standardizované nebo individuálně vyvinuté profily. S touto tedy bylo vstoupeno do jednání za účelem posouzení vhodného způsobu rekonstrukce, jejího nacenění a případné přípravy projektu. Od února do dubna 2016 probíhaly prohlídky v Rezidenci Expo a předávání potřebných podkladů. V současné době je k dispozici odhad celkové ceny za výměnu lehkého obvodového pláště od společnosti Skanska ve výši téměř 54 milionů Kč.

#### **9.4. Popelnicové stání**

Popelnice pro komunální odpad našeho domu byly několik let umístěny naproti domu vedle nádob na tříděný odpad. Proti tomuto umístění byly v roce 2015 vzneseny námítky ze strany příslušného orgánu životního prostředí. Následně byla vyjednána možnost zřídit popelnicové stání na pozemku Městské části Praha 8 před domem po jeho levé části. Zde bylo v létě 2016 zbudováno popelnicové stání pro 2 popelnice určené pro dům a 1 popelnici pro pizzerii. Na pronájem je s Městskou částí uzavřena nájemní smlouva za nájemné 3.000,- Kč/rok, přičemž pizzerie se 1/3 podílí jak na nákladech na zřízení popelnicového stání, tak na nájemném. **Podmínkou trvání nájemní smlouvy je udržování pořádku v okolí popelnicového stání, neodkládejte tedy odpadky mimo popelnicové nádoby. Do popelnic patří pouze komunální odpad, v případě odpadu větších rozměrů zajistěte odvoz do sběrného dvora.** V případě zjištění nepořádku kontaktujte správce, aby zajistil úklid.

Na základě stížností z řad obyvatel sídliště bylo SVJ na jaře 2017 vyzváno Městskou částí Praha 8 k zabezpečení popelnicového stání. Jednotlivé varianty řešení byly projednány s vlastníky jednotek přítomných na loňském shromáždění a všeobecně byl vysloven konsenzus s vybudováním klecového, uzamčeného oplocení, jako mají i další domy v okolí. Klecové oplocení bylo pořízeno na základě výběrového řízení a instalováno na podzim 2017.

Pro komunální odpad domu slouží **prostřední a pravá popelnice, klíče jsou totožné s klíči od vstupních dveří do domu.** Svoz odpadu je zajištěn 4x týdně. Odemykání popelnic přímo svozem je zpoplatněno, zpřístupnění popelnic před svozem a jejich opětovné zamčení po provedení svozu tedy zabezpečují pracovníci recepce. Po cca půl ročním provozu můžeme s potěšením konstatovat, že stav popelnicového stání se výrazně zlepšil, kolem našich popelnic se nehromadí odpadky a nepořádek, popelnice nebývají přeplněné.

#### **9.5. Průkaz energetické náročnosti budovy**

PENB byl zpracován společností DEKPROJEKT s.r.o. v září 2014. Do dokumentu je možné nahlédnout v úředních hodinách správce, případný opis je k dispozici po předchozí domluvě oproti úhradě nákladů na kopírování.

#### **9.6. STA**

V září 2014 proběhla modernizace systému společné televizní antény, která nyní umožňuje příjem neomezeného množství kanálů vysílaného v DVB-T2.

#### **9.7. Doména. Webové stránky, prezentace domu, diskusní fórum**

Jsme majiteli domény **www.rezidenceexpo.eu**. Na webových stránkách našeho domu naleznete veškeré potřebné provozní informace, aktuality, a také kontaktní údaje na recepci a správce SVJ. Na stránkách najdete v sekci Provozní záležitosti platný Domovní řád, vč.

Provozních řádů jednotlivých společných prostor a zařízení, a také formulář pro přihlášení vašich nájemníků k pobytu v domě.

Věříme, že stránky jsou také cenným zdrojem informací o našem domě, aktuálním dění, včetně jeho zajímavé historie, i zajímavostí z nejbližšího okolí domu. Nabízíme vám na webových stránkách zdarma využití sekce Inzerce. Inzeráty zasílejte správci na e-mail [spravce@rezidenceexpo.eu](mailto:spravce@rezidenceexpo.eu). Věnujte prosím těmto stránkám pravidelně pozornost, a prosíme, předejte informaci o jejich existenci i svým nájemníkům. Přispějete tak ke klidnému soužití v našem domě a tím i udržení vysokého standardu bydlení.

V listopadu 2014 vzešel z řad vlastníků podnět ke zřízení fyzické nebo internetové nástěnky, kde by mohli vlastníci zveřejňovat své návrhy a názory a navzájem se o nich informovat. Výbor zajistil založení diskusního fóra na portálu:

[www.sousedede.cz](http://www.sousedede.cz) webová adresa: [www.sousedede.cz/molakova577](http://www.sousedede.cz/molakova577) pro zaregistrování klikněte na tlačítko Požádat o vstup

Nejedná se o oficiální fórum SVJ či výboru SVJ, fórum není spravované výborem SVJ ani správcem SVJ, výbor ani správce nenesou žádnou odpovědnost za informace, které zde vlastníci, či jiné osoby uvedou. Výbor SVJ ani správce nebudou prostřednictvím tohoto portálu reagovat na dotazy, podněty a stížnosti.

### **9.8. System zápujček praček a sušiček**

Vlastníci jednotek a obyvatelé řádně nahlášení prostřednictvím přihlašovacího formuláře u správce mají možnost si zapůjčit pro osobní potřebu pračky a sušičky, které jsou umístěny v prostoru fitness, v přízemí domu. Podmínkou zapůjčení je **složení vratné zálohy 500,- Kč, která se vrací v případě řádného vrácení zařízení**. Zapůjčení je možné na maximálně 24 hodin. Vzhledem k poměrně velkému zájmu o zapůjčení doporučujeme provést rezervaci u pracovníků recepce. Při předání a převzetí zařízení se zapisují a podpisem uživatele stvrzují počáteční a koncové stavy elektroměru a vodoměru, přičemž náklady na používání zařízení se zúčtují při každoročním vyúčtování. V závislosti na výši spotřeby elektrické energie se připočítává amortizační poplatek, kterým se následně hradí pořízení nových zařízení, či oprava stávajících. Náklady na použití praček a sušiček hradí pouze uživatelé, kteří těchto zařízení využívají.

### **9.9. Kolárna**

Konstatujeme, že prostor kolárny je vzhledem k malé šířce nevhodný pro uskladnění více kusů kol a technicky nelze tuto situaci vhodně řešit. Na základě četných dotazů obyvatel domu sdělujeme, že SVJ nevlastní žádné další prostory pro uskladnění kol, kočárků apod. Pro tyto účely není možné s ohledem na požární předpisy využívat společné prostory, chodby, schodiště apod.

### **9.10. Fitcentrum**

Menší vybavení Fitcentra je nadále vydáváno recepčním oproti podpisu uživatelům – osobám řádně přihlášeným vlastníkem jednotky k pobytu v domě v seznamu, a to prostřednictvím předepsaného formuláře, pro prevenci krádeže. V březnu 2015 proběhla větší revize vybavení fitcentra a zařízení bylo seřizeno odbornou firmou. Zejména rotoped a stepper není v dobrém stavu, nelze je již nadále servisovat (velké vŕle v uložení prvků).

### **9.11. Terasa**

Provozní doba

Po - Pá v době od 6,30 - 22 hod; So - Ne v době od 8 - 22 hod

### **9.12. Vandalismus – ztráty, krádeže**

Za dobu od roku 2010, kdy je v domě provozována nepřetržitá recepce a ostraha, nebylo v domě evidováno vloupání do bytu, ačkoliv v okolních domech k nim dochází. V roce 2016 byl zaznamenán pokus o vloupání do tří bytů v rámci jednoho víkendu, nicméně ke vniknutí do bytů nedošlo. V souvislosti s tím bylo ze strany výboru opětovně apelováno na uživatele domu, aby respektovali, že mezi povinnostmi recepčních nepatří otvírání domovních dveří, které si má každý otevřít vlastním klíčem a že recepční mají do domu vpustit pouze osoby, které zde bydlí. Následně bylo zcela upouštěno od dálkového otvírání dveří recepčními. Trvale je uzamčen zadní vchod do parku. Pro případ potřeby využití zadního vchodu jako nouzového východu je u dveří umístěn klíč pod sklíčkem. Žádné další pokusy o vloupání v domě neevidujeme.

V domě je volně, ve společných prostorách, uložena řada předmětů vysoké finanční hodnoty.

Konstatujeme, že přítomnost pracovníků recepce v nonstop režimu je s ohledem na zkušenosti předchozího období jednoznačně potřebná a že převážně díky této formě zabezpečení nedochází v domě ke krádežím, vloupáním atp.

### **9.13. Pořádek v domě**

Jak bylo zmíněno výše, úklid domu je prováděn v současné době 5 dní v týdnu, dle přesného rozpisu místa a četnosti prací. Kvalita úklidu je pravidelně kontrolována členy výboru a správcem a v případě zjištěných nedostatků jsou tyto řešeny s vedoucími pracovníky KSV. Nedaří-li se zjednat patřičná náprava, je situace řešena výměnou konkrétních pracovníků úklidu a slevou z ceny za úklidové služby.

V případě nadměrného znečištění společných prostor konkrétními osobami, zajišťuje mimořádný úklid těchto prostor SVJ na jejich náklady, případně na náklad vlastníka jednotky, kterou užívají.

Upozorňujeme, že ve společných prostorách je zakázáno umísťovat nábytek, květiny nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod, mimo odůvodněné případy schválené výborem společenství či správcem.

### **9.14. Kouření**

Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných částech domu, včetně venkovních, a společných zařízeních (mimo střešní terasu za podmínek uvedených v provozním řádu) a kouření z oken je zakázáno, za porušení je možné uložit pokutu 500,- Kč.

**Prosím respektujte zákaz kouření z oken i okolo domu pod okny a neobtěžujte obyvatele domu cigaretovým dýmem a zápachem. Dále hrozí nebezpečné zaletění nedopalků do oken jiných bytů a jejich zahoření.** Pro kouření před domem je z těchto důvodů určen prostor pod schody, kde je umístěn popelník. Pracovník recepce je povinen Vás v případě porušení zákazu kouření na toto upozornit a vykázat Vás mimo zóny zákazu. Dále Vás žádáme, abyste nedopalky neodhazovali do prostor záhonů či světlíků pod rošty a udržovali pořádek.

### **9.15. Společný venkovní prostor - záhony**

Pracovníci recepce zajišťují v letním období pravidelnou zálivku záhonů před domem. Ze zdrojů SVJ jsou dále hrazeny sazenice rostlin. Ostatní celoroční údržbu záhonů provádí členové výroby za pomoci správce (výsadba, údržba, zazimování, ořezy, apod.).

SVJ nevyužívá služeb zahradnické firmy kromě celkové výsadby po rekonstrukci sklepa.

Do záhonů ani do kačírkového prostoru okolo nich prosím nevstupujte a nestoupejte na oplechování, dochází tím k jejich ničení. Do záhonů neodhazujte nedopalky ani žádný jiný odpad, k tomu slouží odpadkové koše.

### **9.16. Pronájmy jednotek turistům**

Dovolujeme si opětovně požádat vlastníky o zamezení pronájmu jednotek turistům. Dochází k rušení nočního klidu a obtěžování stálých obyvatel hlukem, nadměrnému užívání společného vybavení a prostor za účelem výdělečné, podnikatelské činnosti, k nadměrnému opotřebování společného majetku SVJ, společného vybavení, jako jsou výtahy, pračky, sušičky, fit centrum, střešní terasa včetně zázemí, pokusy využívání služeb recepce jako hotelové recepce apod.

**Je nutné si uvědomit, že turisté mají na své dovolené zcela jiný režim, než stálí obyvatelé a svým chováním je obtěžují. Tito krátkodobí nájemníci navíc nemají ke společnému zařízení žádný vztah, nedbají na čistotu společných prostor ani na klid ostatních obyvatel. Zajistěte tedy prosím, aby vaše jednotky byly užívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím, a to k bytovým účelům a především zajistěte dodržování platných Stanov SVJ a Domovního řádu nájemníky jednotek a zejména klid a pořádek v domě!**

### **9.17. Pravidla a podmínky pronájmu ploch**

Osobou pověřenou společenstvím jednáním ve věci pronájmu ploch a společných prostor budovy Molákova 577/34, Praha 8 za účelem reklamy atd. je: správce budovy, pan Vojtěch Falada, tel.: 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu.

Všeobecné podmínky pronájmu: naleznete na: <http://www.rezidenceexpo.eu/provozni-zalezitosti/pronajmy>

Reklama na webových stránkách [www.rezidenceexpo.eu/inzerce](http://www.rezidenceexpo.eu/inzerce) je zdarma pro všechny nájemce.

## **10. Zástavba v okolí domu**

Aktuálně jsou v okolí domu řešeny tyto tři projekty:

### **Kindergarten**

<http://karlinpark.cz/>

Jedná se o polyfunkční bytový dům na východ od našeho domu, tvořený třemi objekty (sekcemi) "A, B, C" spojenými společným I.NP, kde mají být umístěny obchodní a kancelářské plochy. Tento projekt je těsně před dokončením, kolaudaci zřejmě brání následky havárie vodovodního řádu na konci ledna letošního roku.

### **Administrativní budova Rohanské nábřeží**

<http://www.geosan-group.cz/uploads/file/Zpravodaj-1-18.pdf>

Jedná se o administrativní budovu na sever od našeho domu, za tramvajovou zastávkou, o rozměrech cca 100x25m, výška 33 m, s osmi nadzemními a třemi podzemními podlažními. Projekt je ve fázi realizace.

**V souvislosti s beraněním štětových stěn v průběhu jara docházelo v domě k rezonanci a vibracím, které mohly mít za následek poškození stavební konstrukce našeho domu. Vnější fasáda bude zkontrolována odbornou firmou. Pokud jste zaznamenali poškození zdí ve svých jednotkách (trhliny, praskliny), kontaktujte správce.**

### **Zástavba okolí stanice metra Invalidovna**

Jedná se o projekt v bezprostřední blízkosti našeho domu, mělo by se jednat o dvě výškové administrativní budovy, jedna namísto stávající prodejny Albert, o výšce 39,72m, s 9-ti nadzemními podlažními a 4mi podzemními podlažními, a druhá místo stávajícího vestibulu do metra Invalidovna. Projekt zcela zastíní náš dům a výhledy z něj, zejména severozápadním

směrem, a naruší soukromí na střešní terase. Realizací takto velkého projektu dojde k dalšímu přílivu osob, k zahuštění dopravy, ke zhoršení situace s parkovacími místy (počet parkovacích míst zamýšlený v projektu je nedostatečný) a k celkovému zhoršení pohody bydlení. Výstavbou může dojít k ohrožení stability a stavební konstrukce našeho domu.

Projekt je nyní ve fázi řízení o vydání územního rozhodnutí, ve kterém se projednává zejména velikost a podoba projektu. Územní řízení bylo zahájeno na základě žádosti developera v roce 2014 a původně se týkalo obou budov. Vzhledem k bezprostřední blízkosti stavby našemu domu jsou všichni vlastníci jednotek účastníky tohoto územního řízení, i případně navazujícího stavebního řízení. Vzhledem k vysokému počtu účastníků nejsou jednotlivá rozhodnutí doručována každému účastníkovi zvlášť, ale pouze veřejně prostřednictvím úřední desky úřadu Městské části Praha 8. Pro další informace tedy sledujte on-line úřední desku, případně naše webové stránky, kde rovněž zveřejňujeme průběžné aktualizace.

Na základě již dříve uplatňovaných námitek vlastníky některých jednotek bylo územní řízení pozdrženo a projekt byl upraven tak, že předmětem aktuálního územního řízení je pouze budova namísto prodejny Albert.

V říjnu 2017 bylo stavebním úřadem zveřejněno oznámení o zahájení územního řízení "Zástavba okolí stanice metra Invalidovna" Praha 8, Karlín, Sokolovská, objekt O2 a dne 14. 11. 2017 proběhlo ústní jednání. Tohoto se někteří vlastníci osobně účastnili a zároveň byly k tomuto datu podány řadou vlastníků námítka (zejména pokud jde o velikost projektu), připravené ve spolupráci s advokátní kanceláří Dohnal & Bernard, s.r.o., která již v minulosti poskytovala právní pomoc okolním domům i v případě ostatních developerských projektů na Invalidovně a je s problematikou velmi dobře seznámena.

Na základě námitek účastníků byl developer vyzván k dodání některých dalších podkladů, s nimiž bylo možné se seznámit a vyjádřit se k nim do 18. 5. 2018. Vyjádření k podkladům rovněž bylo za některé vlastníky zajištěno AK Dohnal & Bernard, s.r.o. Nyní lze očekávat, že stavební úřad vydá ve věci rozhodnutí, kterým bude buď územní rozhodnutí (případně s doplňujícími podmínkami a omezeními) nebo zamítnutí žádosti. Proti rozhodnutí bude možné podat odvolání. Po právní moci vydaného územního rozhodnutí bude následovat řízení o vydání stavebního povolení.

O dostupných informacích budete vždy informováni prostřednictvím našich webových stránek. V případě zájmu angažovat se v řízení o vydání územního rozhodnutí či následně stavebního povolení aktivněji, kontaktujte správce.

## **Rohan City**

<http://www.sekyragroup.cz/cz/projekty/velka-rozvojova-uzemi/pripravovane-projekty-2/rohan-city/o-projektu-8>

<https://m.praha8.cz/rada-prahy-8-dala-zelenou-navrhu-studie-rohan-city-1.html>

Do budoucna je developerem Sekyra Group, a.s. plánován velký projekt, který se má rozkládat na prostranství mezi komunikací Rohanské nábřeží a řekou Vltavou.