

**ZÁPIS  
Z 19. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ  
ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9  
KONANÉHO DNE 13.11.2019**

**1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ**

Schůze Společenství vlastníků Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 se sídlem Zlonická 703/2, 190 00, Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská, Praha 9.

**2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ**

Program:

- 1) Zahájení 19. Schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2018, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník – činnost a plánované revize na rok 2020
- 4) Vodoměry
- 5) Schválení rozpočtu 2020
- 6) Protipožární průchodky
- 7) Elektroinstalace v domě
- 8) Osvětlení v garážích
- 9) Biokoridor
- 10) Stížnosti vlastníků
- 11) Návrh vlastníků nebytových jednotek – sklepů o změně stanov
- 12) Diskuze

**3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ**

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č.1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č.2 tohoto zápisu. Plné moci k zastupování tvoří přílohu č.3 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předseda výboru Michal Kovalovský (MK), místopředsedkyně výboru Diana Tenglerová (DT), členové výboru Tomáš Majtner (TM), Šárka Kuchařová (ŠK) a Jaroslav Čambula (JČ) a revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

**4. PRŮBĚH SCHŮZE**

**BOD 1 – ZAHÁJENÍ**

Schůze byla zahájena v 19:12 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že je Společenství usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	<b>ANO</b>
Přítomných hlasů	55,03382%
z toho 1/2	27,51691%
z toho 3/4	41,27536%

**BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2018**

Michal Kovalovský informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2018 (nechal kolovat k nahlédnutí). Náklady byly zkontrolovány výborem a odsouhlaseny. MK za výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2018 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2018.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Účetní závěrka za rok 2018 byla přijata.

### **BOD 3 – ZPRÁVA VÝBORU, REVIZORA A DOMOVNÍKA O JEJICH ČINNOSTI**

#### **Zpráva výboru**

Za výbor SV přednesl zprávu Tomáš Majtner. Přítomné informoval o činnosti výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se výbor zabýval jako např. dlužníci, kontrola účetnictví, evidování změn týkajících se členů společenství v katastru, protipožární revize, odstraňování závad pro elektrovizitu, kalorimetry a škodní událost, vyřizování žádostí vlastníků. Komplettní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

#### **Zpráva revizora**

Revizorka Zuzana Vyleťalová ve své zprávě stručně informovala o činnosti výboru, správě domu, domovníkovi a pravidelné kontrole účetnictví SV. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2018 a připravený návrh rozpočtu na rok 2020.

Komplettní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

#### **Zpráva domovníka**

Za domovníka se ujal slova Jaroslav Čambula a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se zejména o výměnu trubíc, žárovek, svítidel, seřizování čidel svítidel, výměnu LED svítidel v garážích, seřizování bran u dveří, seřizování a opravy garážových vrat, kontrola kohoutů na stoupačkách, výměna štítků na schránkách, instalování nástěnek na chodbách, kontrola VZT, výměna popisu zvonků apod. Výbor je s prací domovníka spokojen.

Komplettní zpráva Domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

Dále Jaroslav Čambula seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2020. Plánované revize v následujícím období: požární klapky, výtah, revize VZT, utěsnění prostupů do stoupaček, oprava omítek a nová výmalba, výměna vodoměrů.

### **BOD 4 – Vodoměry**

Tomáš Majtner informoval vlastníky, že v následujícím roce (v lednu 2020) uběhne periodicita pro výměnu vodoměrů.

Výbor zajistil 3 relevantní nabídky, ze kterých Výbor po předchozím uvážení doporučil firmu INMES s.r.o. Celá akce bude spojená i s pravidelnými odečty spotřebované vody. O průběhu prací pro výměnu vodoměrů budou všichni vlastníci a nájemníci včas informováni na nástěnkách a webu společenství, je třeba součinnost vlastníků.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

#### Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků hlasuje o provedení výměny vodoměrů firmou INMES, s.r.o.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Dodavatel byl schválen.

### **BOD 5 - Schválení rozpočtu pro rok 2020**

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2020, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2020 a na avizované zvýšení nákladů na odvoz odpadu od r. 2020. Není třeba zvyšovat zálohy, pokud nedojde ke změně stanov dle bodu 11, nový zálohový list tedy pouze kvůli rozpočtu na r. 2020 nemusí být vystavován. Nikdo z přítomných nevznesl dotaz k rozpočtu nebo nenavrhol jakoukoli změnu rozpočtu, ani nevznesl dotaz k rozúčtování jednotlivých položek rozpočtu. Výbor i revizor navrhli shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2020, který byl sestavený jako vyrovnaný.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

#### Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2020.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Rozpočet na rok 2020 byl schválen.

### **BOD 6 – Protipožární průchodky**

JČ seznámil vlastníky s potřebou utěsnit protipožární průchodky, které jsou takto nevhodně provedeny již od kolaudace domu. S ohledem na předpokládané náklady na utěsnění je třeba tuto záležitost projednat zde na schůzi shromáždění. Předběžné náklady na základě poptávky činí cca 120 tis. Kč. Pokud bude tento záměr shromážděním schválen, výbor poptá konkrétní dodavatele a přesné nabídky. Hlasovat se bude o tom, zda bude oprava provedena a o rozpočtu na opravu, který má být maximálně 150 tis. Kč.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

#### Hlasování č. 4:

„Shromáždění vlastníků schvaluje provedení opravy - utěsnění protipožárních průchodek s rozpočtem 150 tis. Kč.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Oprava bude provedena.

Dále bude hlasováno o tom, zda tato oprava bude hrazena z běžného rozpočtu nebo z fondu oprav (v takovém případě se neprojeví ve vyúčtování běžného rozpočtu za r. 2020).

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

#### Hlasování č. 5:

„Shromáždění vlastníků schvaluje, že provedení opravy - utěsnění protipožárních průchodek bude hrazeno z fondu oprav.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Oprava průchodek bude hrazena z fondu oprav.

## **BOD 7 – Elektroinstalace v domě**

V rámci elektro revize byly zjištěny závady, které nebrání provozu, nicméně je vhodné je odstranit. Výbor vybral zhotovitele prací. Práce byly zahájeny v říjnu 2019, již proběhla výměna vypínačů a zvonků v chodbách a na schodišti a dokončení se očekává na konci listopadu 2019. Následně bude řešena oprava zdí a výmalba (oprava a výmalba zdí bude provedena v r. 2020 a na schůzi shromáždění vlastníků, která se uskuteční v r. 2020, bude rozhodnuto, zda bude tato akce hrazena z běžného rozpočtu nebo z fondu oprav).

V rámci elektro revize bylo zjištěno poškození svítidel ve sklepních kójiích několika vlastníků. Tito vlastníci byli vyzváni k nápravě.

Dále bude hlasováno o tom, zda tato oprava bude hrazena z běžného rozpočtu (v rámci rozpočtu na r. 2019 je na toto rezerva, čili rozpočet zůstane vyrovnaný) nebo z fondu oprav (v takovém případě se neprojeví ve vyúčtování běžného rozpočtu za r. 2020).

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 6:

„Shromáždění vlastníků schvaluje, že odstranění závad v rámci elektrorevize bude hrazeno z běžného rozpočtu roku 2019.“

PRO	55,03382%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Oprava elektroinstalace bude hrazena z rozpočtu roku 2019.

## **BOD 8 – Osvětlení v garážích**

V roce 2018 byla domovníkem instalována nová LED svítidla nad pojezdy v garážích, došlo tím k úspoře spotřebního materiálu, úspoře nákladů na elektřinu a úspoře času domovníka, který se bude moci věnovat jiným činnostem. Nyní je vhodné vyměnit i svítidla nad jednotlivými parkovacími stáními. K tomu bude třeba součinnost vlastníků, pro vlastní výměnu svítidel bude třeba vyparkovat všechna vozidla z garáží.

Toto hlasování přísluší pouze vlastníkům spoluvlastnického podílu na nebytových jednotkách (garážích) – majitelům parkovacího stání v garáži. Každá nebytová jednotka (garáž) musí tuto akci schválit nadpoloviční většinou. Pokud bude akce schválena, bude hrazena z fondu oprav garáží.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 7:

„Vlastníci spoluvlastnického podílu na garážových jednotkách (garážích) schvalují výměnu svítidel za nová LED svítidla, která budou hrazena z fondu oprav garážových jednotek.“

Pro byla nadpoloviční většina přítomných vlastníků z garážových jednotek.

Provedení instalace nových LED svítidel bylo schváleno v obou garážových jednotkách (garážích), schváleno bylo financování z fondu oprav garáží.

## **BOD 9 – Biokoridor**

TM přítomné informoval o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biokoridoru. Rozpočet je vyrovnaný.

## **BOD 10 – Stížnosti vlastníků**

DT informovala přítomné, že výbor zaznamenal v tomto roce zvýšený počet stížností, které se týkaly zejména rušení klidu dle schváleného domovního řádu, kouřením v bezprostřední blízkosti domu či na jednotlivých balkónech, blokování soukromých parkovacích míst jednotlivých vlastníků, ev. blokování přístupu k popelnicím sjednanému svozu směsného komunálního odpadu.

DT tedy zopakovala nejdůležitější body stanov a domovního řádu – dodržování období klidu ve všední den a v sobotu po 20. hodině, v neděli a státních svátcích celý den, udržování pořádku kolem popelnic, parkování na svém místě, neblokovat ostatní, neblokovat popelnice, z důvodu požární bezpečnosti nedávat věci na parapety u schodiště a do společných prostor – týká se zejména botníků, bot, kočárků, kyttek atd.

Členové Výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn (zejména z hlediska kontaktní emailové adresy a telefonického kontaktu), pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu.

Výbor vyzval přítomné k třídění odpadu, aby nebyly zbytečně zaplňovány popelnice směsných odpadů pro pravidelný svoz.

Výbor vyzval vlastníky k poskytování součinnosti a hlášení všech závad a problémů.

## **BOD 11 - Návrh dvou vlastníků nebytových jednotek – sklepů na změnu stanov (o způsobu rozúčtování nebytových jednotek v rámci společenství)**

ŠK informovala o návrhu na změnu stanov týkající se změny způsobu rozúčtování nákladů na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozvrhují na každou jednotku stejně. Dle návrhu mají být tyto náklady stejně jako ostatní náklady rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu na společných částech domu, tj. všechny náklady by dle návrhu změny stanov byly ve stejném režimu – vyúčtovávána dle podílů.

Návrh změny stanov týkající se způsobu rozúčtování nákladů měli vlastníci k nahlédnutí na internetu a na nástěnkách v domě.

ŠK informovala o právní úpravě, která se k dané problematice vztahuje a o kvóru potřebném pro schválení změny stanov. MK sdělil, jaká částka by se rozměnila mezi ostatní vlastníky, pokud by ke schválení změny stanov došlo a též zopakoval, že by v případě schválení této změny muselo dojít k vyhotovení nových zálohových listů. Návrh okomentovali též samotní navrhovatelé.

Proběhla diskuze – mimo jiné bylo vysvětleno, proč je čl. 13.2. platných stanov v tomto znění, bylo řešeno, jaké dopady by případná změna měla na ostatní vlastníky, jaký je systém rozúčtování jednotlivých druhů nákladů. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 8:

„Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením změny stanov dle návrhu“.

PRO	7,63624%
PROTI	15,17439%
ZDRŽEL SE	32,22318%
Přijato	<b>NE</b>

Návrh změny stanov nebyl schválen.

## **BOD 12 - DISKUZE**

JČ upozornil na potřebu pravidelného zavření a znovu otevření uzávěrů vody před vodoměry ve stoupačkách, včetně rohových ventilů k bateriím a WC (ideálně 2x do roka) – hrozí jejich zatuhnutí vodním kamenem.

JČ vznesl dotaz zda budou chtít vlastníci řešit seřízení oken a balkónových dveří v jednotlivých bytech, na základě kladného ohlasu připraví Výbor SV dotazník k upsání jednotlivých bytů.

## **5. UKONČENÍ SCHŮZE**

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 20:50 hodin.

Zapsala: Šárka Kuchařová

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru a revizorkou.

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michal Kovalovský  
předseda výboru

\_\_\_\_\_  
Diana Tenglerová  
místopředsedkyně výboru

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jaroslav Čambula  
člen výboru

\_\_\_\_\_  
Tomáš Majtner  
člen výboru

přílohy:

1. prezenční listina
2. katastr nemovitostí
3. plné moci
4. zpráva výboru
5. zpráva domovníka
6. zprávy revizora