

# Zápis ze shromáždění SVJ Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Datum konání: 4. prosince 2023  
Čas zahájení: 18.00  
Místo konání: ŽS Angelovova, Praha 4 – Modřany

Shromáždění předsedal:

Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ

Přítomní členové výboru:

Ing. Tomáš Kornienko, člen výboru

Bc. Ondřej Kozárik, DiS., člen výboru

Pověřený zástupce SBD Pokrok:

Dagmar Willingerová, technička - OBS I

## Program jednání:

1. zahájení shromáždění
2. volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu
3. zpráva předsedy společenství za poslední období
4. zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2022
5. schválení účetní závěrky za rok 2022
6. úprava příspěvku vlastníka (DZ)
7. odsouhlasení výše záloh na rok 2024
8. čištění kanalizace v suterénu
9. vzduchotechnika – odvětrání kuchyňských šachet
10. domácí telefony – přechod na digitální systém
11. rekonstrukce interiérů v přízemí
12. odsouhlasení financování akcí na rok 2024
13. odstranění topného tělesa v bytě č. 13 (garsonka)
14. podněty od p. Gregoriadese
15. volná diskuze

## 1) Zahájení shromáždění

V 18.20 bylo po spočtení účasti konstatováno, že shromáždění JE usnášeníschopné (52,59 %). Předsedající poté shromáždění zahájil a pokračoval seznámením s programem zasedání.

## 2) Volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Jako skrutátoři byli navrženi J. Zavřel a T. Kornienko.

Jako ověřovatelé zápisu byli navrženi: J. Spoustová, Z. Gregoriades a V. Kořenář.

### Hlasování č. 1

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí, aby pan J. Zavřel vykonával funkci skrutátora.

**Průběh hlasování:** PRO: 100 % přítomných    PROTI: 0 %    ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

### Hlasování č. 2

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí, aby pan T. Kornienko vykonával funkci skrutátora.

**Průběh hlasování:** PRO: 100 % přítomných    PROTI: 0 %    ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

### **Hlasování č. 3**

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí, aby paní J. Spoustová vykonávala funkci ověřovatelky zápisu.

**Průběh hlasování:** PRO: 98,2 % přítomných PROTI: 0,91 % ZDRŽEL: 0,89 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

### **Hlasování č. 4**

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí, aby pan V. Kořenář vykonával funkci ověřovatele zápisu.

**Průběh hlasování:** PRO: 99,1 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0,9 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

### **Hlasování č. 5**

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí, aby pan Z. Gregoriades vykonával funkci ověřovatele zápisu.

**Průběh hlasování:** PRO: 6,54 % přítomných PROTI: 85,55% ZDRŽEL: 7,91 %

**Výsledek:** Usnesení NEBYLO přijato.

## **3) Informace předsedy společenství**

Předseda výboru podal stručné informace ohledně bodů shromáždění a shrnul práce v souvislosti s dním v objektu za dobu od předchozího shromáždění. Tento bod je ve formě informace předsedy přílohou tohoto zápisu (Příloha č. 1).

Shromáždění také bere na vědomí změny v pronájmu nebytových prostor.

## **4) Zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2022**

Předseda společenství prezentoval současný stav finančních prostředků a jejich tvorbu a čerpání během roku. Přítomné také seznámil s účetní závěrkou, rozvahou a bilancí. Stav některých položek financí je součástí zprávy předsedy.

Ke dni 4. 12. 2023 máme na účtu: 5.337.189 Kč

Z úvěru 20 mil Kč zbývá splatit: 14.217.810 Kč

## **5) Schválení účetní závěrky za rok 2022**

Přítomným byla prezentována účetní závěrka. Účetní závěrka je přílohou daňového priznání SVJ.

### **Hlasování č. 6**

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2022.

**Průběh hlasování:** PRO: 98,2 % přítomných PROTI: 1,8 % ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **6) Úprava příspěvku vlastníka (DZ)**

Poslední úprava částky byla před asi 15 lety. Od této doby je částka ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k vývoji cen, mezd a zvyšujícím se nákladům na opravy navrhujeme tuto částku přiměřeně potřebám objektu a době upravit.

během projednávání bodu proběhla bouřlivá diskuze ohledně výše částky. Přítomní byli seznámeni s tím, že u některých objektů je částka až 60 Kč/m<sup>2</sup>, my jsme volili částku nižší, jelikož již máme zatepleno a čekají nás pouze akce s menším rozsahem.

## **Hlasování č. 7**

**Při hlasování bylo přítomno 52,59 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění schvaluje navýšení částky příspěvku vlastníka na 40 Kč/m<sup>2</sup>.

**Průběh hlasování:** PRO: 96,46 % přítomných PROTI: 3,54 % ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **7) Odsouhlasení výše záloh na rok 2023**

Předložený předpis výše záloh na rok 2023 byl připraven s ohledem na předpokládaný vývoj současné světové situace (příloha č. 2). Předseda přítomné seznámil s jednotlivými navrhovanými částkami a komentoval jejich výši. Přítomní byli informováni o tom, že po obdržení rozpisu plateb je třeba zkontrolovat/upravit výši plateb v příkazech u každého vlastníka. Doporučené dopisy s výší platby budou rozeslány co nejdříve.

## **Hlasování č. 8**

**Při hlasování bylo přítomno 52,2 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí s výší záloh na rok 2024 podle návrhu.

**Průběh hlasování:** PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **8) Čištění kanalizace v suterénu**

Během jara došlo k ucpání odpadní kanalizace v suterénu a proběhlo problematické odstranění závady. Byla provedena i kamerová sondáž. Na základě výsledků kamerového průzkumu navrhujeme provést doporučené čištění frézováním z důvodu sníženého průtoku v odtokové kanalizaci a tím zamezit možné havárii.

Tato údržba bude objednána během jara 2024.

## **9) Vzduchotechnika – odvětrání kuchyňských šachet**

V poslední době jsou opět hlášeny problémy s pronikáním pachů z větracích šachet do bytů. Byla oslovena odborná firma, která pro nás vypracovala technické řešení včetně výkazu výměr. Přítomní se vyjádřili kladně k takovéto úpravě ventilace v objektu. Celková částka na tuto akci je asi 1.3 mil. Kč. Během roku bude podle stavu financí na účtu společenství iniciováno hlasování a tato akce případně realizována.

## **10) Domácí telefony – přechod na digitální systém**

V posledních letech jsou i přes opakované opravy často hlášeny technické potíže s domácími telefony (komunikace, vzdálené otevírání). Některé závady se podařilo odstranit, ale hledání závady u našeho analogového systému je velmi zdlouhavé a někdy i neúspěšné z důvodu nepřehledného technického provedení v rozvodných krabicích. Navrhujeme přechod na digitální systém ve všech vchodech a bytech. Byla pro nás vypracována cenová nabídka (cena za 6 vchodů asi 500 tis. Kč vč. DPH). Výměna systému proběhne současně s rekonstrukcí interiérů v přízemí.

## **Hlasování č. 9**

**Při hlasování bylo přítomno 52,2 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí s přechodem na digitální systém podle cenové nabídky firmy BERCOM. Nabídková cena je 432.378 Kč bez DPH pro celý objekt. Cena se může mírně lišit podle zjištěného stavu, případné změny budou smluvně ošetřeny formou dodatku ke smlouvě.

**Průběh hlasování:** PRO: 96,94 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 3,06 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **11) Rekonstrukce interiérů v přízemí**

Byla provedena rekonstrukce ve vchodu 3161. Navrhujeme provést rekonstrukci ve stejném rozsahu i v ostatních vchodech. Byla pro nás vypracována cenová nabídka firmou ZM Invest.

*Náklady na rekonstrukci:*

Rekonstrukce 5 vchodů 5x 571 233,47 Kč (3161 hotov)

Dveře s GU lištou, 4 vchody: 4x 74500 Kč (3161 a 3162 již hotovo)

Držáky kol 4 vchody 4x 3000 Kč: (3161 a 3162 již hotovo)  
Čipový systém pro 4 vchody: 4x 22.988 Kč (3161 a 3162 již hotovo)

Celkem: 3.263.117 Kč

### **Hlasování č. 10**

**Při hlasování bylo přítomno 52,2 % všech vlastníků**

**Usnesení:** Shromáždění schvaluje rekonstrukci zbývajících vchodů v celkové částce 3.263.117 Kč s DPH. Cena se může mírně lišit podle zjištěného stavu, případné změny budou smluvně ošetřeny formou dodatku ke smlouvě.

**Průběh hlasování:** PRO: 97,81 % přítomných PROTI: 0,91 % ZDRŽEL: 1,28%

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **12) Odsouhlasení financování akcí na rok 2024**

Proběhla diskuze nad navrhovanými položkami. Plán akcí je přílohou tohoto zápisu (příloha č. 3).

### **Hlasování č. 11**

**Při hlasování bylo přítomno 52,2 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění schvaluje předložený plán akcí na rok 2024 podle předloženého návrhu a jejich financování navrženými částkami.

**Průběh hlasování:** PRO: 98,2 % přítomných PROTI: 0,91 % ZDRŽEL: 0,89 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **13) Odstranění topného tělesa v bytě č. 13 (garsonka)**

Vlastník bytu č. 13 požádal o odstranění topného tělesa v kuchyni. Výbor SVJ souhlasí, neboť již v některých bytech toto bylo provedeno, a odstranění topného tělesa nijak neovlivňuje naši otopnou soustavu. Protože jde o společnou část domu, je třeba souhlasu shromáždění. Podmínkou odstranění je navýšení výkonu druhého tělesa tak, aby nebyl celkový výkon změněn a nebude uzavřen prostup mezi prostory. Je faktem, že je toto těleso v bytové jednotce umístěno v prostoru, který nelze vůbec v malé garsonce využít.

### **Hlasování č. 12**

**Při hlasování bylo přítomno 52,2 % všech vlastníků.**

**Usnesení:** Shromáždění souhlasí s odstraněním topného tělesa v kuchyni bytu č. 13 za stanovených podmínek.

**Průběh hlasování:** PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

**Výsledek:** Usnesení BYLO přijato.

## **14) Podněty od p. Gregoriades**

Při započetí projednávání tohoto bodu začali přítomní hromadně odcházet. Částečně tedy pan Gregoriades přednesl svůj bod pouze hrstce přítomných. Poté p. Gregoriades předal výboru text k uvedení do zápisu (příloha č. 4) a také text, který již byl dříve zaslán výboru. Tyto předané texty jsou k nahlédnutí u výboru.

## **15) volná diskuze**

Drobná diskuze probíhala prakticky u všech již projednávaných bodů.

Po odchodu téměř všech účastníků bylo shromáždění ve 21.30 ukončeno.

## Přílohy zápisu

1. Zpráva předsedy
2. Výše záloh na rok 2024
3. Financování akcí na rok 2024
4. Vyjádření p. Z. Gregoriadese
5. Prezenční listina
6. Hlasovací listiny
7. Pozvánka na shromáždění

V Praze dne 12. 12. 2023

.....  
Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ  
(zapisovatel a předsedající shromáždění)

.....  
Ing. Jitka Spoustová  
(ověřovatelka zápisu)

.....  
Ing. V. Kořenář, CSc.  
(ověřovatel zápisu)