

Zápis

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 3147 - 3151,
Rodopská ul., Praha 412, svolané Výborem SVJ na 7.10.2024
v jídelně ZŠ Angel, Angelovova 3183/15

Program jednání:

- 1) Zahájení - představení programu, jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
- 2) Zpráva o činnosti výboru společenství a kontrolní komise za rok 2023 a 2024
- 3) Zpráva o hospodaření a schválení závěrky 2023
- 4) Rozpočet na rok 2025
- 5) Fond oprav na rok 2025
- 6) Volba člena výboru a člena kontrolní komise
- 7) Rekapitulace přijatých usnesení
- 8) Diskuze a závěr

Přítomní členové volených orgánů SVJ:

Předsedkyně výboru: Kristýna Králová

Místopředseda výboru: Milan Grüner

Členové výboru: Jiří Valenta, Jiří Brabenec, Hana Prechalová

Členové kontrolní komise: Eva Jindřichová, Anna Vyhňáková, Martin Weisenpacher

K bodu 1 programu

Jmenování zapisovatele, skrutátorů, ověřovatelů zápisu

Schůzi shromáždění zahájila v 18:44 předsedkyně výboru paní Kristýna Králová, přivítala přítomné, poděkovala za účast, a konstatovala, že Shromáždění je usnášeníschopné, neboť **je přítomno 58,4 %** všech hlasů.

Paní Králová požádala o zástupce do pozice skrutátorů, do kterých se přihlásili pan **Jan Vošahlík** a pan **Martin Weisenpacher**. Následně vysvětlila způsob hlasování. Zdůraznila, že zdržet se má stejný efekt jako být proti. Zapisovatelem byl jmenován pan **Jiří Valenta**, proti čemuž nebyly námítky.

Paní Králová přednesla návrh programu a konstatovala, že program shromáždění byl předán všem vlastníkům do poštovních schránek, na vyžádání zaslán emailem a zveřejněn na úředních deskách domu a webových stránkách SVJ.

Paní Králová požádala, aby všichni respektovali řízení shromáždění a udílení slova, nevyrušovali a dotazy nechali na závěr a debatu tak, aby schůze proběhla plynule bez nepřiměřeného časového prodlužování.

Na výzvu se jako ověřovatelé zápisu přihlásili opět pan **Weisenpacher** a pan **Vošahlík**, proti čemuž nebyly námítky.

Paní Králová zrekapitulovala program jednání (viz výše).

V 18:48 přišel pan Iljev a nyní **je přítomno 58,9 %** všech hlasů.

K bodu 2 programu

Zpráva činnosti výboru a kontrolní komise v roce 2023 a 2024

Předsedkyně výboru SVJ přednesla činnosti výboru v roce 2023 a dosavadní části roku 2024:

- Výbor se během roku zabýval úklidem, servisem vstupních dveří, opravami výtahů, údržbou zeleně kolem domu a dalšími běžnými opravami kolem domu a účetními povinnostmi.
- Proběhla druhá fáze rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorách domu.
- Výbor se schází dle potřeb SVJ, zápisy z jednání jsou vyvěšovány ve vývěškách domu a na webech. Komunikace ve výboru a schvalování rozhodnutí probíhá většinou přes email, důležitá rozhodnutí jsou učiněna na schůzích.
- Dluhy se v případě potřeby předávají k vymáhání inkasní agentuře Credit One.
- Výbor zajistil pravidelné zákonem stanovené revize, vyúčtování služeb atd.

- Znovu byli vlastníci vyzváni k nahlášení špatného těsnění pod parapety, ozvali se 2 vlastníci, kterým byly vady odstraněny v červnu 2024. Zároveň výbor poptává cenovou nabídku na celkovou sanaci plísni na fasádě štítů domu a kontrolu dilatačních spár a vnějšího těsnění oken.
- Pí. Čaušević uhradila dluhy vůči SVJ.
- Byla změněna distribuční sazba elektřiny s následnou úsporou cca 54 000 Kč ročně.
- Kontrolní komise byla zvaná a někteří zástupci se účastnili schůzi výboru a jednání s dodavateli, které byly svolány. Požadované informace k její činnosti byly vždy dodány a spolupráce probíhá bez komplikací.
- Paní Králová prezentuje výsledek průzkumu trhu ohledně profesionálního předsedy, který výbor provedl na základě požadavku paní Drnkové na minulém shromáždění. Prezentuje nabídky firmy SBD Stavbař a firmy RAK. Výhodnější z nabídek je ve svém základu o vyšší desítky tisíc nákladnější než současný stav. Přitom řada činností vykonávaných současným výborem, kontrolní komisí a správcovou není zahrnuta v základu (hradí se nad rámec zvlášť). Druhá nabídka pak obnáší téměř dvojnásobek současných nákladů na samosprávu.

Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti výboru společenství na vědomí.

Paní Králová poděkovala za dosavadní spolupráci správcové, paní Miluše Deuschové, a paní Evě Jindřichové a panu Martinu Weisenpacherovi za výpomoc.

Následně paní Králová předala slovo panu Weisenpacherovi z kontrolní komise, který přednesl informaci o činnosti kontrolní komise za uplynulé období. Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti kontrolní komise na vědomí s tím, že písemná zpráva bude uložena u originálu zápisu (**příloha č. 2**) a zveřejněna na úřední desce domu.

K bodu 3 programu

Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2023

Paní Králová předala slovo paní Rýdlové pro představení účetní závěrky.

Závěrky za všechny roky jsou kdykoli k nahlédnutí v kanceláři SVJ. Paní Rýdlová odprezentovala stručný přehled hospodaření SVJ a klíčové údaje ze závěrky roku 2023.

Paní Králová vyzvala ke schválení účetní závěrky za rok 2023 a převedení hospodářského výsledku ve výši **5.329,15 Kč** do fondu oprav.

Proběhlo hlasování č. 1 o schválení roční závěrky 2023 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav (příloha č. 3).

pro hlasovalo: **100,0 %** proti hlasovalo: **0 %** zdržel se hlasování: **0 %**

Usnesení:

Roční účetní závěrka za rok 2023 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav bylo schváleno 100 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 4 programu

Rozpočet na rok 2025 (příloha č. 4)

Paní Králová předala slovo panu Valentovi, který představil jednotlivé položky plánovaného rozpočtu na rok 2025 a požádal o schválení rozpočtu v celkové výši **8.240.000,- Kč** (bez hlavní položky fondu oprav dle bodu 5 programu). Položka rozpočtu Fond oprav (drobné opravy, havárie) byla po diskuzi ještě navýšena o 270.000,- na celkových 770.000,- Kč na základě nabídky na opravu fasády štítů včetně škod po ptácích a zamezení zatékání pod parapety oken.

Pan Novák vznáší dotaz ohledně krytí z pojišťovny škody na fasádách způsobené ptactvem. Paní Králová ujistila, že plánujeme nárokovat u pojišťovny, která nám již dříve tento typ škod uhradila.

Pan Vošahlík se dotazuje na nějaký repelent proti ptactvu. Pan Novák doporučuje makety dravců a instalaci pletiva do okolí děr při jejich opravě.

Proběhlo hlasování č. 2 o předloženém rozpočtu na rok 2025.

pro hlasovalo: **98,1 %** proti hlasovalo **1,9 %** zdržel se hlasování: **0 %**

Usnesení:

Rozpočet na rok 2025 byl schválen 98,1 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 5 programu

Fond oprav pro rok 2025 (příloha č. 5)

Paní Králová předala slovo panu Valentovi, který představil plán potřebných oprav na rok 2025. Pan Valenta vysvětlil důvod těchto oprav, uvádí, že je potřeba ve všech pěti vchodech provést instalaci nových termostatických ventilů včetně instalace regulátorů diferenčního tlaku a vyvažovacích ventilů na patách stoupaček a vyregulovat otopnou soustavu. Rozpočet na tuto akci je 1.101.000,-. Předpokládá se uzavření smlouvy s vítězem výběrového řízení, které proběhlo v září tohoto roku. Pan Valenta představuje průběh a výsledek VR a zdůvodňuje výši rezervy fondu oprav oproti vítězné ceně.

Další projekt fondu oprav je výměna nosných vodičích pásů výtahů vzhledem k jejich stavu, který je na hranici životnosti. Výměna bude prováděna dle nezbytnosti. Z důvodů povahy bude zakázku realizovat dodavatel a správce výtahů firma OTIS. Výběrové řízení zde tedy neproběhlo. Rozpočet na druhý projekt je 803.000,- Kč a zakládá se na nabídce firmy OTIS navýšené o rezervu. **Výbor tedy předkládá ke schválení fond oprav v celkové výši 1.904.000,- Kč.** Financování se předpokládá z vlastních zdrojů.

Pan Novák dotazuje zahájení projektů a upozorňuje na topnou sezónu v souvislosti s otopnou soustavou. Následně doporučuje ověřit si životnost nově pořízených nosných vodičích pásů výtahů v závislosti na počtu cyklů a případně si připlatit za pásy s vyšším garantovaným cyklem.

Pan Brabenec upřesňuje panu Vošahlíkovi, co všechno je zamýšleno v rámci projektu otopné soustavy.

Na závěr paní Králová žádá Shromáždění o schválení fondu oprav na rok 2025 – konkrétně **opravu otopné soustavy a výměnu vodičích pásů výtahů** – ve výši **1.904.000,- Kč.**

Proběhlo hlasování č. 3 o předloženém plánu čerpání fondu oprav na rok 2025.

pro hlasovalo: 100 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Fond oprav na rok 2025 byl schválen 100 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 6 programu

Volba členů výboru na další funkční pětileté období

Paní Králová uvedla, že ve výboru končí mandát panu Jiřímu Brabencovi. Znovu vyzvala vlastníky, aby zvážili členství ve výboru a podílení se na vedení hospodaření SVJ. Nikdo se nehlásí.

Následně paní Králová žádá o znovuzvolení pana Jiřího Brabence do výboru SVJ na funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 4 o volbě pana Jiřího Brabence do výboru SVJ na následující 5leté období.

pro hlasovalo: 100 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo pana Jiřího Brabence na následujících 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 100 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

Volba členů kontrolní komise na další funkční pětileté období

Paní Králová uvedla, že z kontrolní komise odstoupila paní Eva Jindřichová.

Na výzvu paní Králové, kdo by byl ochotný do kontrolní komise vstoupit, se přihlásil pan Jan Vošahlík.

Následně paní Králová žádá o zvolení pana Jana Vošahlíka do kontrolní komise na funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 4 o volbě pana Jan Vošahlíka do kontrolní komise na následující 5leté období.

pro hlasovalo: **100 %** proti hlasovalo: **0 %** zdržel se hlasování: **0 %**

Usnesení:

Shromáždění zvolilo pana Jana Vošahlíka na následujících 5 let do funkce v kontrolní komisi SVJ, a to 100 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

K bodu 7 programu

Rekapitulace přijatých usnesení:

- Shromáždění schválilo program jednání.
- Shromáždění schválilo roční závěrku za rok 2023.
- Shromáždění schválilo rozpočet a fond oprav pro rok 2025.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru pana Jiřího Brabence a do kontrolní komise pana Jana Vošahlíka. Oba mandáty trvají pět let.

K bodu 8 programu

Diskuze a závěr

Paní Králová děkuje všem zúčastněným a dává prostor pro dotazy.

Otázka výměny vodoměrů. Výbor prověří platnost a případně výměnu nechá schválit systémem per-rollam. Pan Novák upřesňuje legislativní požadavky na dálkový odečet vodoměrů, které budou účinné od roku 2027.

Pan Brabenc zádá o pomoc s kontrolou čidel a časových spínačů osvětlení společných prostor. Pomůže pan Grüner.

Pan Novák ještě upozorňuje na vhodnost sjednocení výměny měřáků s dálkovým odečtem na topení s výměnou vodoměrů.

Paní Skopalová upozorňuje na dlouhé dovírání dveří ve vchodu 3147.

Další dotazy nejsou. Paní Králová děkuje za účast a ve **20:07** hodin ukončuje jednání Shromáždění.

Přílohy k zápisu

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 – Zpráva kontrolní komise

Příloha č. 3 – Zpráva o hospodaření a závěrka za rok 2023

Příloha č. 4 – Rozpočet a fond oprav na rok 2025

Příloha č. 5 – Protokol o hlasování

Příloha č. 6 – Prezenční listina

Příloha č. 7 – Plné moci

Zapsal: Jiří Valenta

Ověřil: Martin Weisenpacher

Ověřil: Jan Vošahlík