

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: 20.5.2025
místo: sušárna v suterénu domu Roudnická 452/20, Praha 8 182 00
začátek shromáždění: 18.00 hodin
konec shromáždění: 18:45 hodin

přítomno dle prezenční listiny: 53,72 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
64,85 % od bodu č. 3 shromáždění
67,97 % od bodu č. 5 shromáždění
67,97 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2025
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
6. 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 Mgr. Veronika Solis, zástupce předsedy Společenství a představila přítomné zaměstnance předsedy Společenství: Ing. Miroslavu Fialovou – zástupkyni vedoucího technicko-provozního úseku a Lenku Rousovou – referenta objektu. Konstatovala, že je shromáždění usnášeníschopné, přítomno 53,72 % spoluvlastnických podílů.

Ad 2. Volba pracovních orgánů

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

předsedající:	Mgr. Veronika Solis MBA
sčítatel:	Ing. Miroslava Fialová
zapisovatel:	Mgr. Veronika Solis MBA
ověřovatel zápisu:	Lenka Rousová

Přítomno 53,72 % 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 v obsazení předsedající a zapisovatel Mgr. Veronika Solis MBA, sčítatel Ing. Miroslava Fialová, ověřovatel zápisu Lenka Rousová, a to 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a jeho vypořádání

Podkladové materiály obdrželi členové společenství spolu s pozvánkou. Předsedající předala slovo paní Rousově, ta informovala přítomné o hospodaření Společenství v roce 2024. Zůstatek na bankovních účtech SVJ k 31.12.2024 činil 2 606 194,26 Kč. Spořicí účet je nyní úročen sazbou 3 % p.a. Zůstatek úvěru na revitalizaci domu ke splacení činil 7 494 368,41 Kč. Stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k 31.12.2024 činil 2 541 119,67 Kč. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

K 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem - ziskem ve výši 62 046,62 Kč. Zisk je tvořen pouze již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech společenství. Paní Rousová navrhla shromáždění schválit účetní závěrku za rok 2024 a převést výsledek hospodaření do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 64,85 % 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 2024 a dále schválilo účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2024 a převedení hospodářského výsledku – zisku – ve výši 62 046,62 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 4. Návrh výše záloh na rok 2025

Z porovnání záloh a nákladů na služby za rok 2024 (celkový nedoplatek 103 000 Kč) vyplývá nutnost zvýšení záloh na některé služby spojené s bydlením. Paní Rousová se odvolala na podkladový materiál, který vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou a navrhla tyto úpravy záloh s platností od 1.7.2025:

Teplá voda – zvýšení zálohy na 490 000 Kč ročně, to je na částku odpovídající nákladům r. 2024+10 %.

Vodné, stočné – zvýšení zálohy na 297 000 Kč ročně, to je na částku odpovídající nákladům roku 2024 + 10 %.

Doporučila jednotlivým vlastníkům případnou individuální úpravu záloh na vodu a teplo podle spotřeby (nedoplatku) z vyúčtování služeb roku 2024.

Přítomno 67,97 % 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 účinností od 1.7.2025, pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Předsedající předala slovo Ing. Miroslavě Fialové, zástupkyni vedoucího Technicko – provozního úseku předsedy Společenství. Ing. Fialová informovala přítomné o pracích provedených v minulém a letošním roce, kdy jejich výčet obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na toto shromáždění.

Hlavní provedené práce:

- Po provedené odborné zkoušce výtahu z prosince 2023 byly odstraněny závady uvedené v protokolu za celkovou částku 85.945 Kč.
- Byla provedena oprava prosakující kanalizační odbočky u bytu č. 18, fa Sirovátka, 6.608 Kč, prasklý radiátor – demontáž – výměna, č.b.18, fa Sirovátka, 13.124,16 Kč.
- Bylo provedeno seřízení čidel na schodišti – prodloužení času sepnutí, Elektroservis Černý, 2.296 Kč.
- Byla vypracována analýza rizik objektu, Mgr. Falta, 7.000 Kč.
- Proběhlo osazení hrotového systému proti holubům na střeše domu, fa Hons, 27.802 Kč.
- Proběhla rekonstrukce vstupních portálů. Na základě výběrového řízení práce provedla firma JIS spol. s.r.o v celkové ceně 324.306 Kč (na shromáždění schváleno 350.000 Kč).
- Proběhla rekonstrukce domovních telefonů a instalace čipového systému. Na základě výběrového řízení práce provedla firma Safety 24 v celkové ceně 241.935 Kč (na shromáždění schváleno 350.000 Kč).
- Osazení světel na pohybová čidla v chodbičkách u bytů před výtahem – čidla nebyla instalována. Důvodem je mnohem vyšší částka (cca 80.000 Kč) než odhad, prezentovaný na shromáždění.

Připomínky byly zodpovězeny v rámci diskuze (schránky, dveře).

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Plán oprav a údržby na rok 2025

Dále Ing. Fialová informovala o předloženém plánu práce na rok 2025 a případně další léta. Diskutovaný plán oprav byl součástí pozvánky na toto shromáždění.

Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení

Ing. Fialová informovala shromáždění, že pro rok 2025 navrhuje statutární orgán společenství provést **výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení v domě**. Vodoměry a indikátory budou následně napojeny na sběrnice dat, aby umožňovaly zobrazení měsíční spotřeby na webovém portále „Po schodech“. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.

Celkové náklady odhaduje technický úsek SBD8 na 150.000 Kč.

Po diskuzi o tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 67,97 % 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 výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení v domě v ceně do 150.000 Kč a pověřilo statutární orgán společenství, aby vybral osobu/společnost, která výměnu provede. Vodoměry a indikátory budou následně napojeny na sběrnice dat, aby umožňovaly zobrazení měsíční spotřeby na webovém portále „Po schodech“, pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Miroslava Fialová informovala přítomné vlastníky na shromáždění, že jsou tlačítka okolo bytů v chodbách nefunkční. Dodavatel navrhuje uvést systém do funkčního stavu, pokud by o to shromáždění

stálo. Náklad na takovou úpravu by byl ve výši cca 135.000 Kč vč. DPH - návrh na nová tlačítka u předchodbiček a bytových jednotek včetně nových rozvodů k nim.

Po diskuzi návrh navrhla předsedající odložit. Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ing. Fialová k informaci vlastníků o tom, že jsou elektrorozvody ve společných částech v domě v hliníku, doporučila připravit projekt na rekonstrukci hlavních rozvodů. Bylo by vhodné, aby byly do budoucna rozvody v mědi (pozor na prostřední byty, které možná mají elektřinu ve stoupačce v bytech). Na příští shromáždění bude připravena cenová nabídka na tento projekt rekonstrukce elektro.

Dále bylo domluveno, že SBD8 připraví cenovou nabídku na projekt vyregulování otopné soustavy včetně regulace pod stoupačkami do podkladů na další shromáždění vlastníků a případně regulaci paty domu.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 6. Různé a závěr

Předsedající informovala přítomné na shromáždění o tom, že k 31.12.2025 končí nájem bývalé kanceláře SVJ, kterou užívá Institut regenerace s.r.o. Paní Voříšková, jednatelka, projevila zájem o to setrvat v nájmu, a to za 6.500 Kč ročně na dobu neurčitou.

Následně navrhla předsedající dát o pronájmu a jeho podmínkách hlasovat.

Přítomno: 67,97 % 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 schvaluje pronájem bývalé kanceláře SVJ Institutu regenerace s.r.o. zastoupenému jednatelkou paní Janou Voříškovou a pověřuje statutární orgán společenství, aby uzavřel s paní Voříškovou nájemní smlouvu na pronájem nebytového prostoru s účinností od 1.1.2026 za nájemné ve výši 6.500 Kč ročně, pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Dále pak předsedající předala slovo přítomným ohledně dalších podnětů pro zlepšení provozu domu.

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

Shromáždění bylo ukončeno v 18:55 hod.

Zapisovatel a předsedající:



Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřovatel:



Lenka Rousová