

**Zápis**  
**ze schůze shromáždění Společenství vlastníků pro dům č.p. 3260,**  
**ulice Mikanova 1 a Kamelova 1 a 3, Praha 10, Záběhlice**  
**Sídlo: Praha 10, Záběhlice, Mikanova 3260/1, PSČ 106 00**  
**IČ: 27928993                      DIČ: CZ27928993**

**Místo konání:** Kinosál č. 6 v budově Palace Cimenas Park Hostivař v Praze 10, Švehlova 32  
**Datum konání:** 31. 10. 2018 od 19 hod.  
**Přítomni:** viz Příloha č. 1 - listina přítomných (... stran),  
viz Příloha č. 2 - Plné moci k zastupování (... listů),  
**Zapsala:** MUDr. Zdeňka Trávníčková

### **I. Program schůze**

Zápis .....	1
1) Zahájení schůze, volba předsedajícího a pracovního orgánu shromáždění .....	1
2) Zpráva o činnosti výboru a přehled hospodaření za rok 2016, 2017 a část r. 2018.....	2
3) Schválení hospodaření SVJ za rok 2017 .....	2
4) Přehled aktivit v domě.....	2
5) Plán hospodaření a investic na rok 2019 .....	3
6) Zpráva kontrolní komise.....	4
7) Návrhy členů SVJ.....	4
8) Diskuze a připomenutí důležitých kontaktů a čísel .....	4
9) Ukončení schůze.....	5

### **II. Počet hlasů**

Všichni členové Společenství vlastníků pro dům č. p. 3260 mají celkem 149 180 hlasů.  
Přítomni na shromáždění byli vlastníci s celkovým počtem 91 163 hlasů, což 61,1 % ze všech hlasů.  
Schůze se zúčastnili vlastníci s nadpoloviční většinou hlasů.

#### **1) Zahájení schůze, volba předsedajícího a pracovního orgánu shromáždění**

Jednání schůze zahájil v 19:15 hod předseda Výboru SVJ (*dále jen Výbor*) pan Bc. Roman Všeticka, který řídil celý průběh schůze shromáždění. Konstatoval, že schůze shromáždění byla řádně svolána v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

Po kontrole listiny přítomných, která je přílohou č. 1 tohoto zápisu, bylo konstatováno, že v okamžiku zahájení schůze shromáždění jsou přítomni vlastníci jednotek, mající celkem 61,1 % hlasů (91 163 hlasů) vlastníků jednotek z celkového počtu a shromáždění je tudíž schopno usnášení.

Poté bylo přistoupeno ke schválení programu jednání dle pozvánky a volbě jednajícího shromáždění – předsedy výboru Bc. Všetický a pracovního orgánu shromáždění zapisovatelky MUDr. Zdeňky Trávníčkové a skrutátorů hlasů shromáždění Mgr. Lucie Knoblochové a sl. Pavla Blaháčková – členky Výboru.

Člen Výboru p. Aleš Holubec zajišťoval průběh shromáždění po technické stránce.

**Hlasování o návrhu** – program jednání a pracovní orgán

**Pro: 91 163 hlasů**

**Proti: 0 hlasů**

**Zdrželo se: 0 hlasů**

**Pro: 100 % hlasů z přítomných**

Program jednání a pracovní orgán byl schválen nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek.

## 2) Zpráva o činnosti výboru a přehled hospodaření za rok 2016, 2017 a část r. 2018

Předseda Výboru předložil zprávu o činnosti výboru a přehled hospodaření za roky 2016 a 2017, které doplnil ještě o porovnání celkových nákladů podle jednotlivých položek přehledem i za rok 2015.

Položka	2017	2016	2015
Služby za výtah	138 911,28 Kč	119 325,19 Kč	135 314,64 Kč
Spotřeba elektr. energie – společné prostory	213 816,00 Kč	170 443,98 Kč	224 562,75 Kč
Úklid společných prostor, garáží	216 400,00 Kč	215 941,00 Kč	216 350,00 Kč
Odvoz odpadu	96 048,00 Kč	96 048,00 Kč	96 048,00 Kč
Spotřeba studené a teplé vody včetně ohřevu	1 344 639,12 Kč	1 585 226,90 Kč	1 450 603,54 Kč
Spotřeba tepla na vytápění bez ohřevu teplé vody	968 402,42 Kč	894 406,50 Kč	1 154 476,54 Kč
Služby na správu domu	232 461,84 Kč	232 461,84 Kč	232 461,84 Kč
Pojištění nemovitosti	69 771,00 Kč	69 771,00 Kč	69 771,00 Kč
Revize technologií v domě	170 549,80 Kč	170 550,00 Kč	168 113,00 Kč
<b>CELKEM:</b>	<b>3 450 999,46 Kč</b>	<b>3 554 174,41 Kč</b>	<b>3 747 701,31 Kč</b>

V roce 2016 byla poskytnuta jednorázová sleva spol. PRE, proto byla nižší cena za spotřebu elektrické energie ve společných prostorech v tomto roce.

Ostatní provozní výdaje v r. 2017 čerpané z provozního fondu (fondu oprav) v celkové výši **614 069,22 Kč** – zejména za havarijní opravy izolace 3 balkonů, opravu paravanů z centris (tj. desek na věži), opravu garážových vrat a výměnu AKU (po 10 letech provozu), dále služby ISTA ČR, údržbu zeleně, čištění kanalizace/stupaček, světlíků a mytí stříšek, drobné opravy, další služby (jako bankovní poplatky, poštovné, náklady shromáždění apod.).

Ostatní provozní výdaje k 30. 9. 2018 čerpané z provozního fondu (fondu oprav) v celkové výši 199 783,00 Kč – údržba zeleně, oprava STA rozvodů a zvonků, instalatérské a elektrikářské práce.

### V rámci diskuze k bodu:

Upozornění na havarii výměníku vody v říjnu 2018 (náklady za Pražskou teplárenskou).

Výzva vlastníkům: hlásit případy typu „mokrá zeď“ apod. Lze očekávat vzhledem k době uplynulé od kolaudace domu, že se mohou ve větší míře vyskytovat problémy s vodoinstalací v domě. Veškeré závady hlásit, pokud možno hned, jakmile se objeví.

## 3) Schválení hospodaření SVJ za rok 2017

**Provozní fond** stav k 31. 12. 2017: 621 819,11 Kč

**Investiční fond** stav k 31. 12. 2017: 2 200 044,00 Kč

Rozúčtování služeb proběhlo dle schváleného postupu na shromáždění SVJ.

**Hlasování o návrhu** - hospodaření za rok 2017

**Pro: 85 707 hlasů**

**Proti: 0 hlasů**

**Zdrželo se: 5 456 hlasů**

**Pro: cca 94 % hlasů z přítomných**

Hospodaření za rok 2017 bylo schváleno nadpoloviční většinou přítomných vlastníků jednotek.

## 4) Přehled aktivit v domě

### Výměna správní firmy

- Opožděné vyúčtování
- Nedostatečná personální kapacita

Předsedající shromáždění vysvětlil situaci kolem nefungování správní firmy. Výbor neproplatil správní firmě fakturu za 4. čtvrtletí.

Výbor vyzval vlastníky, zda znají / mají kontakt na správní firmu, kterou mohou doporučit.

Do doby výběru nové správní firmy budou technická správa a havarijní opravy řešeny přes subdodavatelské firmy.

Výbor požádal, aby shromáždění udělilo mandát Výboru k ukončení stávající smlouvy o správě a vypsání výběrového řízení na správní firmu.

**Hlasování o návrhu** – zmocnění Výboru k ukončení smlouvy o správě a vypsání výběrového řízení

**Pro: 91 163 hlasů**

**Proti: 0 hlasů**

**Zdrželo se: 0 hlasů**

**Pro: 100 % hlasů z přítomných**

Shromáždění udělilo mandát Výboru k ukončení stávající smlouvy o správě a vypsání výběrového řízení na správní firmu.

#### **V rámci diskuze k bodu:**

Několik vlastníků neobdrželo vyúčtování na uplynulé období. Výbor vyznal dané vlastníky, aby se nahlásili. Situaci bude řešit Výbor individuálně. Nahlásilo se cca 10 vlastníků.

#### **Další přednesené a/nebo diskutované problémy:**

**Hluk:** Výbor SVJ eviduje několik stížností na hluk po 22:00 hod. Snaha následně řešit s dotčenými vlastníky. Problém – ne vždy lze zdroj hluku (resp. byt) jednoznačně identifikovat.

**Garáže:** Výbor žádá jednotlivé uživatele bytů o odstranění volně uložených věcí v garážích podél zdi u parkovacích stání.

Výbor upozorňuje, že nelze parkovat na příjezdových komunikacích v garážích (spojovací krček ke garážím -2 PP).

**Zábrany proti holubům:** V průběhu r. 2017/2018 bylo provedeno čištění části fasády a stříšek. Na převisy na střeše a některé další balkony byly doplněny zábrany proti holubům, kteří znečišťují fasádu, balony a stříšky nad vchody.

Výbor se obrací s výzvou na vlastníky, kam případně umístit další zábrany, nebo kde obnovit spadlé zábrany. Zábrany nelze umístit na jednotlivé balkony bez souhlasu konkrétního vlastníka.

Diskutovány zelené sítě na balkóny.

**Bezpečnost v domě:** Výbor žádá jednotlivé uživatele bytů, aby nepouštěli do domu cizí osoby. Pošta a doručovatelé (PPL, DPD apod.) mají čip od našeho domu.

**Stavební úpravy:** V případě, že vlastníci provádí na své náklady ve svých bytových jednotkách stavební úpravy, nutno dbát na to, aby nedošlo k porušení izolací (tj. např. zvýšení kročejové hlučnosti) nebo k problémům s odtahy z digestoře/koupelen/WC, kdy zápach z některých bytů proniká do dalších bytů a obtěžuje uživatele/vlastníky.

#### **Důležité telefony (shodné jako v zápise ze shromáždění z r. 2017)**

Nefunkční výtah – volat dispečink 844 844 808 popř. použít hlásku přímo ve výtahu.

(hláška – tlačítko se zvonečkem, držet cca 5 sekund)

Nefunkční garážová vrata (vjezd do „-1“) – volat dispečink 733 738 004

V případě potřeby mohou na tato čísla volat i vlastníci, kteří zaznamenají uvedené problémy.

### **5) Plán hospodaření a investic na rok 2019**

Rozpočet na rok 2019 je dán uzavřenými smlouvami na dodávku služeb (teplo, voda atd.).

Ostatní výdaje jsou ovlivněny skutečnou spotřebou jednotlivých medií (elektřina...).

#### **Investice na rok 2019**

- Oprava topení v bytě č. 99
- Doplnění zábran proti holubům a instalace sítí; část t.č. nepoužitých zábran má SVJ ještě k dispozici

#### **Návrhy na další akce:**

- Výmalba v domě – naposledy malována část domu (vchody a u výtahů) na přelomu roku 2013/2014 cena cca 140 tis. Kč.

Návrh: Vymalovat celý dům ve třech etapách (tři roky)

- Rok 2019 – 1. etapa Kamelova 1 a část Mikanova 1 – rozpočet 250 tis. Kč
- Rok 2020 – 2. etapa Kamelova 3 a zbytek Mikanova 1 – rozpočet 200 tis. Kč
- Rok 2021 – 3. etapa garáže včetně opravy zdí – rozpočet 300 tis. Kč

Diskuze: Předpokládá se, že opravy prasklin či poškozených zdí by měly být součástí oprav.

- Infografika na vstupní dveře (*označení sídla místních firem a spolků*) – rozpočet 15 tis. Kč  
Výbor se obrací na firmy, spolky apod., které mají sídlo v domě a mají zájem o to, „být umístěni“ na infografice, ať se přihlásí Výboru. Termín do 2 měsíců od shromáždění.
- Revize silnoproudů včetně odstranění stavební suti ze stupaček – rozpočet 35 000,- Kč
- Instalace ochranných sítí proti holubům – dle požadavků – rozpočet max. 75 000,- Kč

**Hlasování o návrhu** – realizovat výmalbu domu ve 3 etapách (viz předložený návrh)  
**Pro: 89411 hlasů**                      **Proti: 0 hlasů**                      **Zdrželo se: 1752 hlasů**  
**Pro: 98 % hlasů z přítomných**

Shromáždění udělilo mandát Výboru realizovat výmalbu domu ve 3 etapách (viz předložený návrh).

**Hlasování o návrhu** – realizovat instalaci ochranných sítí proti holubům (viz předložený návrh)  
**Pro: 91 163 hlasů**                      **Proti: 0 hlasů**                      **Zdrželo se: 0 hlasů**

**Pro: 100 % hlasů z přítomných**

Shromáždění udělilo mandát Výboru realizovat instalaci ochranných sítí proti holubům (viz předložený návrh).

## 6) Zpráva kontrolní komise

Paní Ing. Brzáková (členka kontrolní komise) přednesla zprávu kontrolní komise za 2017/2018, která měla celkem 4 strany. Ing. Brzáková měla výhrady k činnosti Výboru, a dále požadovala přiložení této zprávy komise k zápisu ze shromáždění. Poté byla zpráva kontrolní komise ze dne 31. 10. 2018 předána Výboru.

### V rámci bouřlivé diskuze k bodu:

Bylo konstatováno, že bohužel od r. 2017 nebyla nalezena oboustranně přijatelná forma komunikace mezi kontrolní komisí a Výborem. Nutno hledat řešení.

Některé informace uvedené v přednesené zprávě Výbor rozporoval na místě (např. SVJ má pouze jeden transparentní účet vedený u Raiffeisen bank, takže každý člen společenství má k němu přístup).

Některé nebylo možné ověřit na místě (např. rozpor jiné stanovky na webu SVJ a jiné notářky ověřené). Výbor přislíbil se tím bude zabývat.

Některé informace ze zprávy byly pravdivé (např. problém s termínem vyúčtováním).

**Hlasování o návrhu** – souhlas se zprávou revizní komise a jejím přiložením k zápisu

**Pro: 44 451 hlasů**                      **Proti: 0 hlasů**                      **Zdrželo se: 46 712 hlasů**

**Pro: 48,7 % hlasů z přítomných**

Zpráva revizní komise nebyla odsouhlasena většinou přítomných vlastníků. Zpráva nebude přiložena k tomuto zápisu.

Ve snaze najít řešení Bc. Všeticka předal na místě Ing. Brzákové (členke kontrolní komise):

- daňové doklady za rok 2017,
- dále zápisy z jednání Výboru za 2016 - část 2018.
- další materiály budou předány předsedovi kontrolní komise panu Ing. P. Klasovi.

## 7) Návrhy členů SVJ

Vystoupila paní Jiřina Průchová. Její sdělení bylo také po přečtení předáno Výboru.

**Hlasování o návrhu** – souhlas se sdělením paní Průchové a přiložení jejího sdělení k zápisu

**Pro: 5 982 hlasů**                      **Proti: 71 095 hlasů**                      **Zdrželo se: 14 086 hlasů**

**Pro: 6,5 % hlasů z přítomných**

Sdělení paní Průchové nebylo odsouhlaseno většinou přítomných vlastníků. Sdělení nebude přiloženo k tomuto zápisu.

## 8) Diskuze a připomenutí důležitých kontaktů a čísel

**Nařízení GDPR** – Mgr. Knoblochová a Bc. Všeticka shrnuli základní informace. Výbor a následně i správní firma mají z funkce své činnosti oprávnění shromažďovat informace potřebné pro výkon své funkce.

Bližší informace bude umístěna na web SVJ.

Výbor vyzval vlastníky, aby do 31. 12. 2018 sdělili své návrhy a připomínky k realizaci požadavků nařízení GDPR pro výkon činnosti Výboru a správní firmy.

**Domovní řád:** Výbor provedl aktualizaci domovního řádu, návrh bude po shromáždění umístěn na web SVJ.

Výbor vyzval vlastníky, aby do 31. 12. 2018 sdělili své návrhy a připomínky k aktualizovanému domovnímu řádu.

**Policie ČR – MOP Zahradní město;**

adresa: Jabloňová 3000, 100 00 Praha 10

tel.: 974 860 740 (nebo tel. 272 653 779), fax: 974 860 748, e-mail: p4mopzah@mvcr.cz

**Číslo bankovního účtu SVJ: 2786645001/5500**

Variabilní symbol platby: 3260xxx (xxx – číslo bytu). *Např. byt č. 94 – VS 3260094*

Změna banky: Byl diskutován návrh Výboru na převod účtu do jiné banky (důvod poplatky). Návrh se t. č. nesetkal s podporou.

**Kontakty:** info@dum-e.cz technik@dum-e.cz

Mobil: 724 225 022, Tel.: 222 505 907

dále poštovní schránka v každém vchodě

**V rámci závěrečné diskuze - různé:**

**Balkóny:** po zimě bude nutný nátěr balkonů, hlavně ve věži. Případné další požadavky nutno sdělit Výboru.

**Dveře** – problém s otvíráním – Kamelova 1, 6. patro + Kamelova 3, 1. patro.

**Zřed' na vlajku** – **navrhovatel** odkazoval na předchozí a budoucí sváteční dny. Návrh t. č. nebude realizován.

**9) Ukončení schůze**

Shromáždění beze zbytku vyčerpalo svůj program, Bc. Všeticka poděkoval přítomným za účast na schůzi shromáždění a schůzi ukončil.

v. r.

.....  
Bc. Roman Všeticka - předseda výboru

v. r.

.....  
MUDr. Zdeňka Trávníčková, CSc.  
členka výboru, zapisovatel

v. r.

.....  
Pavlína Blaháčková - členka výboru

v. r.

.....  
Aleš Holubec - člen výboru

v. r.

.....  
Mgr. Lucie Knoblochová - členka výboru