

## ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství Roudnická 452, IČ: 023 85 112,  
se sídlem Roudnická 452/20, Praha 8, Střížkov, 182 00 (dále jen „Společenství“)

datum konání: 25.4.2024  
místo: sušárna v suterénu domu Roudnická 452/20, Praha 8 182 00  
začátek shromáždění: 18,00 hodin  
konec shromáždění: 19:17 hodin

přítomno dle prezenční listiny: 54,88 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)  
58,1 % od bodu 2)  
59,9 % od bodu 5)  
59,9 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

### Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající a ověřovatel zápisu)
3. Hlasování o volbě statutárního orgánu a schválení výše odměny
4. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a jeho vypořádání
5. Návrh výše záloh na rok 2024
6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprava údržby na rok 2024, případně do dalších let
7. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

#### **Ad 1. Zahájení schůze svolavatelem**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky a nájemce přivítala zástupkyně předsedy Společenství paní Markéta Šimková, členka představenstva předsedy Společenství a představila přítomné zaměstnance a spolupracující osoby předsedy Společenství: Ing. Jana Poláka – vedoucího technicko-provozního úseku a Lenku Rousovou – referenta objektu. Konstatovala, že je shromáždění usnášeníschopné, přítomno 54,88 % spoluvlastnických podílů.

#### **Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající a ověřovatel zápisu)**

Do pracovních orgánů zasedání nabyly předloženy další návrhy a proto, navrhla paní Šimková tyto osoby a navrhla hlasovat *en bloque*.

předsedající:	Markéta Šimková
sčítatel:	Ing. Jan Polák
zapisovatel:	Lenka Rousová
ověřovatel zápisu:	Ondřej Hec

Přítomno 58,1 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí:	100 % přítomných spoluvlastnických podílů
Proti přijetí usnesení:	0 % přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se:	0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků schválilo navržené obsazení pracovních orgánů zasedání 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Ad 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu a schválení výše odměny**

Předsedající informovala členy Společenství, že statutárnímu orgánu společenství končí funkční období. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesla dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevznesl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhla předsedající hlasovat o dalším funkčním období současného předsedy Společenství. Do funkce předsedy Společenství Roudnická 452 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8. Předsedající doplnila, že odměna předsedy zůstává stejná a to 8.025 Kč měsíčně včetně DPH.

Přítomno 58,1 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, to je 58,1 % hlasů všech vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství Roudnická 452. Odměna za výkon funkce předsedy Společenství činí 8.025 Kč měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Ad 4. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a jeho vypořádání**

Předsedající informovala přítomné o zprávě o hospodaření Společenství v roce 2023. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí. Následně paní Šimková informovala přítomné, že všechny podklady k tomuto bodu obdrželi vlastníci do schránek spolu s pozvánkou k tomuto shromáždění. K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem - ziskem ve výši 67.133,25 Kč. Nebylo námitek ani podnětů a tak navrhla paní Šimková hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s výše uvedenou účetní závěrkou a s tím, aby hospodářský výsledek – zisk ve výši 67.133,25 Kč – byl převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, fondu oprav.

Přítomno 58,1 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství v roce 2023 a dále schválilo účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2023 a převedení hospodářského výsledku – zisku – ve výši 67.133,25 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, fondu oprav. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.**

**Ad 5. Návrh výše záloh na rok 2023**

Paní Šimková vysvětlila nutnost zvýšení záloh na některé služby spojené s bydlením. Odvolala se na podkladový materiál, který vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou. Navrhla tyto úpravy záloh:

Odměna správci – zvýšení zálohy o 5 %, to je na 273 Kč na byt měsíčně (smluvní správce navýšil cenu o polovinu míry inflace za rok 2023).

Teplá voda – zvýšení zálohy na částku odpovídající nákladům roku 2023 + 10 %.

Vodné, stočné – zvýšení zálohy na částku odpovídající nákladům roku 2023 + 10 %.

Celkově se roční zálohy zvýší o cca 148.000 Kč.

Doporučila jednotlivým vlastníkům případnou individuální úpravu záloh na vodu a teplo podle spotřeby (nedoplatku) z vyúčtování služeb roku 2023.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo výši nových záloh s platností od 1.6.2024, pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.**

**Ad 6. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprava údržby na rok 2023, případně další leta.**

Předsedající předala slovo Ing. Janu Polákovi, vedoucímu Technicko – provozního úseku předsedy Společenství. Ing. Polák informoval přítomné o pracích provedených v minulém a letošním roce, kdy jejich výčet obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na toto shromáždění. Jednalo se o drobnou údržbu, vyklízení společných prostor v suterénu domu a v nebytových prostorách domu. Výměna vodoměrné soustavy. A na základě odborné zkoušky budou firmou Rolifit odstraněny závady (výměna nosných lan, převádění kladky a další drobné závady). Zároveň pan Polák informoval o novém informačním portálu s názvem Poschodech. Kdy vlastníci obdrží registrační údaje emailem (pokud je email v evidenci správce).

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

**Plán oprav a údržby na rok 2024**

Dále Ing Polák informoval o předloženém plánu práce na rok 2024 a případně další leta. Diskutovaný plán oprav byl součástí pozvánky na toto shromáždění.

• **Montáž hrotového systému**

Ing Polák vysvětlil problematiku ptactva na střeše domu, který bude osazen hrotovým systémem, dle CN Mgr. Honse. Náklady budou činit cca 32.000 Kč.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo montáž hrotového systému na střeše domu v maximální ceně do 32 000,- Kč, pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.**

**Rekonstrukce zvonků**

**Z důvodu, že stávající analogový systém vykazuje stále více poruch,** doporučil Ing. Polák provést rekonstrukci zvonků a domovních telefonů za nový digitální systém. V rámci rekonstrukce by bylo vyměněno tablo, hlavní vedení a domácí telefony. Dále navrhl kombinovanou variantu audio-video telefonů, kde si vlastník může za příplatek objednat videotelefon do svého bytu. Na dodavatele by bylo vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady za celý dům odhadl na 170.000 Kč. Proběhla diskuze, na dotazy vlastníků bylo odpověděno v průběhu diskuze. Následně dala předsedající o navrženém usnesení hlasovat.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.  
Pro přijetí: 95,73 % přítomných spoluvlastnických podílů  
Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů  
Zdrželo se: 4,27 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo rekonstrukci zvonků a domovních telefonů za nový digitální systém, výměnu zvonkového tabla, výměnu hlavního vedení a domácích telefonů s tím, že si vlastníci mohou za příplatek objednat videotelefon. Maximální cena do 170 000,- Kč, pro hlasovalo 95,73 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti přijetí nebyl nikdo a hlasování se zdrželo 4,27 %.**

#### • Instalace čipového systému

Ing. Polák informoval, že systém je určen k zamezení vstupu nepovolaných osob, a tím k omezení volného a nekontrolovatelného pohybu cizích osob ve vnitřním prostoru objektu. Přístupový systém bude řešit odemykání obou vstupních dveří bezkontaktním čipem. Z venkovní strany dveří bude vstup do domu pouze na čtečku a odchod bude řešen jako v současné době na kliku. Pokud dojde ke ztrátě čipu, tak ho oprávněná osoba v systému jednoduše zablokuje a z čipu se stane bezcenný přívěsek. Ve vyhrazené místnosti bude umístěn ovládací počítač se záložním zdrojem (při výpadku proudu). Jako součást systému je uvažován GSM modul pro přenos poplachového signálu při poruchovém stavu, který bude informovat oprávněné osoby. Dveře budou dovybaveny elektromechanickým samozamykacím zámkem, kde v zamčeném stavu je vysunuta závora a blokována střelka. Počítá se s technologií bezkontaktních klíčenek MIFARE DesFire EV1, která je v současnosti nekopírovatelná, a vydáním 3 klíčenek na byt. Celkové náklady jsou vyčísleny na 180.000 Kč. Servisní činnost (pravidelné kontroly a správa systému) se pohybuje 4.000 – 7.000 Kč/rok. Lenka Rousová – referent objektu doplnila, že současný centrální systém klíčů již není bezpečnostně chráněn a klíče od domu je možné přidělat v jakémkoliv zámečnictví. Na dodavatele by bylo provedeno výběrové řízení. Proběhla diskuze a na dotazy vlastníků, bylo odpovězeno v průběhu diskuze. Následně dala předsedající o navrženém usnesení hlasovat.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.  
Pro přijetí: 82,51 % přítomných spoluvlastnických podílů  
Proti přijetí usnesení: 9,91 % přítomných spoluvlastnických podílů  
Zdrželo se: 7,58 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo nový přístupový systém , který řeší odemykání obou vstupních dveří bezkontaktním čipem Zabezpečení domu bude provedeno, dle předloženého řešení v plánu oprav . Maximální cena do 180 000 Kč, pro hlasovalo 82,51 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti přijetí 9,91 % a hlasování se zdrželo 7,58 %.**

#### • Výměna vstupních portálů

V rámci rekonstrukce zvonků a instalace čipového systému doporučil Ing. Polák navrhl zvážit také výměnu předního a zadního portálu. Nové profily budou v hliníkovém provedení s bezpečnostním izolačním dvojsklem Conex. Křídla budou zároveň vyrobená jako kompozit s bezpečnostní zárubní a kováním proti vandalismu. Budou opatřeny válečkovým samozavíračem nové generace (který umožňuje při větší síle dovírání a zároveň snadnější otvírání) a elektromechanickým třibodovým zámkem. Současně bude provedena elektroinstalace, která zajistí propojení s čipovým systémem nebo domácím el. vrátným. U zadního portálu by došlo k výměně dveří s nadsvětlíkem a bočním dílem. Zbytek sestavy, který jde přes kočárkárnu, zůstane původní. Přední portál se musí vyměnit celý, zachovány zůstanou pouze panely s poštovními schránkami. K tomuto bodu programu proběhla rozsáhlá diskuze, kdy všechny dotazy vlastníků

byly zodpovězeny v rámci diskuze. Po ukončení diskuze, dala předsedající hlasovat o předloženém návrhu.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 82,51 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 9,91 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 7,58 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo výměnu předního a zadního portálu v rozsahu popsaném v předloženém plánu oprav v maximální ceně do 350.000 Kč, pro hlasovalo 82,51 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti hlasovalo 9,91 % a hlasování se zdrželo 7,58 %.**

Předsedající a Ing. Polák seznámili přítomné se změnami v Zákoníku práce a povinnostmi z toho vyplývajícími především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Předseda SVJ proto zajistí vypracování **analýzy bezpečnostních rizik objektu**. Maximální cena za vypracování analýzy činí **11 000 Kč**.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zákonnou povinnost vlastníci vzali tuto informaci na vědomí s tím, že předseda zajistí zpracování analýzy bezpečnostních rizik objektu.

#### Ad 7. Různé a závěr

V rámci diskuze předložila Lenka Rousová – referent objektu návrh některých vlastníků bytů na osazení světel na pohybová čidla, která by mohla být umístěná v chodbičkách u bytů proti výtahu. Odhad ceny je do 40.000 Kč. V případě že částka překročí stanovený limit práce nebude provedena. Po diskuzi dala předsedající hlasovat.

Přítomno 59,90 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 74,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 5,28 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 20,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění schválilo montáž těles na pohybové čidla, pro hlasovalo 74,36 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti přijetí 5,28 % a hlasování se zdrželo 20,36 %.**

Dále pak předsedající předala slovo přítomným ohledně dalších podnětů do plánu oprav, případně zlepšení provozu domu.

Pan Škopek projevil zájem o účast při výběrových řízeních.

Předsedající poděkovala, přítomným vlastníků jednotek za spolupráci a ukončila shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:17 hod.

Zapsala:

Ověřil:

  
\_\_\_\_\_  
Lenka Rousová

  
\_\_\_\_\_  
Ondřej Hec

