

# Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek

## *Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148*

Zápis ze shromáždění vlastníků konaného dne **6. května 2024**

Místo konání: **Praha 4 – Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 142 00**

Shromáždění zahájeno v **18:30**

Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148**  
(dále jen „SVBJ“)

Sídlo: **Praha 4 - Krč, Kukučínova 1148/4, PSČ 142 00**

IČ: **26766426**

Počet hlasů všech vlastníků ve SVBJ (počet podílů/procento): **45 982/100%**

Počet hlasů přítomných vlastníků na shromáždění (počet podílů/procento): **31 012/67,44%**

Zodpovědnost za prezenci a sčítání hlasů: **Ing. Monika Zajacová, Bc. Lucie Hoffmannová**

## Program schůze

1. **Úvod**
2. **Určení orgánů shromáždění**, tj. zapisovatele a ověřovatele; **hlasování**
3. **Zpráva o činnosti statutárního orgánu**
4. **Zpráva kontrolní komise**
5. **Hospodaření SVJ v r. 2023; schválení HV; hlasování; převod HV do ZOBF; hlasování**
  - a) hospodářský výsledek (HV)
  - b) provozní výsledek včetně specifikace provozních nákladů
  - c) stav ZOBF
6. **Hospodaření v r. 2024 - průběžný stav k 31.3.2023; informace**
  - a) průběžný provozní výsledek hospodaření
  - b) ZOBF
  - c) stav na BÚ
7. **Dlužníci** - stav dlužníků k 29.2.2024
8. **Návrh na pronájem společných prostor v 1.NP; stanovení ceny nájmu; hlasování o výši nájemného, účelu pronájmu a výběru zájemce; hlasování o způsobu vypořádání příjmů**

Účel pronájmu:

  - a) kadeřnictví - 2 zájemci (Diana Popov, Milada Poláčková )
  - b) masáže - 1 zájemce (Olexandra Kostiv )

Návrh výše nájemného: návrh: **Kč 7 500,- /měs.**
9. **Návrhy na investice a opravy v letech 2024 – 2026, projednání a schválení investičním záměru opravy lodžii a opravy fasády bytového domu, schválení varianty opravy lodžii; informace o možném způsobu financování, schválení dodavatele projektové dokumentace.**

**a) modernizace lodžii – nové podlahové souvrství, nové povrchové úpravy včetně zateplení obvodové stěny, nové hliníkové průběžné předsazené zábradlí s odvodněním lodžie, variantně možné prodloužení podesty lodžie**

údržba a oprava fasády – revize stavu zateplení, kontrola všech detailů, prostupů, klempířských prvků, s tím související opravy, mechanické očištění fasády tlakovou vodou, aplikace prostředků na odstranění biotického napadení, penetrace, 2x nátěr silikonovou barvou odolnou proti biotickému

## Zápis 1/2

napadení. Mimo řešení detailů a spojů domu s fasádou je to až 6 činností navazujících na sebe na celé fasádě domu. Prohlídku fasády a kroky při údržbě fasády lze udělat kvalitně jen z lešení.

### Varianty:

aa) oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím (hloubka lodžie se nebude zmenšovat)

**výše investice Kč 22 mio, vlastní zdroje 10 mio, úvěr Kč 12 mio,**

ab) oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím včetně údržby a opravy stávající fasády

**výše investice Kč 26 mio, vlastní zdroje 10 mio, úvěr Kč 16 mio**

ac) oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm

**výše investice Kč 34 mio., vlastní zdroje Kč 10 mio, úvěr Kč 24 mio**

ad) oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm včetně údržby stávající fasády

**výše investice Kč 38 mio., vlastní zdroje Kč 10 mio, úvěr Kč 28 mio**

K investici je nezbytné zpracovat projektovou dokumentaci.

**Cena za projekt je stanovena na Kč 230 000,- bez DPH, tj. Kč 278 300,- vč. DPH.**

### b) výmalba vstupní chodby a prostoru před výtahy

#### ostup prací :

- oblepování a zakrývání
- lokální opravy omítky stropů a stěn
- provedení bílé výmalby stěn a stropů ( přemalování barevných stěn 3vr )
- vyměření omyvatelného soklu
- provedení omyvatelného soklu ( základování, emailování )\_ Dulux
- každodenní hrubý úklid
- doprava

Pavel Žák - obdržená cenová nabídka: **Kč 38 800,-** (není plátcem DPH)

c) vjezd ke kontejnerovému stání opatřit žlutou čarou - jednáno s dotčeným útvarem

Hl.Města Praha

### **Ve zvažování:**

d) Likvidace mříže za domem, zamřížování oken od sklepů

e) Oprava schránek

f) Oprava netěsnícího ostění uvnitř chodeb vedle oken - zatím bez CN

Zatím bez konkrétních CN

**10. Návrh na zvýšení příspěvků do ZOBF ze stávajících Kč 25,-/m<sup>2</sup> na Kč 30,-/m<sup>2</sup>; hlasování**

Stávající výběr na měsíční bázi - Kč 99 351,- (při Kč 25,-/m<sup>2</sup> plochy bytu)

Výběr na měsíční bázi po navýšení na Kč 30,-/m<sup>2</sup> plochy bytu - cca Kč 114 995,- (tj. + Kč 15 604,-/měs.; ročně + Kč 187 250,-)

**11. Návrh na vyplacení odměny panu Švecovi ve výši Kč 10 000,- za údržbu zeleně kolem domu; hlasování**

**12. Ostatní**

a) zřízení e-mailové schránky, stránky SVJ na facebooku; povinnost sdělení informace předsedovi společenství o nájmu jednotek a o počtu osob v nich žijících, včetně nastavení záloh dle daného počtu osob

b) seznámení vlastníků s umístěním hasicích přístrojů a hydrantů v domě - Bc. Lucie Hoffmannová

c) informace o výměně vodoměrů a měřičů tepla na základě výběrového řízení v 7/2024; bude řešeno a hlasováno formou per rollam

### 13. Závěr

## Průběh shromáždění

### Bod 1. Úvod

Ing. Zajacová jako pověřený zástupce statutárního orgánu, jímž se stala dne 29.3.2024 společnost První předseda SVJ - SBD Nový Domov,s.r.o., zahájila v 18.30 schůzi vlastníků přivítáním přítomných a konstatováním, že v době zahájení shromáždění je přítomno **67,44%** vlastníků s odpovídajícím podílem ve výši **31 012** , čímž se shromáždění stává usnášenishopným.

### Bod 2. Určení orgánů shromáždění, tj. zapisovatele a ověřovatele; hlasování

Ing. Zajacová navrhla za zapisovatele průběhu shromáždění paní Bc. Lucii Hoffmannovou.

#### Hlasování

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE
31 012/100%	0/0%	0/0%

**Usnesení bodu 2 (volba zapisovatele průběhu shromáždění)** bylo schváleno všemi 100% přítomných vlastníků, paní Bc. Lucie Hoffmannová byla zvolena zapisovatelem průběhu shromáždění.

Ing. Zajacová dále navrhla jako ověřovatele zápisu ze shromáždění pana Ing. Zdeňka Jaroše.

#### Hlasování

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE
31 012/100%	0/0%	0/0%

**Usnesení bodu 2 (volba ověřovatele zápisu ze shromáždění)** bylo schváleno všemi 100% přítomných vlastníků, pan Ing. Zdeněk Jaroš byl zvolen ověřovatelem zápisu ze shromáždění.

### Bod 3. Zpráva o činnosti statutárního orgánu

Ing. Zajacová seznámila přítomné s činností nově zvoleného statutárního orgánu za období jeho činnosti .

Odvoz odpadu z různých částí domu (místnost SVJ, sklepy)

Oprava zvonků

Kompletní vyčištění střechy, včetně vyčištění dešťových odtoků, drobné opravy na lepence, zaslepení stožárových děr (proti dešti)

Oprava vodovodních a tepelných rozvodů v místnosti pod domem, zejména části v havarijním stavu

Oprava vodovodních kohoutů v technické místnosti v přízemí

Vyčištění okapů a stříšky u zadního vchodu

Oprava světel na chodbách a ve sklepech, výměna všech žárovek za úsporné LED

Zámečnické práce, opravy výtahů

Oprava omítky domu (díry od ptactva)

### Bod 4. Zpráva kontrolní komise

Ing. Zdeněk Jaroš přednesl přítomným zprávu o činnosti kontrolního orgánu. Zhodnotil kladně práci statutárního orgánu, vyjádřil se k jeho účinné spolupráci jak se správkyní SVJ, paní Hoffmannovou, tak s kontrolním orgánem. Zkonstatoval, že pravidelně kontroluje ekonomiku domu v programu Poschodech, kde je možnost nahlížet jak na placení faktur v souladu s objednávkami a plnění vůči dodavatelům služeb a energií, resp. na správnost zaúčtování, ale je zde možno sledovat mnoho

## Zápis 1/4

dalších veličin (provozní výsledek hospodaření, tvorbu a čerpání ZOBF, dluhovou službu vlastníků atd.). Ing. Jaroš konstatoval, že neshledal žádné pochybení a že SVJ hospodaří v souladu s rozpočtovými pravidly a platnými zákony.

### Bod 5. Hospodaření SVJ v r. 2023; schválení HV; hlasování; převod HV do ZOBF; hlasování

- a) hospodářský výsledek (HV)
- b) provozní výsledek včetně specifikace provozních nákladů
- c) stav ZOBF
- d) stavy na účtech

a) Ing. Zajacová seznámila přítomné s hospodářským výsledkem SVJ v r. 2023.

Konstatovala, že v r. 2023 bylo dosaženo zisku ve výši **Kč 2 525.-**. HV byl tvořen výnosy -úroky ze spořicích a TÚ.

Ing. Zajacová vyzvala přítomné k hlasování o výsledku hospodaření za r. 2023 a o jeho převedení do ZOBF v r 2024.

#### Hlasování

##### PRO

31 012/100%

##### PROTI

0/0%

##### ZDRŽEL SE

0/0%

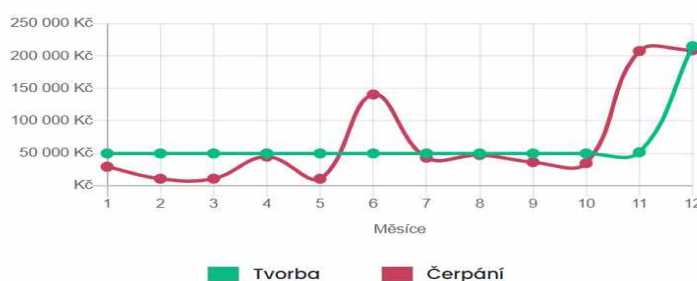
**Usnesení bodu 5 a)** - hospodářský výsledek r. 2023 ve výši Kč 2 525,- (zisk) a jeho převedení do ZOBF - bylo schváleno všemi 100% přítomných vlastníků.

b) Ing. Zajacová dále seznámila přítomné s provozním výsledkem r. 2023.

#### Provozní výsledek

Počáteční stav: 0,00 Kč      Tvorba: 762 788,45 Kč      Čerpání: 823 557,76 Kč      Konečný stav: -60 769,31 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	49 617,00	29 038,40
Únor	49 617,00	10 450,60
Březen	49 617,00	10 554,00
Duben	49 617,00	44 659,37
Květen	49 617,00	10 454,00
Červen	49 617,00	140 759,80
Červenec	49 617,00	42 906,28
Srpen	49 617,38	47 220,40
Září	49 617,00	36 097,20
Ríjen	49 617,00	34 500,60
Listopad	51 351,00	207 856,42
Prosinec	215 267,07	209 060,69



Provozní výsledek hospodaření v r. 2023 skončil schodkem ve výši **Kč 60 769,31**.

Vlastníci obdrželi v pozvánce na shromáždění k provoznímu výsledku také rekapitulaci jednotlivých účtů.

## Zápis 1/5

Společenství vlastníků bytových jednotek Kukuč  
Kukučínova 1148/4  
142 00 Praha

## Rekapitulace účtů

Období od: 01.01.2023 do: 31.12.2023

Podm: Účet=3242200 Zálohy na provoz domu  
2022,3248300 Záloha na odměny,<3152211  
Materiál-3152339>

07.03.2024 13:24:56

Strana 1 / 1

UCT - A22A\*

Účet	Popis	Roční počát. stav	Kum. Má dáti	Kum. Dal	Výsledný stav
<b>Středisko: 325 - KUKUČINOVA 1148</b>					
315-2221	El.energie společné prostory	0,00	15 979,56	0,00	15 979,56
315-2222	El.energie výtahy	0,00	65 472,44	0,00	65 472,44
315-2231	Poštovné, telef.p poplatky	0,00	2 750,00	0,00	2 750,00
315-2233	Poplatky za odvoz odpadu	0,00	175 029,10	0,00	175 029,10
315-2234	Pojištění domu	0,00	24 219,00	0,00	24 219,00
315-2236	Úklid domu	0,00	139 215,00	0,00	139 215,00
315-2237	Bankovní poplatky	0,00	600,00	0,00	600,00
315-2238	Poplatky SIPO	0,00	4 912,60	0,00	4 912,60
315-2244	Zákonné pojištění z mezd	0,00	400,00	400,00	0,00
315-2249	Hrubé mzdy DPP	0,00	165 250,00	165 250,00	0,00
315-2253	Ostatní provozní náklady	0,00	0,11	0,45	-0,34
315-2311	Materiál pro správní činnost	0,00	1 523,00	0,00	1 523,00
315-2339	Služby pro správní činnost	0,00	228 206,95	1 734,00	226 472,95
324-2200	Zálohy na provoz domu	0,00	0,00	595 404,00	-595 404,00
Celkem za středisko: 325		0,00	823 557,76	762 788,45	60 769,31
<b>Celkem:</b>		<b>0,00</b>	<b>823 557,76</b>	<b>762 788,45</b>	<b>60 769,31</b>

Ing. Zajacová podala přítomným vysvětlení k zápornému výsledku hospodaření.

Od poloviny r. 2023 jsou vypláceny odměny statutárnímu orgánu a nově byly zřízeny také placené funkce správce objektu a revizora vykonávajících svou činnost na základě uzavřených DPP. Do provozního výsledku se promítly dále zvýšené odměny vyplácené správnímu družstvu SBD Nový Domov, dále pak došlo ke zvýšení cen za úklid domu. Výrazně meziročně vzrostly ceny energií, vody a tepla. Zálohy na provoz domu se od účinnosti funkce nového statutárního orgánu nezvyšovaly, nicméně výsledný záporný provozní výsledek za r. 2023 je vzhledem k počtu jednotek poměrně nevýrazný. Zápor bude srovnán v závěrečném vyúčtování.

c) Ing. Zajacová dále přítomné seznámila s tvorbou a čerpáním ZOBF v r. 2023 a s konkrétními výdaji položkově.

Počáteční stav: 12 842 088,07 Kč      Tvorba: 1 197 882,02 Kč      Čerpání: 347 955,26 Kč      Konečný stav: 13 692 014,83 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	99 341,00	17 359,15
Únor	99 341,00	3 082,45
Březen	99 341,00	12 448,20
Duben	99 341,00	3 535,50
Květen	99 341,00	12 913,40
Červen	99 341,00	11 268,63
Červenec	99 341,00	25 709,91
Srpen	99 341,00	33 952,70
Září	99 341,00	18 236,75
Ríjen	99 341,00	86 525,92
Listopad	99 341,00	95 783,05
Prosinec	105 131,02	27 139,60



## Zápis 1/6

Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínov  
Kukučínova 1148/4  
14200 Praha

### Dlouhodobá záloha objektu Období od: 1.1.2023 do: 31.12.2023

07.03.2024  
Strana 1 / 2  
UCT - G03

S 3609 - Městský soud v Praze

#### Objekt: 325 KUKUČINOVA 1148

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	17 359,15	99 341,00
Únor	3 082,45	99 341,00
Březen	12 448,20	99 341,00
Duben	3 535,50	99 341,00
Květen	12 913,40	99 341,00
Červen	11 268,63	99 341,00
Červenec	25 709,91	99 341,00
Srpen	33 952,70	99 341,00
Září	18 236,75	99 341,00
Říjen	86 525,92	99 341,00
Listopad	95 783,05	99 341,00
Prosinec	27 139,60	105 131,02

Počáteční stav +	12 842 088,07
Čerpání za rok -	347 955,26
Tvorba za rok +	1 197 882,02
Konečný účetní stav +	13 692 014,83

#### Objekt: 325 KUKUČINOVA 1148

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	NAJ2300010	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
28.02.2023	NAJ	NAJ2300050	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.03.2023	NAJ	NAJ2300040	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
30.04.2023	NAJ	NAJ2300030	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.05.2023	NAJ	NAJ2300020	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
30.06.2023	NAJ	NAJ2300060	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.07.2023	NAJ	NAJ2300070	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.07.2023	NAJ	NAJ2300072	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.08.2023	NAJ	NAJ2300082	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.08.2023	NAJ	NAJ2300084	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
30.09.2023	NAJ	NAJ2300094	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
30.09.2023	NAJ	NAJ2300096	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.10.2023	NAJ	NAJ2300106	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.10.2023	NAJ	NAJ2300108	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
30.11.2023	NAJ	NAJ2300129	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
30.11.2023	NAJ	NAJ2300131	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.12.2023	id	ID2300012	...	Převod HV do fondu	5 790,02
31.12.2023	NAJ	NAJ2300141	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.12.2023	NAJ	NAJ2300143	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00

#### Celkem tvorba:

01.01.2023	DN	DN230020	2022050892	Zeus - výtah 5/2022 - servis. a reviz. práce - opis	2 913,40
16.01.2023	DN	DN230006	2303	Výměna plomby	2 450,00
27.01.2023	DN	DN230005	2023010011	Zeus - výtah 1/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
30.01.2023	B	B01230016	2	Proplacení výjezd Bytoservis, placeno hotově	999,00
31.01.2023	DN	DN230036	92350052	Oprava a údržba protékajícího vodoměru	8 083,35
06.02.2023	DN	DN230009	2023020213	Zeus - výtah 2/2023 - servis. a reviz. práce	3 082,45
02.03.2023	DN	DN230013	2023030344	Zeus - výtah 3/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
14.03.2023	DN	DN230018	2023030479	Inspekční prohlídka	4 767,40
14.03.2023	DN	DN230019	2023030478	Inspekční prohlídka	4 767,40
20.04.2023	DN	DN230023	2023040681	Zeus - výtah 4/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
28.04.2023	DN	DN230025	2023040756	Zeus - výtah 4/2023 - práce nad rámec smlouvy	622,10
04.05.2023	DN	DN230029	2023050842	Zeus - výtah 5/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
31.05.2023	MZ	MZ52023		Hrubé mzdy	10 000,00
06.06.2023	DN	DN230035	2023061040	Zeus - výtah 6/2023 - servis. a reviz. práce	3 082,45
27.06.2023	DN	DN230037	230141	Servis zvonkového syst.	6 967,18
28.06.2023	DN	DN230038	20230646	Vytažení zalomeného klíče - prostř. vchod. dveře	1 219,00
10.07.2023	DN	DN230041	912023	Elektro-instal. práce	9 890,00
25.07.2023	DN	DN230053	20230732	výměna zámků	10 706,51
31.07.2023	DN	DN230047	2023071384	Zeus - výtah 7/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
31.07.2023	DN	DN230058	20230647	Dezinsekce mravenců	2 200,00
08.08.2023	DN	DN230052	20230023	čištění žlabu nad vchodem	3 000,00
17.08.2023	DN	DN230050	2023081507	servisní a revizní práce u osobního výtahu	2 913,40
21.08.2023	DN	DN230049	20230181	Kohouty, přechody, potrub mat, práce	28 039,30
07.09.2023	DN	DN230055	230113	Dodávka a montáž izolačního dvojskla	7 045,00
07.09.2023	ID	ID2300002		Zaplombování vodoměru - havarijní výjezd - proplacení faktury	4 800,00
20.09.2023	DN	DN230059	100233808	Zkouška požár. hydrantů, PHP, prevent. požár. prohl.	1 978,35
26.09.2023	DN	DN230062	2223	Techn. posudek závad lodžii	1 500,00
29.09.2023	DN	DN230064	2023091818	Zeus - výtah 9/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
10.10.2023	DN	DN230065	20230975	Výměna vložky mřížové dveře	1 587,87
17.10.2023	DN	DN230066	2823	Oprava fasády	25 700,00
21.10.2023	DN	DN230067	20230251	Údržba topného syst., kohouty	53 148,40
31.10.2023	DN	DN230073	2023102081	Zeus - výtah 10/2023 - servis. a reviz. práce, práce nad rámec	6 089,65
12.11.2023	DN	DN230072	20230046	Čištění střechy	86 810,00
30.11.2023	DN	DN230075	3022523055	Posypový materiál	1 355,00
30.11.2023	DN	DN230081	2023112269	Zeus - výtah 11/2023 - servis. a reviz. práce, práce nad rámec	7 618,05
06.12.2023	DN	DN230077	20230295	Výměna odvězdušovacího ventilu	3 985,90
08.12.2023	DN	DN230083	20230057	Plasič ptactva, kabely, montáž....	19 004,00
29.12.2023	DN	DN230087	2023122355	Zeus - výtah 12/2023 - servis. a reviz. práce	3 076,70

Dále zkonstatovala, že dosavadní příspěvek na správu domu a pozemku připadající na 1 spoluvlastnický podíl činí měsíčně **Kč 25,-**. Výše příspěvku byla doposud dostatečná, v ZOBF a na účtech byly vytvořeny finanční rezervy z minulých období, kdy se do revitalizace domu prostředky dlouho neinvestovaly. Výše příspěvků do ZOBF průměrně měsíčně převyšovala jeho čerpání o cca **Kč 70 800,-** (rozdíl mezi tvorbou a čerpáním celkem v r. 2023 činil **Kč 849 926,-**).

d) Přítomní byli dále seznámeni se stavem finančních prostředků na účtech u bank

Stavy na účtech SVJ

BÚ (ČSOB,a.s.) Kč 724 112,46

TÚ (ČSOB,a.s.) Kč 8 500 000,- (převedeno dne 14.12.2023 z BÚ)

BÚ (RB,a.s.) Kč 62 151,35

## Zápis 1/7

TÚ (RB,a.s.) Kč 4 000 000,-

SÚ (RB,a.s.) Kč 10,79

Celkem na účtech k **31.12.2023 = Kč 13 286 263,81**

Ing. Zajacová konstatovala, že prostředky SVJ jsou v současné době rozloženy na jednotlivé účty tak, aby generovaly co nejvyšší výnosy. Vzhledem ke snižujícím se výnosovým úrokovým sazbám na SÚ byla velká část finančních prostředků převedena na termínovaný účet, kde banka nabídla úrok 5% p.a.

### Bod 6. Hospodaření v r. 2024 - průběžný stav k 31.3.2024; informace

a) průběžný provozní výsledek hospodaření

b) ZOBF

c) stav na BÚ

Ing. Zajacová dále seznámila přítomné s průběžným hospodařením SVJ k 31.3.2024.

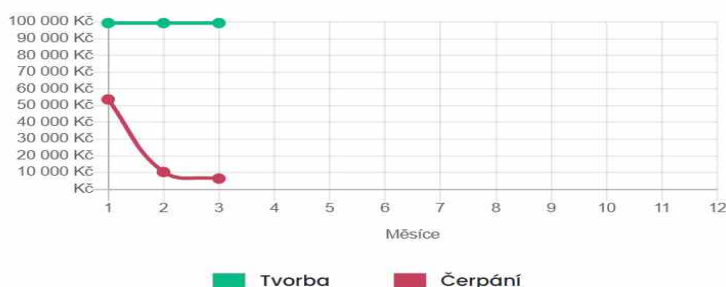
a) průběžný HV

Dosavadní průběh provozního výsledku není zatím vypovídající vzhledem k tomu, že data jsou známá jen za 1.čtvrtletí 2024. Vývoj provozního výsledku za první čtvrtletí r. 2024 vychází prozatím s kladným saldem (+ Kč 23 220, 20)

b) ZOBF

Počáteční stav: 13 692 014,83 Kč      Tvorba: 298 023,00 Kč      Čerpání: 70 373,66 Kč      Konečný stav: 13 919 664,17 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	99 341,00	53 677,66
Únor	99 341,00	10 316,80
Březen	99 341,00	6 379,20
Duben		
Květen		
Červen		
Červenec		
Srpen		
Září		
Říjen		
Listopad		



Ing. Zajacová konstatovala, že za 1. čtvrtletí r. 2024 tvorba ZOBF převyšuje jeho čerpání o **Kč 227 649,34** (měsíční rezerva **Kč 75 883,-**).

e) Dále předsedající seznámila přítomné se stavy na účtech k 31.3.2024

BÚ (ČSOB) Kč 260 743,67

TÚ (ČSOB) Kč 8 500 000,-

BÚ (RF,a.s.) Kč 62 151,35 (k 31.12.2023)

TÚ (RB,a.s.) Kč 4 000 000,-

SÚ (RB,a.s.) Kč 10,79 (k 31.12.2023)

Celkem na účtech: **Kč 12 822 905,81**

Rozdíl mezi stavem na účtech a stavem ZOBF je dán nedoplatky ve vyúčtováních a bude srovnán v 3/Q 2024.

### 7. Dlužníci - stav dlužníků k 29.2.2024

Přítomní byli předsedající seznámeni se stavem posplatnostních pohledávek za vlastníky.

Výše pohledávek po splatnosti: **Kč 28 621,-**

Bylo konstatováno, že na pohledávkách po splatnosti se podílí celkem 5 dlužníků, z toho 2 dluží déle než 6 měsíců. Vymáhání pohledávek u těchto dlužníků bude řešeno právní cestou, byl dán popud k zaslání předžalobních výzev a případně k soudnímu vymáhání.

### **8. Návrh na pronájem společných prostor v 1.NP; stanovení ceny nájmu; hlasování o výši nájemného, účelu pronájmu a výběru zájemce; hlasování o způsobu vypořádání příjmů**

Účel pronájmu:

a) kadeřnictví - 2 zájemci (Diana Popov, Milada Poláčková )

b) masáže - 1 zájemce (Olexandra Kostiv )

Návrh výše nájemného: návrh: **Kč 7 500,- /měs.**

Předsedající seznámila přítomné s požadavkem několika zájemců na pronájem společných prostor v 1.NP domu. V těchto prostorách byl proveden úklid, bylo zaskleno okno a provedeny další dílčí opravy na vstupu.

2 zájemci mají záměr provozovat v prostorách kadeřnické služby, 1 zájemkyně zde chce provozovat masáže.

Diskuze probíhala o výběru vhodného účelu podnikání. Bylo konstatováno, že v okolí se nachází několik kadeřnictví, další kadeřnictví by se nemuselo již uživit a SVJ by mohlo řešit následné výpovědi z důvodu neplacení nájemného. Složitě by bylo i vyřizování veškerých povolení dotčených orgánů (hygiena atd) . Přítomní se shodli, že vhodnějším účelem podnikání v prostorách domu by bylo provozování masážních služeb. Zájemkyně, paní Olexandra Kostiv se přítomným představila a vysvětlila podrobněji svůj záměr a rozsah služeb, Bylo dohodnuto, že ve spolupráci se statutárním orgánem budou osloveny příslušné úřady, aby bylo dosaženo všech potřebných povolení a souhlasů k provozování této činnosti. Prostory jsou osazeny samostatným vodoměrem, je potřeba instalovat elektroměr.

Ing. Zajacová po domluvě se zájemkyní navrhla přítomným i výši nájemného (mimo služeb a energií) Kč 7 500,-/měs.

**Hlasování\_účel nájmu a osoba nájemce - Olexandra Kostiv**

<b>PRO</b>	<b>PROTI</b>	<b>ZDRŽEL SE</b>
28 704/92,56%	0/0%	1 692/5,46%

**Usnesení bodu 8\_účel nájmu\_ masáže, nájemce Olexandra Kostiv\_** bylo schváleno 92,56% přítomných vlastníků.

**Hlasování\_ výše nájemného Kč 7 500,-**

<b>PRO</b>	<b>PROTI</b>	<b>ZDRŽEL SE</b>
92,56%	0/0%	1 692/5,46%

**Usnesení bodu 8\_ účel nájmu \_ výše nájemného Kč 7 500,-\_** bylo schváleno 92,56% přítomných vlastníků.

### **9. Návrhy na investice a opravy v letech 2024 – 2026, projednání a schválení investičního záměru opravy lodžii a opravy fasády bytového domu, schválení varianty opravy lodžii; informace o možném způsobu financování, schválení dodavatele projektové dokumentace; hlasování**

Předsedající předložila vlastníkům návrh na podstatnou investici v dalších letech, a to na revitalizaci balkónů vzhledem k jejich neutěšenému stavu (praskliny, absence zateplení, nevyhovující zábradlí, vznik tepelných mostů, zatékání). Ing. Zajacová sdělila přítomným, že oslovila firmu Belstav, která v nedalekém okolí na ul. Ružinovské zatepluje fasádu domu, aby její zástupce vyhodnotil stav balkónů v domě. Byly zkontrolovány asi 4 balkony v domě a bylo konstatováno, že jakékoli dílčí opravy nevyřeší jejich destruktivní stav, resp. že je nutno provést celkovou revitalizaci.



Jelikož k této akci je nutno vyhotovit projektovou dokumentaci, zajistit stavební povolení a vyřídit podnikatelský úvěr včetně dotačního titulu, bylo potřeba všechny tyto úkony svěřit odborníkům. Za tímto účelem byl osloven pan Petr Kožoušek, který pro SVJ vyjmenované úkony dlouhodobě zajišťuje. Pan Kožoušek byl pozván na shromáždění, aby přítomným představil různé varianty řešení jak po technologické stránce, tak stránce finanční.

a) **modernizace lodžii** – nové podlahové souvrství, nové povrchové úpravy včetně zateplení obvodové stěny, nové hliníkové průběžné předsazené zábradlí s odvodněním lodžie, variantně možné prodloužení podesty lodžie

b) **údržba a oprava fasády** – revize stavu zateplení, kontrola všech detailů, prostupů, klempířských prvků, s tím související opravy, mechanické očištění fasády tlakovou vodou, aplikace prostředků na odstranění biotického napadení, penetrace, 2x nátěr silikonovou barvou odolnou proti biotickému napadení. Mimo řešení detailů a spojů domu s fasádou je to až 6 činností navazujících na sebe na celé fasádě domu. Prohlídku fasády a kroky při údržbě fasády lze udělat kvalitně jen z lešení.

#### Varianty:

aa) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím** (hloubka lodžie se nebude zmenšovat)

**výše investice Kč 22 mio**, vlastní zdroje 10 mio, **úvěr Kč 12 mio**,

ab) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím včetně údržby a opravy stávající fasády**

**výše investice Kč 26 mio**, vlastní zdroje 10 mio, **úvěr Kč 16 mio**

ac) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm**

**výše investice Kč 34 mio.**, vlastní zdroje Kč 10 mio, **úvěr Kč 24 mio**

ad) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm včetně údržby stávající fasády**

**výše investice Kč 38 mio.**, vlastní zdroje Kč 10 mio, **úvěr Kč 28 mio**

K investici je nezbytné zpracovat projektovou dokumentaci. Projektanta, pana Ing. Němce, zajistí pan Kožoušek. Cena projektové dokumentace je součástí celkové investice.

Diskuze se vedla především o výběru varianty, nebyla shoda na tom, zda lodžie prodloužit, či nikoli. Pan Kožoušek měl připraven podklady s vysvětlením, co by která varianta technologicky vyžadovala a promítal vlastníkům grafické znázornění jednotlivých řešení i s odborným technickým výkladem. Pan Kožoušek kromě revitalizace balkonů doporučil vlastníkům provést kontrolu fasády, odstranění nánosů z ní a opravu jejích případných nedostatků. Představil i finanční náročnost jednotlivých variant. Přítomní nakonec hlasovali o výběru projektanta a varianty rekonstrukce.

#### **Hlasování**

**PRO**

18 841/60,75%

**PROTI**

2 173/7,01%

**ZDRŽEL SE**

9 382/30,25%

**Usnesení bodu 9 - a) výběr varianty - shromáždění schvaluje rozsah stavebních prací opravy bytového domu spočívajícím v opravě a zateplení lodžii včetně nového průběžného hliníkového zábradlí a rozšíření podesty lodžie tak, aby hloubka lodžie zůstala stejná, včetně opravy stávající fasády, odstranění biotického napadení a nátěru novou barvou se zvýšenou ochranou proti primárnímu napadení mikroorganismy, a další související stavební práce**

**Usnesení bodu 9 - b) schválení zpracování projektové dokumentace \_ shromáždění vlastníků schvaluje jako dodavatele projektové dokumentace a inženýringu Ing.arch. Petra Němce,**

IČ: 019 96 177, Otevřená 1058/8 Kuřim a uděluje předsedovi společenství mandát podepsat smlouvu o dílo s rozpočtem v celkové částce **278 300,- Kč** včetně DPH

c) výmalba vstupní chodby a prostoru před výtahy

Ing. Zajacová sdělila přítomným, že obdržela zatím jednu cenovou nabídku od malíře, pana Pavla Žáka ve výši **Kč 38 800,-** (není plátcem DPH).

Z fóra byla vznesena připomínka, že v domě bydlí malíř, pan Verner, který je tutéž práci schopen poskytnout za nižší částku o cca Kč 10 000,-. Nabídka byla přijata. Bude dohodnut termín prací, výběr barev atd.

#### **10. Návrh na zvýšení příspěvků do ZOBF ze stávajících Kč 25,-/m2 na Kč 30,-/m2; hlasování**

Stávající výběr na měsíční bázi - Kč 99 351,- (při Kč 25,-/m2 plochy bytu)

Ing. Zajacová předložila vlastníkům návrh na navýšení příspěvků do ZOBF s účinností od 1.7.2024 z důvodu očekávaných investic a s tím spojenými výdaji ve formě vlastních zdrojů a v souvislosti s očekávanými požadavky financující banky na navýšení příspěvků z důvodu vytváření potřebných finančních rezerv na další běžné opravy a investice (kromě stanovené měsíční splátky požadovaného úvěru). Dále také konstatovala, že výše příspěvků připadající na 1m2 plochy je v domě v porovnání s obvyklými částkami vynakládanými na příspěvky do ZOBF v Praze poměrně nízká.

##### **Hlasování**

<b>PRO</b>	<b>PROTI</b>	<b>ZDRŽEL SE</b>
28 550/ 92,06%	0/0%	1 846/ 5,95%

**Usnesení bodu 10 \_navýšení příspěvků do ZOBF na Kč 30,-/1m2 plochy bytu \_** bylo schváleno 92,06% přítomných vlastníků.

#### **Bod 11. Návrh na vyplacení odměny panu Švecovi ve výši Kč 10 000,- za údržbu zeleně kolem domu; hlasování**

Předsedající navrhla přítomným stejně jako v r. 2023 vyplacení odměny panu Švecovi ve výši Kč 10 000,- za pravidelnou údržbu zeleně kolem domu.

##### **Hlasování**

<b>PRO</b>	<b>PROTI</b>	<b>ZDRŽEL SE</b>
31 012/100%	0/0%	0/0%

**Usnesení bodu 11\_odměna pro pana Švece ve výši Kč 10 000,- za údržbu zeleně\_** bylo schváleno všemi 100% přítomných vlastníků.

#### **Bod 12. Ostatní; diskuze**

a) zřízení e-mailové schránky, stránky SVJ na facebooku

b) seznámení vlastníků s umístěním hasičích přístrojů a hydrantů v domě - Bc. Lucie Hoffmannová

c) informace o výměně vodoměrů a měřičů tepla na základě výběrového řízení v 7/2024; bude řešeno a hlasováno formou per rollam

d) pan Pavel Jelínek měl připomínku k diferzifikaci finančních zdrojů SVBJ

##### Vyjádření předsedy společenství:

Do doby změny předsedy SVBJ za bývalého předsednictví byly veškeré finanční prostředky uloženy u jedné banky na běžném účtu a bez jakéhokoli jejich zhodnocení.

Nyní jsou finance rozloženy na několika účtech s výnosem a diverzifikovány u různých bank, přičemž nejvyšší vklady jsou uloženy u ČSOB,a.s.. která je jednou z nejstarších a nejstabilnějších bank v ČR. Úložka ve výši Kč 4 mio je u RB,a.s. Pokud bychom prostředky měli rozkládat dle max výše zákonného pojištění u Fondu pojištění vkladů, museli bychom využít služeb mnoha bankovních ústavů s daleko menší kredibilitou než ČSOB. Prostředky na účtech budou navíc využity

jako vlastní zdroje na financování revitalizace balkonů, tzn. že zůstatek po investici bude vyhovovat pojištění beze zbytku.

e) Paní Antonínová upozornila, že v ročním vyúčtování služeb chybí výpočet výše fondu oprav na jednotlivé byty. V minulosti tento výpočet ve vyúčtování byl a měl by se vrátit. Pořádat o vysvětlení a úpravu na SBD Nový Domov

Komentář předsedy společenství: formu a podobu vyúčtování služeb nastavovala nasmlouvaná IT společnost, která implementovala u SBD Nový Domov nový účetní program. Tento program bude postupně upgradován a budou do něj dodávány další funkcionality dle požadavků jednotlivých SVJ. SBD Nový Domov do programu sám nezasahuje, ale dává pouze podněty ke změnám.

f) Pan Pavel Jelínek upozornil na úhradu rekonstrukce balkonů z fondu oprav, že zde vzniká nepoměr mezi byty 2+1 a 3+1, kdy větší byty přispívají více za m2. Ovšem balkony jsou ve všech bytech stejné, a proto by toto mělo být zohledněno při financování rekonstrukce balkonů.

Vyjádření předsedy společenství: financování bude řešeno kombinací vlastních zdrojů SVBJ a podnikatelského úvěru a finanční participace jednotlivých bytů na financování bude rozpočítána spravedlivě podle ploch bytů.

g) pan Pavel Jelínek připomínkuje, že kromě oprav balkonů, by se mělo přihlídnout ke stáří otopného systému v domě (staré cca 65 let) a měl by se vyřešit stav a případné opravy topení jako prioritní. Vyjádření předsedy společenství: radiátory jsou majetkem vlastníků, o jejich výměně financované ze zdrojů SVBJ by muselo hlasovat shromáždění vlastníků. Jelikož jsou radiátory v bytech litinové, tzn. jejich životnost je dlouhodobá, není potřeba je většinou měnit. Problém nedostatečného vytápění bude spíše v jejich vnitřním znečištění, či zavzdušnění. Čištění otopné soustavy se sice chemicky provádí, ale většinou s sebou nese následné problémy protékání spojů.

Ing. Zajacová vlastníků dále sdělila, že bude probíhat povinná kontrola otopného systému v intencích vyhlášky č. 38/2022 Sb., ze které vyplynou také závěry a doporučení odborníků na případnou úpravu otopné soustavy. Nicméně radiátory jsou majetkem každého vlastníka, pokud by bylo nutno přistoupit k výměně radiátorů, museli by vlastníci na tomto finančně participovat.

h) paní Augustinová připomínkovala, že by se měla zkontrolovat regulace tepla na patě objektu, Ing. Zajacová potvrdila, že toto nechá zkontrolovat

ch) byla vyjádřena vzájemná shoda všech vlastníků, aby příjmy z pronájmu společných prostor byly směřovány do ZOFB, tzn. nebyly vypláceny vlastníkům v poměru odpovídajícím ploše bytu

i) Předsedající dále seznámila přítomné s tím, že byla zřízena e-mailová schránka SVJ pro komunikaci mezi statutárním orgánem a vlastníky (případně nájemníky):

[info.kukucinova1148@seznam.cz](mailto:info.kukucinova1148@seznam.cz)

Byla také zřízena facebooková stránka, kde mohou vlastníci a nájemníci přispívat svými příspěvky a komentáři a využívat pro komunikaci i messenger.

[www.facebook.com/profile.php?id=100093400650979](https://www.facebook.com/profile.php?id=100093400650979)

b) Bc. Lucie Hoffmannová, správce objektu, dále podrobně seznámila přítomné s rozmístěním hasicích přístrojů v domě.

c) Ing. Zajacová seznámila přítomné s nutností výměny vodoměrů a měřičů tepla v domě v souladu se zákonem, tj. že tato média musí fungovat formou dálkových odečtů. Za tímto účelem bude vyhlášeno výběrové řízení a vybrán vhodný dodavatel na základě hlasování per rollam (proběhne nejpozději v 7/2024)

Přítomní diskutovali dále o obdrženém vyúčtování za r. 2023, kdy byly v mnoha případech vykázány vysoké nedoplatky. Ing. Zajacová doporučila, aby si každý vlastník upravil výši svých záloh v souladu s dnešními cenami za energie a služby a dle počtu osob žijících v jednotkách, resp. dle skutečné spotřeby. Meziročně vrostly náklady v souhrnu více než o 100%, proto je nutno průběžně zálohy navyšovat, aby nedocházelo k vysokým nedoplatkům při vyúčtováních. Nehledě na fakt, že pokud

## Zápis 1/12

vlastníci udržují své zálohy na nízkých částkách, SVJ pak saturuje v průběhu roku nemalou část nákladů na energie a služby ze ZOBF a vykazuje tak nevyrovnané cash flow.

### Bod 12. Závěr

Ing. Zajacová ukončila v 21.00 shromáždění a poděkovala všem přítomným za účast.

Zápis vyhotovil:

Ing. Monika Zajacová

pověřený zástupce První předseda SVJ - SBD Nový domov,s.r.o.

Datum: 5.6.2024

Místo: Praha

podpis:



Zápis ověřil:

Ing. Zdeněk Jaroš, kontrolní komise

Datum: 5.6.2024

Místo: Praha

podpis:

