

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Boloňská 305

konané dne 3. června 2025 v 19:00 hodin v klubu Varta (Boloňská 310, Praha Horní Měcholupy)

Svolavatel: členové výboru Ing. Rudolf Tonner, Marina Šiklová, Adéla Drofová

Schůze shromáždění se zúčastnilo 40 ze 79 vlastníků, kteří vlastní 54,9 % hlasů. Prezenční listina včetně plných mocí, pozvánky a protokolu o hlasování jsou přílohou tohoto zápisu.

Před schválením programu jednání proběhla úprava názvů následujících bodů programu:

- Bod č. 6 byl změněn z „Schválení účetní závěrky za rok 2024 a schválení vypořádání hospodářského výsledku (zisku) za rok 2024“ na „Schválení účetní závěrky za rok 2024“.
- Bod č. 7 byl změněn z „Úprava struktury odměn výboru“ na „Odměna výboru“.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu shromáždění
3. Volba ověřovatele zápisu
4. Zpráva o činnosti výboru a hospodaření SVJ (seznámení s účetní závěrkou za rok 2024)
5. Zpráva kontrolní komise
6. Schválení účetní závěrky za rok 2024
7. Odměna výboru
8. Stanovení nové výše příspěvku na dlouhodobé zálohy (fond oprav) – 20 Kč/m² měsíčně
9. Plán oprav a návrh investic
10. Diskuze
11. Ukončení schůze

Průběh jednání a přijatá usnesení:

Bod č. 1 - Zahájení

Schůzi zahájil a řídil předseda výboru pan Ing. Rudolf Tonner, konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné. Výbor odpovídá za vypracování zápisu a pověřil tímto pana Rudolfa Tonnera. Skrutátorem byla určená paní Martina Šiklová.

Program byl řádně vyvěšen na nástěnce společenství v prostorách domu dne 12. 5. 2025, a téhož dne byly předány pozvánky do schránek jednotlivým vlastníkům. Podklady k bodům jednání byly vyvěšeny na webových stránkách společenství www.svj305.cz a také rozeslány elektronickou poštou jednotlivým vlastníkům.

Následně předseda výboru přistoupil ke schválení programu shromáždění.

Bod č. 2 - Schválení programu shromáždění

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění bere na vědomí, že je usnášeníschopné a schvaluje program jednání.

Bod č. 3 - Volba ověřovatele zápisu

Za ověřovatele zápisu výbor navrhuje pana Pavla Lorence.

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje za ověřovatele zápisu pana Pavla Lorence.

Bod č. 4 - Zpráva o činnosti výboru a hospodaření SVJ (seznámení s účetní závěrkou za rok 2024)

Předseda výboru přednesl zprávu o činnosti výboru za uplynulý rok. Výbor se v roce 2024 zaměřil na plnění usnesení přijatých na minulém shromáždění. Konkrétně bylo realizováno zřízení nové kolárny, instalace nových mříží v kolárně, oprava dveří u poštovních schránek, nákup a výměna frekvenčních měničů výtahů a oprava nouzového osvětlení. Výbor dále zajistil uzavření nové smlouvy o převodu práv a závazků mezi stávajícím dodavatelem služeb v oblasti měření a rozúčtování spotřeby energií, firmou KERM – Císařovský, a společností PROFITHERM CZ s.r.o. Důvodem této změny jsou nové technické požadavky na online odečty, které budou od roku 2027 povinné. Proběhly také pravidelné revize a kontroly: revize hromosvodu, kontrola požárních hydrantů, hasicích přístrojů, požárního odvětrání, suchovodu, plynovodu a preventivní požární prohlídka. V rámci kontrol byly zjištěny závady na únikových cestách; dotčení vlastníci byli výborem vyzváni k nápravě. Výbor opakovaně upozorňuje na nutnost udržovat společné prostory čisté a volně průchodné. V loňském roce a na začátku tohoto roku výbor řešil několik havarijních situací, zejména průsaky dešťové vody ze střechy a zatékání přes parapety oken na západní straně domu. Nejzávažnější událostí bylo protékání vody ve stoupačce v bytech 4+1. Jednalo se o původní litinové potrubí, které začalo praskat. Výbor proto zadal opravu stoupačky a provedl analýzu rozsahu škod. Vzhledem k havarijnímu stavu, který již nebylo možné dále řešit dílčími opravami, a s ohledem na pojistné podmínky, které neumožňovaly plné krytí škod, bylo po konzultaci se správcem Pragostav rozhodnuto o úplné výměně stoupačky. Výbor oslovil více firem a na základě odborných doporučení a posouzení nabídek v rozmezí 260 000 Kč až 800 000 Kč byla vybrána firma V SERVIS INSTALACE s.r.o., která nabídla nejlepší poměr ceny a kvality. Práce byly provedeny rychle, kvalitně a s použitím ověřených materiálů.

Seznámení s účetní závěrkou za rok 2024

Správce BD Pragostav včas předložil ke kontrole výboru veškeré účetní podklady. Konkrétně se jednalo o dokumenty: Vyúčtování, Komplexní předvaha, Kniha analytické evidence (náklady, zálohy, dlouhodobá záloha), Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a Příloha k účetní uzávěrce za rok 2024. Tyto podklady byly rovněž předány ke kontrole kontrolní komisi.

Výbor provedl kontrolu výše nastavených záloh. Vyúčtování energií za rok 2024 skončilo přebytkem ve výši 53 578 Kč. V polovině loňského roku výbor přistoupil k navýšení záloh na energie s dostatečnou rezervou. Na základě srovnání s vývojem cen energií výbor nedoporučuje další navýšení těchto záloh. U bytů, u kterých byly zjištěny výrazné nedoplatky nebo přeplatky (nad 5 000 Kč), výbor nechal upravit výši záloh individuálně. Z účetních podkladů výbor sestavil přehled hospodaření za rok 2024. Přehled a finanční zpráva byly předány vlastníkům v předstihu před konáním schůze.

S finanční zprávou byli vlastníci seznámeni členkou výboru paní Adélou Drofovou.

Bod č. 5 - Zpráva kontrolní komise

Kontrolní komise na svých jednáních projednávala:

- účetní závěrku za rok 2024,
- zprávu o hospodaření výboru,
- vyúčtování plateb za byty,
- provozní záležitosti schválené shromážděním nebo vyplývající ze situace.

Spolupráce výboru s kontrolní komisí probíhala v souladu se stanovami. Schůze výboru byly řádně svolávány a jednotlivé body programu včas oznámeny. V roce 2024 se zástupci kontrolní komise zúčastnili čtyř jednání výboru. Ke všem projednávaným bodům zaujala kontrolní komise stanoviska. Kontrolní komise doporučila navýšení fondu oprav a doporučila jeho schválení členskou schůzí. Dále dohlížela na výběr stavební firmy pro řešení havarijního stavu odpadní stoupačky – hodnotila nejen cenové nabídky, ale i kvalitu a průběh realizace. Komise konstatuje, že práce proběhly řádně, v termínu a s odpovídající koordinací s výborem.

Komise také provedla kontrolu vyúčtování záloh a výše nastavených měsíčních záloh u jednotlivých bytů. Výboru doporučila prověřit nastavení u některých bytů s cílem minimalizovat výrazné přeplatky či nedoplatky, které by mohly zatěžovat dlouhodobou zálohu.

Kontrolní komise bere na vědomí účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2024, předložené výborem společenství na shromáždění dne 8. května 2025, a doporučuje je ke schválení.

Bod č. 6 - Schválení účetní závěrky za rok 2024

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění

1. bere na vědomí:
 - 1.1. Zprávu o činnosti výboru,
 - 1.2. zprávu kontrolní komise,
2. schvaluje:
 - 2.1. hospodaření společenství v roce 2024,
 - 2.2. účetní závěrku roku 2024.

Bod č. 7 - Odměna výboru

Výbor předložil návrh na změnu systému odměňování členů výboru SVJ, a to na základě aktuálních legislativních požadavků a doporučení účetních správcovské firmy BD Pragostav. Cílem navrhované změny je sjednocení vyplácených částek do jedné hrubé mzdy z důvodu jednodušší administrativy a snížení daňového rizika při případné kontrole.

Navrhovaná změna nemá vliv na výši čistého měsíčního příjmu členů výboru, který zůstává zachován na úrovni srovnatelné se současným stavem. Jedinou změnou je forma výplaty – náhrady nákladů budou nově součástí hrubé odměny a nebudou vypláceny samostatně.

Výsledky hlasování:

Pro: 96,4 % hlasů

Proti: 3,6 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje změnu výše a formy vyplácení odměny členům výboru SVJ. Nově bude každému členovi výboru vyplácena měsíční odměna ve výši 6 000 Kč hrubého, která zahrnuje i dosavadní náhrady nákladů. Z této částky budou standardně odváděny zákonné odvody (daň, sociální a zdravotní pojištění).

Bod č. 8 - Stanovení nové výše příspěvku na dlouhodobé zálohy (fond oprav) – 20 Kč/m² měsíčně

Výbor předložil návrh na navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav z dosavadních 14 Kč/m² na 20 Kč/m². Důvodem navýšení je dlouhodobě neaktualizovaná výše příspěvku (platná od roku 2019), která již neodpovídá reálným nákladům na údržbu a opravy domu. Výbor upozornil na růst cen energií, služeb i stavebních materiálů a zdůraznil potřebu vytvářet dostatečnou rezervu pro plánované i nečekané výdaje.

Výsledky hlasování:

Pro: 96,4 % hlasů

Proti: 3,6 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje navýšení příspěvku na dlouhodobé zálohy (fond oprav) s platností od 1.7.2025 na 20 Kč/m² měsíčně.

Bod č. 9 - Plán oprav a návrh investic

S plánem oprav a návrhem investic nás seznámila členka výboru Martina Šiklová.

Výbor by se rád prioritně zaměřil na provádění nutných oprav. Aktuálně je zapotřebí řešit následujících akce.

Položky	Předpokládané náklady
Kontrola špalet, zajištění jejich opravy, utěsnění parapetů silikonovým tmelem a následné vymalování – západní strana	86 000 Kč
Lokalizace netěsnosti a kontrola střechy	24 000 Kč
Oprava domovních zvonků	60 000 Kč
Oprava vstupních dveří – spodní lišty	6 000 Kč
Opravu linolea. Předpokládané náklady	120 000 Kč
Celkem	296 000 Kč

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje opravy dle rozpisu

- Kontrola špalet, zajištění jejich opravy, utěsnění parapetů silikonovým tmelem a následné vymalování – západní strana
- Lokalizace netěsnosti a kontrola střechy
- Oprava domovních zvonků
- Oprava vstupních dveří – spodní lišty
- Výměna linolea

Předpokládané náklady 296 000 Kč

Bod č. 11 - Diskuze

- K bodu č. 4 proběhla diskuze týkající se nastavení výše záloh. Výbor upřesnil, že v jednom případě došlo k vysokému nedoplatku ve výši 40 000 Kč, který byl individuálně řešen s příslušným vlastníkem bytové jednotky.
- K bodu č. 8 proběhla diskuze, během níž výbor vysvětlil důvody navrhovaného navýšení příspěvku do fondu oprav. Případné další úpravy výše dlouhodobé zálohy budou projednávány na některé z příštích členských schůzí.

Bod č. 12 - Ukončení schůze

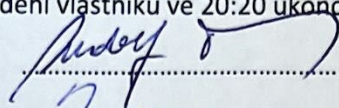
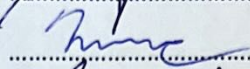
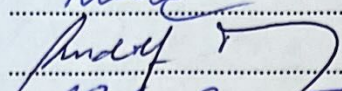
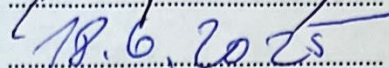
Pan Tonner přítomným poděkoval za účast a shromáždění vlastníků ve 20:20 ukončil.

Zapsal: Ing. Rudolf Tonner

Ověřil: Pavel Lorenc

Předsedající: Ing. Rudolf Tonner

V Praze dne


.....

.....

.....

.....