

**ZÁPIS**  
**Z 24. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
**ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9**  
**KONANÉHO DNE 6.11.2024**

### 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 24. schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2023, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník, Plánované revize na rok 2025
- 4) Schválení rozpočtu 2025
- 5) Výtah
- 6) Oprava protipožárních dělících stěn, okapy a vývody z teras v 6. patře
- 7) Injektáž nájezdové rampy
- 8) Rozúčtování tepla
- 9) Optické sítě CETIN
- 10) Biokoridor
- 11) 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) a Petr Veselý (PV). Členka výboru Šárka Kuchařová (ŠK) se omlouvá pro nemoc. Dále je přítomna revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

### 4. PRŮBĚH SCHŮZE

#### BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 19:05 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že Společenství je usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	<b>ANO</b>
Přítomných hlasů	<b>69,74191%</b>
z toho 1/2	<b>34,87096%</b>
z toho 3/4	<b>52,30643%</b>

#### BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2023, dlužníci

MK informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2023. Náklady byly zkontrolovány Výborem, Revizorkou a odsouhlaseny. MK za Výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2023 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023.“

PRO	69,74191%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Účetní závěrka za rok 2023 byla přijata.

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

#### **Zpráva výboru**

Za výbor SV přednesl zprávu TM. 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 společností v katastru, záruční revize nosné konstrukce – garáže, dezinfekce, údržba teras a balkónů, rušení nočního klidu, kouření na terasách a balkonech, vyřizování žádostí a stížností vlastníků, příprava podkladů na tuto schůzi shromáždění. Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

#### **Zpráva domovníka**

Za domovníka se ujal slova PV a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se o výměnu žárovek, mazání pantů dveří, seřizování čidel a svítidel, seřizování bran u dveří, kontrola hasicích přístrojů, výměna popisu zvonků a schránek, kontrola funkčnosti VZT, oprava dveří 1PP - vandalismus, oprava a výměna nástěnek, oprava dřevěného plůtku na parkovišti, úklid a sběr odpadků v domě a na pozemku okolo domu apod. Dále v domě proběhlo seřízení oken na chodbách a pravidelně probíhá kontrola vstupního čipového systému.

Kompletní zpráva domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

Dále PV seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2025.

Plánované revize v následujícím období: revize sdíleného hromosvodu, pravidelné revize VZT, revize protipožární ochrany, kontrolní prohlídka výtahu, servisní kontrola vjezdových vrat. Plánované akce – výtah, výměna protipožárních stěn v 6. patře a plastových svodů na terasách, injektáž zdiva u pojezdové rampy – vzlíná vlhkost – vše v závislosti na hlasování tohoto shromáždění vlastníků.

#### **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 2023 a připravený návrh rozpočtu na rok 2025.

Kompletní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

### **BOD 4 - Schválení rozpočtu pro rok 2025**

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2025, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2025 a na zvýšené náklady na vodu a energie (současná inflace + rezerva). Je třeba zvýšit zálohy od ledna 2025. Nikdo z přítomných nenavrhol jakoukoliv změnu rozpočtu. MK za výbor navrhl shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2025, který byl sestavený jako vyrovnaný.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Během probíhající schůze dorazili další vlastníci.

### Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2025.“

PRO	71,66553%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Rozpočet na rok 2025 byl schválen.

### **BOD 5 – Výtah**

TM a DT představili současný stav výtahu a náklady na provoz výtahu a informovali vlastníky, že první proběhne hlasování o tom, zda budeme realizovat výměnu stávajícího výtahu. Investice bude čerpána z fondu oprav. Následně proběhla diskuze.

### Hlasování č. 3:

Shromáždění vlastníků požaduje výměnu stávajícího výtahu.

PRO	64,41625%	
PROTI	1,02727%	
ZDRŽEL SE	3,06377%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Výměna stávajícího výtahu byla schválena.

Během probíhající schůze odešlo několik vlastníků.

### Hlasování č. 3.1:

Shromáždění vlastníků schvaluje nabídku společnosti VÝTAHY 1 – EcoLifts s.r.o – výměna výtahu.

PRO	0,83054%	
PROTI	49,93914%	
ZDRŽEL SE	4,61503%	
Přijato	<b>NE</b>	

### Hlasování č. 3.2:

Shromáždění vlastníků schvaluje nabídku společnosti OTIS a.s. – rekonstrukce výtahu.

PRO	2,66346%	
PROTI	50,41825%	
ZDRŽEL SE	2,30301%	
Přijato	<b>NE</b>	

### Hlasování č. 3.3:

Shromáždění vlastníků schvaluje nabídku „Thyssen Krupp“ společnosti TK Elevator Eastern Europe GmbH, odštěpný závod – výměna výtahu.

PRO	0,00000%	
PROTI	50,76968%	
ZDRŽEL SE	4,61503%	
Přijato	<b>NE</b>	

#### Hlasování č. 3.4:

Shromáždění vlastníků schvaluje nabídku společnosti Schindler CZ, a.s.

PRO	48,62373%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	6,76098%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Shromáždění vlastníků schválilo zakázku na výměnu výtahu za nový na základě nabídky společnosti Schindler CZ, a.s. za cenu 1.297.520 Kč včetně DPH.

#### **BOD 6 – Oprava protipožárních dělících stěn, okapů a vývodů z teras v 6. patře**

MK sdělil shromáždění stav protipožárních dělících stěn a vývodů z teras v 6.P. Oprava těchto stěn byla již v minulosti na shromáždění řešena, ale nedošlo na ni z důvodů na straně dodavatele. Proběhla diskuze.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o nabídce na opravu dělících stěn a okapů a vývodů z teras ve výši 203 tis. Kč. Z důvodu možných víceprací po odkrytí teras se schvaluje realizace zakázky s rozpočtem do 400 tis. Kč bez DPH. Investice bude čerpána z fondu oprav.

#### Hlasování č. 4:

Shromáždění vlastníků schvaluje opravu protipožárních stěn a vývodů z teras v 6.P s rozpočtem maximálně 400 tis. Kč bez DPH.

PRO	64,99435%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	2,19969%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Realizace opravy protipožárních dělících stěn a vývodů z teras je schválena.

#### **BOD 7 - Injektáž nájezdové rampy**

V 2PP u stání 2, stání 3 a u nájezdové rampy po velkých deštích vzlíná voda. MK vznáší dotaz, zda má tuto vlhkost výbor dále řešit. Jaroslav Čambula se vyjádřil k dřívější opravě a injektáži garáže v 2PP a k charakteru současných potíží.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o zajištění poptávky na injektáž do 150 tis. Kč (limit výboru).

#### Hlasování č. 5:

Shromáždění vlastníků schvaluje, aby výbor poptal možnosti injektáže v 2PP a v případě nalezení nabídky do 150 tis. Kč bez DPH, aby zajistil tuto zakázku.

PRO	65,08955%	
PROTI	0,83054%	
ZDRŽEL SE	1,27394%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Shromáždění tímto uděluje pokyn výboru k zajištění možnosti injektáže postižených míst v 2PP a nabídky na realizaci injektáže.

## **BOD 8 - Rozúčtování tepla**

MK představil možnosti, které dává vyhláška účinná od 1.1.2024. Možnost změny nastavení poměru rozúčtování tepla na skutečnou spotřebu vs. další náklady – možnosti jsou 40/60%, 50/50% nebo 60/40%. Dále od 1.1.2024 je změna poměru základní minimální spotřební složky rozúčtování dle vyhlášky ze současných 20% na 30%. Probíhá diskuze.

Příští rok bude třeba obnovit PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) a to může znamenat další změny v rozúčtování tepla. Z diskuze vyplývá většinová shoda na ponechání status quo.

### Hlasování č. 6.1:

Shromáždění vlastníků schvaluje ponechání současného nastavení rozúčtování v poměru 40/60%.

PRO	53,32910%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	3,08576%	
Přijato	<b>ANO</b>	

### Hlasování č. 6.2:

Shromáždění vlastníků schvaluje změnu nastavení rozúčtování na poměr 50/50%.

PRO	0,00000%	
PROTI	54,58032%	
ZDRŽEL SE	1,83454%	
Přijato	<b>NE</b>	

### Hlasování č. 6.3:

Shromáždění vlastníků schvaluje změnu nastavení rozúčtování na poměr 60/40%.

PRO	1,54081%	
PROTI	52,00936%	
ZDRŽEL SE	1,83454%	
Přijato	<b>NE</b>	

Shromáždění schválilo ponechání současného nastavení rozúčtování v poměru 40/60%.

Shromáždění vlastníků požaduje, aby se tento bod znovu projednával v r. 2025 nebo 2026 po zajištění nového PENB.

## **BOD 9 – CETIN/T-Mobile – optická síť**

Projekt pozastaven kvůli vysokým nákladům. Téměř všechny oslovené domy preferovaly rozvedení po domě v podobě zasekání. Nyní se tedy hledá způsob, jak projekt realizovat. Poslední známá varianta byla, že síť bude pouze přivedena do domu a nebude nikam dál rozváděna. Teoreticky zhotovitel nabízí rozvedení neviditelným optickým vláknem/kabelem v chodbách a krabičky u bytů. Další informace nemáme. Pokud bude něco nového, uvedeme to v zápisu z jednání výboru.

Dali jsme souhlas k zavedení optické sítě do domu a předali jsme zástupci CETINu požadované podklady – písemný souhlas.

## **BOD 10 – Biokoridor**

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

## **BOD 11 – DISKUZE**

Členové výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu. Vlastníkům bylo znovu vysvětleno, jakým způsobem mají navrhnout případné body k projednání na shromáždění a dodat podklady pro rozhodnutí shromáždění.

Dále výbor vyzývá k třídění odpadu, dodržování nočního klidu a dodržování schváleného zákazu kouření na balkonech a terasách.

Výbor opakovaně vyzývá vlastníky k nahlášení veškerých objevených závad na e-mail: [vybor@zlonicka.net](mailto:vybor@zlonicka.net).

## **5. UKONČENÍ SCHŮZE**

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 21:20 hodin.

Zapsal: Tomáš Majtner

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Michal Kovalovský  
člen výboru skrutátor

\_\_\_\_\_  
Diana Tenglerová  
člen výboru předsedající

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

přílohy:

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