

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, se sídlem Taussigova 1152/27, Praha 8  
zapsané v rejstříku SVJ vedeným Městským soudem v Praze S 9950, IČ: 285 33 836

## ZÁPIS

### ze shromáždění Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152-1157, se sídlem Taussigova 1152/27, Praha 8 (dále jen „Společenství“)

datum konání: 23. 11. 2023  
místo konání: Základní škola Burešova, Burešova 14/1130, Kobylisy,  
Praha 8, sál školní jídelny  
čas začátku konání: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny:

při zahájení : 54,11% hlasů všech vlastníků jednotek

při ukončení : 49,39% ze všech spoluvlastnických podílů tj. neusnášeníschopné shromáždění

**Shromáždění Společenství tedy bylo usnášeníschopné.**

**Program:**

1. Zahájení shromáždění svolavatelem a volba orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
2. Zpráva Kontrolní komise
3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2022 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2024
5. Hlasování o změně stanov
6. Změny zákoníku práce, BOZP a dopad pro Společenství
7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a do dalších let
8. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

**Průběh jednání a přijetí usnesení:**

#### **Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal zástupce statutárního orgánu Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8 (dále jen „Společenství“), pan Miroslav Švarc, předseda představenstva SBD Praha 8, představil Ing. Jana Poláka - vedoucího TPÚ a místopředsedu představenstva SBD Praha 8, paní Markétu Šimkovou, členku představenstva SBD Praha 8 a referenta objektu, paní Lenku Plevkovou, referenta objektu a pana Víta Mokrého, technika.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

předsedající:	Miroslav Švarc
sčítatelé:	Ing. Jan Polák, Vít Mokřý
zapisovatel:	Lenka Plevková
ověřovatel zápisu:	RNDr. Helena Zlámalová

Přítomno 54,11 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

*Pro návrh: 100 % z přítomných*

*Proti návrhu: 0 % z přítomných*

*Zdržel se: 0 % z přítomných*

**Návrh byl přijat.**

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků Společenství schválilo pracovní orgány ve složení: Miroslav Švarc, předsedající, Ing. Jan Polák, Vít Mokřý sčítateli hlasů, Helena Zlámalová ověřovatel zápisu, Lenka Plevková zapisovatel zápisu shromáždění Společenství, kdy nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování a všech 100 % přítomných bylo pro návrh.

## Ad 2. Zpráva Kontrolní komise

RNDr. Helena Zlámalová, předsedkyně Kontrolní komise (dále KK) SVJ, podala přítomnému shromáždění vlastníků zprávu kontrolní komise. Konstatovala, že členové KK byli přítomni při všech schůzkách k výběrovým řízením realizovaných v roce 2023. Dále jsou KK pravidelně předkládány podklady o hospodaření SVJ. Předsedkyně KK se vyjádřila i k provedeným akcím v roce 2023.

*Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.*

## Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2022 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Paní Šimková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 262.837,31 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 54,11 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

***Návrh byl přijat.***

**Usnesení: Shromáždění vlastníků schválilo 54,11 % hlasů všech vlastníků jednotek, to je 100 % přítomných, Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 - zisk ve výši 262.837,31 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Paní Šimková doplnila informace o zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech společenství k 31. 10. 2023:

Stav běžného účtu je 389.765 Kč

Stav spořicího účtu je 7.776.092 Kč (úročení 4,7 % p.a.)

Na základě minulého shromáždění byl v 3/2023 založen termínovaný vklad s úročením 6,21 % p.a., na tomto účtu bylo uloženo 6.000.000 Kč. Tento termínovaný vklad byl v 9/2023 prodloužen o dalších 6 měsíců, tzn. do 3/2024. Současná úroková sazba je 5,5 % p.a.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31. 10. 2023 činí 13.260.000 Kč.

K 31. 10. 2023 společenství eviduje dlužné pohledávky za vlastníky z titulu měsíčních záloh na služby ve výši 47.557 Kč. Tyto dluhy vznikly pouze tím, že si někteří vlastníci neupravili trvalé příkazy po navýšení předpisu záloh na rok 2023. Dluhy byly upomenuty a jsou dále vymáhány.

**Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1–10/2023 na vědomí.**

## Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2024

Přílohou pozvánky byl návrh výše záloh na rok 2024

Zálohy byly upravovány s platností od ledna 2022 od ledna 2023.

Po úpravách dosáhly zálohy celkové výše 8.685.000 Kč, což je o 1.210.000 Kč více než činily náklady za rok 2022. V dalším roce očekáváme uklidnění cen energií a služeb, předpokládáme, že zálohy pokryjí náklady roku 2023 i 2024. Členové společenství mají možnost si individuálně zažádat o úpravu zálohových plateb na oddělení nájemného SBD Praha 8 podle výsledků vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023 (u paní Veinlichové, [veinlichova@sbd8.cz](mailto:veinlichova@sbd8.cz)). Navrhujeme zálohy ponechat pro rok 2024 v současné výši, celkově je neupravovat.

Z pléna vznesla vlastnice dotaz na položky záloh výtah, úklid, studená voda a drobná údržba. Jednalo se zejména o rozdíl záloh mezi rokem 2022 a 2024. Paní Šimková na dotaz odpověděla.

Dále byl z pléna vznesen dotaz, co obsahuje položka ostatní služby. Předsedající slíbil tento dotaz podrobně vysvětlit vyvěšením informací na nástěnku domu.

Po zodpovězení dotazů dal předsedající schůze hlasovat o navrženém výši záloh s platností od ledna 2024.

Přítomno 54,11% hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 98,93 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 1,07 % hlasů přítomných

**Návrh byl přijat.**

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků schválilo návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2024. Nikdo nehlasoval proti, zdrželo se 1,07 % z přítomných, pro bylo 98,93 % z přítomných.

18:45 dostavili se další vlastníci nyní je přítomno 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

#### **Ad 5. Hlasování o změně stanov**

Pan Švarc vysvětlil návrh na zrušení článku XI., bod 6 stanov při hlasování per rollam, který zní: bod 6. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech a uzavření úvěrové smlouvy zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství.

O tomto návrhu dal hlasovat.

Přítomno 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 97,48 % přítomných

Proti návrhu: 0,73 % přítomných

Zdrželo se: 1,79 % přítomných.

**Návrh byl přijat.**

**Usnesení:** Ze stanov Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 - 1157, Praha 8 byl vyškrtnut čl. XI., bod 6, pro hlasovalo 97,48 % z přítomných, proti hlasovalo 0,73 % z přítomných, zdrželo se 1,79 % z přítomných.

#### **Ad 6. Změny zákoníku práce, BOZP a dopad pro Společenství**

Předsedající informoval přítomné o novele zákoníku práce a dopadu na návazné zákony, o povinnosti analyzovat bezpečnost práce na domě a o tom, že je třeba schválit analýzu rizik objektu. Pro tuto analýzu byl zajištěn dodavatel za cenu cca 13.000 Kč plus DPH. Po diskuzi o tomto nechal předsedající hlasovat.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100 % z přítomných

Proti přijetí: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Návrh byl přijat.**

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků schválilo, aby SBD Praha 8 nechalo zpracovat analýzu rizik objektu pro společenství v ceně maximálně 13.000 Kč plus DPH, kdy nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování a všech 100 % přítomných bylo pro návrh.

19:00 nyní je 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.

#### **Ad 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a do dalších let**

Ing. Jan Polák podal zprávu Společenství o plnění plánu oprav a dosavadní údržby domu. Následně navrhnul schválit jednotlivé části plánu oprav na rok 2024 a do dalších let takto:

##### **a) Zpráva o plnění plánu oprav, údržby:**

Na základě schválených usnesení Ing. Polák seznámil přítomné s provedenými pracemi a investičními akcemi v roce 2023. Jednalo se především o zateplení štitových stěn bytového domu společností Holborn s.r.o. za celkovou částku 4.765.384 Kč. Dále pak zabezpečení domu - osazení nových ocelových dveří v celém domě, které provedlo zámečnictví Fabera s.r.o. za cenu 1.930.641 Kč. Dodávka a instalace čipového systému Safety24 s.r.o. za celkovou částku 458.992 Kč.

Byla opakovaně diskutována instalace nových poštovních schránek. Vzhledem k tomu, že se jedná o součást bytu a tedy vlastnictví jednotlivých majitelů bytů, bylo rozhodnuto předsedou společenství, že instalace bude probíhat v jednotlivých vchodech, a to pouze při 100 % souhlasu všech vlastníků bytů v daném vchodu.

##### **b) Schválení plánu oprav na rok 2024 a do dalších let:**

V rámci dalšího zabezpečení vstupních vestibulů navrhujeme **instalaci kamerového systému** v tomto rozmístění v každém vchodě:

- a) kamera č. 1 - sledující vstupní dveře z ulice Taussigova
- b) kamera č. 2 - kamera sledující vstupní dveře a tablo DT z vnitrobloku
- c) kamera č. 3 - kamera sledující vstupní dveře a prostor před poštovními schránkami
- d) kamera č. 4 - kamera sledující vstupní dveře a prostor před vstupem do výtahu
- e) kamera č. 5 - skrytá kamera sledující výtahovou kabinu + 1 x atrapa kamery
- f) Kamerový systém vyžaduje ovládací počítač se záložním zdrojem a záznamovým zařízením (obvykle je nastavena 7denní smyčka) ve vyhrazené a uzamčené místnosti.

V rámci zajištění ochrany osobních údajů je také nutno zpracovat jednoduchou dokumentaci. Celkové náklady jsou vyčísleny na 1.200.000 Kč.

Po rozsáhlé diskuzi, bylo konstatováno, že předseda společenství připraví na příští shromáždění několik variant osazení kamer v domě s tím, že se vlastníci na příštím shromáždění rozhodnou o instalaci, rozmístění a způsobu využití kamerového systému.

##### **c) Schválení možnosti instalace klimatizačních jednotek na bytové lodžie**

Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto bylo nutné tuto možnost předem schválit na shromáždění vlastníků. V diskuzi bylo diskutováno umístění na lodžie příslušné k danému bytu a umístění jednotek klimatizace v bytech s francouzskými okny tzn. v bytech 2+kk a 2G. Vlastník bytu je povinen nahlásit správci záměr umístění klimatizace na společných částech domu. Podmínky montáže a technických parametrů klimatizační jednotky budou vždy předány vlastníkovvi jednotky na základě jeho žádosti. **Z těchto důvodů nelze uskutečnit montáž bez předchozího souhlasu odpovědného zástupce předsedy objektu.**

Přítomno: 53,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 72,84 % z přítomných

Proti přijetí: 2,50 % z přítomných

Zdrželo se: 24,67 % z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků schválilo možnost instalace klimatizačních jednotek na bytových lodžích a v prostoru mezi francouzskými okny a zábradlím. Montáž bude provedena dle pokynů a udělení souhlasu odpovědného zástupce předsedy objektu na základě předložených žádostí vlastníka bytu, kdy pro hlasovalo 72,84 % z přítomných, proti hlasovalo 2,50 % z přítomných, zdrželo se 24,67 % z přítomných.

Po hlasování o klimatizačních jednotkách někteří vlastníci odešli a shromáždění již nebylo neusnášení schopné. Proto předsedající rozhodl, že další body předložené v plánu oprav na rok 2024 a do dalších let budou předloženy vlastníkům formou hlasování per rollam do konce ledna 2024.

Vzhledem k pokročilému času a nedostatečnému zastoupení vlastníků předsedající poděkoval a ukončil shromáždění ve 21:10 hod.

Zapsala:



Lenka Plevková

Ověřila:



RNDr. Helena Zlámalová

