

# Zápis ze shromáždění

## *Společenství pro dům Dobronická 35, Praha*

svolaného výborem a konaného dne 2.října 2013 v 19 hod.  
v prostoru halové garáže 1.PP domu č.p. 986, ul. Dobronická 35, Praha 4 - Libuš

### Program shromáždění:

- 1) Zahájení
- 2) Kontrola účasti a vlastnických podílů členů SVJ
- 3) Odsouhlasení závěrky roku 2012
- 4) Schválení domovního řádu
- 5) Úprava Stanov
- 6) Technický stav objektu
- 7) Stav revizí a reklamací
- 8) Návrh rozpočtu do konce roku 2013
- 9) Hlasování o instalaci vodoměrů SV a TV pro úklidovou místnost a vodoměru pro SV v prostoru halové garáže
- 10) Diskuze a hlasování o výměně vodoměrů s možností dálkového odečtu
- 11) Odsouhlasení způsobu rozúčtování jednotlivých služeb
- 12) Hlasování o kontrole účetnictví SVJ auditorem
- 13) Bezpečnost objektu
- 14) Náměty a připomínky
- 15) Ostatní
  - a. Čistota v domě a jeho okolí, dodržování nočního klidu

---

1) Shromáždění bylo v 19:15 hod. řádně zahájeno předsedkyní výboru společenství paní Jitkou Kopičkovou. Zapisovatelem dnešního jednání shromáždění je pan Ondřej Blažek.

2) Kontrola účasti a vlastnických podílů členů SVJ

P. Ondřej Blažek zkontroloval zápis do prezenční listiny a ověřil součet spoluvlastnických hlasů. Předsedkyně výboru společenství paní Jitka Kopičková oznámila spoluvlastníkům účast ve výši **81,39%** ze všech spoluvlastnických hlasů.

**Shromáždění společenství bylo usnášeníschopné.**

3) Odsouhlasení závěrky roku 2012

Paní Jitka Kopičková prezentovala účetní závěrku roku 2012, o jejímž schválení bylo následně hlasováno s tímto výsledkem:

: **PRO** 98,30 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 1,70 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 80,00 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 1,38 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo účetní závěrku pro rok 2012.**

4) Schválení domovního řádu

Paní Jitka Kopičková rekapitulovala změny v domovním řádu a předložila přítomným kopie změn domovního řádu k nahlédnutí. Byly zodpovězeno několik otázek a následně bylo hlasováno s tímto výsledkem:

: **PRO** 98,96 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 1,04 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 80,54 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,85 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předložený domovní řád.**

5) Úprava stanov

Paní Jitka Kopiczková předložila přítomným spoluvlastníkům úpravu stanov. Proběhla krátká diskuze při které bylo zodpovězeno několik otázek. Následně bylo hlasováno s tímto výsledkem.

: **PRO** 97,07 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 2,93 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 79,00 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 2,38 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předloženou úpravu stanov, dle které:**

**článek VI. odst. 9 se mění tak, že nově zní:**

*„Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.“*

**do článku VII. odst. 1. písmeno p) se mění tak, že nově zní:**

*„přijetí, změnách, doplnění nebo zrušení domovního řádu, pokud tyto činnosti nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,“*

**do článku VII. odst. 1. se vkládá písmeno p), které zní:**

*„dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.“*

**článek VII. odst. 10 se mění tak, že nově zní:**

*„Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Za přítomné členy se považují i ti, co zmocnili třetí osobu, která nemusí být členem společenství, neověřenou písemnou plnou mocí k účasti a hlasování na shromáždění. Plnou moc je možno udělit ke konkrétnímu úkonu nebo generálně, a to i pro další shromáždění do budoucna.“*

**do článku VII. se vkládá odst. 20., který zní:**

*„V případě, že řádně svolané shromáždění není usnášeníschopné, stanoví výbor společenství náhradní datum, místo a čas shromáždění, o čemž vyrozumí všechny členy společenství v souladu s odst. 7 a 8 tohoto článku. Takto svolané shromáždění (náhradní) je usnášeníschopné, pokud se dostaví členové společenství s alespoň 30% vlastnických podílů ze všech členů společenství. Hlasování probíhá dle pravidel stanovených v tomto článku.“*

**článek VIII. odst. 6 se mění tak, že nově zní:**

*„Výbor je čtyřčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů má rozhodující hlas předseda Výboru.“*

**do článku XIV. odst. 1. se vkládá písmeno g), které zní:**

*„zmocnit třetí osobu, která nemusí být členem společenství, k účasti a hlasování na shromáždění nebo k jinému úkonu v rámci výkonu práv a povinností člena společenství.“*

**článek XIV odst. 2. písm. d) se mění tak, že nově zní:**

*„řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, domovním řádem, je-li zřízen, a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,“*

6) Technický stav objektu

Pan Ondřej Blažek za správu informoval zúčastněné spoluvlastníky o technickém stavu objektu, který je velice dobrém stavu a řešení téměř veškerých závad je řešeno v rámci reklamací u generálního dodavatele stavby, společnosti Unistav.

7) Stav revizí a reklamací

Pan Ondřej Blažek za správu plynule navázal na předchozí bod a informoval spoluvlastníky o změnách u společnosti Unistav. A to zejména o velice častém střídání reklamačních techniků společnosti Unistav, kteří jsou zodpovědní za odstraňování závad objektu. Předání podkladů spojených s reklamačními řízeními nikdy neproběhlo hladce a nový technik se musel vždy sám se stavem reklamací seznamovat. To mělo za následek prodlevy v odstraňování závad v reklamační lhůtě. Byly prezentovány již odstraněné závady, ale i závady které jsou v současnosti vedeny jako neodstraněné.

Spoluvlastníci byli dále informováni o proběhlých kontrolách a revizích technického zařízení objektu. Vzhledem k pokročilému běhu roku je většina kontrol již provedena.

8) Návrh rozpočtu do konce roku 2013

Paní Kopiczková informovala spoluvlastníky o stavu investic a nutnosti již objednat nové vchodové dveře do obou vchodu objektu. Přítomné seznámila s nabídkami společností WIN OKNA a OKNA MACEK. Paní Renata Mikešová a pan Martin Najman odešli v průběhu diskuze týkající se nabídek na nové dveře ze shromáždění. Následně bylo hlasováno předložené nabídce firmy WIN OKNA s tímto výsledkem.

: **PRO** 99,02 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,98 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 78,58 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,77 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předloženou nabídku na dodávku dveří firmy WIN OKNA.**

Paní Jitka Kopiczková dále přítomné informovala o návrhu dokoupení dalších 3 ks kamer s ohledem na zvýšení bezpečnosti objektu.

: **PRO** 83,02 %, **PROTI** 2,12 %, **ZDRŽEL SE** 11,79 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 65,89 %, **PROTI** 1,68 %, **ZDRŽEL SE** 11,79 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předložený návrh o dokoupení dalších 3ks kamer.**

Paní Jitka Kopiczková přítomné informovala o návrhu údržby zeleně. V průběhu diskuze o údržbě zeleně opustil shromáždění pan Roman Tichý. Následně bylo hlasováno o předloženém návrhu údržby zeleně s tímto výsledkem.

: **PRO** 86,86 %, **PROTI** 1,51 %, **ZDRŽEL SE** 11,62 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 66,73 %, **PROTI** 1,16 %, **ZDRŽEL SE** 8,92 % ze všech spoluvlastnických hlasů

## **Shromáždění schválilo předložený návrh o údržbě zeleně.**

### 9) Hlasování o instalaci vodoměrů SV a TV pro úklidovou místnost a vodoměru pro SV v prostoru halové garáže

Podnětem byl návrh Ing. Horvátha, aby se společná voda objektu rozdělovala nejen dle bytových vodoměrů. Ale aby voda spotřebovaná v rámci úklidů halové garáže byla vyúčtována i spoluvlastníkům halové garáže. Pan Ondřej Blažek informoval přítomné o tom, že vodoměry na SV a TV jsou již v úklidové místnosti instalovány a zbývá pouze osadit vodoměr pro SV v halové garáži. Proběhla krátká diskuze při které bylo zodpovězeno několik otázek. Následně bylo hlasováno s tímto výsledkem.

: **PRO** 81,72 %, **PROTI** 8,25 %, **ZDRŽEL SE** 10,03 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 62,77 %, **PROTI** 6,34 %, **ZDRŽEL SE** 7,70 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předložený návrh osazení vodoměrů.**

### 10) Diskuze a hlasování o výměně vodoměrů s možností dálkového odečtu

Pan Ondřej Blažek informoval spoluvlastníky o možnostech osazení vodoměrů. Cenové nabídky na výměnu bytových vodoměrů bez dálkového odečtu se pohybují v rozmezí 80–100tis Kč. Cenové nabídky na výměnu bytových vodoměrů s možností dálkového odečtu se pohybují v rozmezí 120–150tis Kč. Pan Ondřej Blažek zdůraznil povinnost kalibrovat vodoměry teplé vody dle vyhlášky platné v roce 2009 při osazení vodoměrů po 4 letech a vodoměry pro studenou vodu po 6 letech. Od data 1.1.2012 byly lhůty kalibrace pro studenou i teplou vodu sjednoceny na lhůtu 5 let. Po diskuzi při které bylo zodpovězeno několik otázek byl většinou spoluvlastníků přijat názor na posunutí termínu hlasování o výměně vodoměrů na první polovinu roku 2014.

### 11) Odsouhlasení způsobu rozúčtování jednotlivých služeb

Paní Jitka Kopičková prezentovala způsob rozúčtování jednotlivých služeb.

: **PRO** 100,00 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 76,82 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění schválilo předložený návrh o rozúčtování jednotlivých služeb.**

### 12) Hlasování o kontrole účetnictví SVJ auditorem

Paní Jitka Kopičková seznámila přítomné spoluvlastníky o poptávkovém řízení na audit účetnictví společenství. Ze 4 poptaných firem byla nejpříjemnější cena firmy Ing. Martina Vránová, Inter-Consult, s.r.o., Praha v ceně 65tis Kč. Po krátké diskuzi bylo hlasováno s tímto výsledkem.

: **PRO** 2,61 %, **PROTI** 95,48 %, **ZDRŽEL SE** 1,90 % z přítomných hlasů tj.

: **PRO** 2,01 %, **PROTI** 73,35 %, **ZDRŽEL SE** 1,46 % ze všech spoluvlastnických hlasů

**Shromáždění neschválilo předložený návrh o kontrole účetnictví SVJ auditorem.**

### 13) Bezpečnost objektu

Proběhla diskuze týkající se bezpečnosti objektu.

### 14) Náměty a připomínky

- 14.1 Zástupce firmy Superdiskont s.r.o, pan Pokorný informoval přítomné spoluvlastníky o vlastním návrhu instalace reklamních ploch při hlavní silnici na fasádu domu. Přítomní byli informováni o způsobu instalace a byl předložen i vizuální návrh reklamy. Po diskuzi bylo hlasováno o předloženém návrhu takto:
- : **PRO** 100,00 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % z přítomných hlasů tj.
  - : **PRO** 76,82 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % ze všech spoluvlastnických hlasů
- Shromáždění schválilo předložený návrh o umístění reklamy na fasádu domu.**
- 14.2 Paní Mgr. Věra Machálková, účetní správy, informovala přítomné spoluvlastníky o vhodnosti úprav záloh na služby a energie od data 1.1.2014 vzhledem k nedoplatkům za rok 2012 i zvyšujícím se cenám za média. Proběhla velice krátká diskuze, která podpořila toto zvýšení s ohledem na vývoj cen a výši jednotlivých služeb. Následně bylo hlasováno s tímto výsledkem:
- : **PRO** 97,81 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 2,19 % z přítomných hlasů tj.
  - : **PRO** 75,14 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 1,68 % ze všech spoluvlastnických hlasů
- Shromáždění schválilo předložený návrh o úpravě záloh od 1.1.2014.**
- 14.3 Paní Irena Frycová informovala přítomné o výskytu švábů. Po diskuzi bylo shodně navrženo k opětovnému vyzvání uživatelů ke kontrole svých bytů a následné kontrole v potencionálně zasažených bytech.
- 14.4 Pan Pidgornyy Genadiy navrhl odměnu pro předsedkyni paní Jitku Kopičkovou. Další vlastníci ocenili práci a čas vložení paní Jitkou Kopičkovou ve změnách ke kterým ve společenství dochází. O odměně se vzhledem k dlouhotrvajícímu shromáždění nehlasovalo.
- 14.5 Paní Irena Frycová poukázala na pozdní rozsvícení světel v halové garáži. Pan Ondřej Blažek za správu přislíbil nápravu, ale zároveň informoval, že prodleva cca 5ti vteřin v rozsvícení světla je dána dobou po kterou pohybové čidlo musí napřed osobu v pohybu zaznamenat a také pomalejším náběhem zářivkového tělesa. Jednou z možností je osazení pohybového čidla blíže výlezu z výtahu či osazením LED světel. LED světla jsou schopna okamžitého rozsvícení bez pomoci startéru jak je tomu u běžných zářivkových světel.
- 14.6 Paní Knižka poukázal na rušivou zvukovou signalizaci výtahu v Dobronické 35. A to zvláště v nočních hodinách. Pan Ondřej Blažek přislíbil vypnutí této signalizace ve spolupráci se servisní firmou Bestlift.
- 14.7 Pan Lochmanová, uživatelka bytu č.613, s panem Ing. Horváthem připomněli přítomným, že v 1NP mezi sklípky je cítit zápach benzínu. Někteří spoluvlastníci potvrdili zápach. Pan Ondřej Blažek informoval přítomné, že již 30.9.2013 proběhla kontrola sklípků a chodeb za přítomnosti paní Lochmanové a zápach nebyl cítit. Situaci bude správa domu v rámci bezpečnosti nadále sledovat.
- 14.8 Jedním z vlastníků bylo navrženo, aby podlaha v prostoru popelnic byla opatřena protiskluzovým nátěrem z důvodu kluzkého povrchu za deštivého počasí. V diskuzi téměř všichni přítomní tuto vlastnost povrchu podlahy v prostoru popelnic potvrdili.

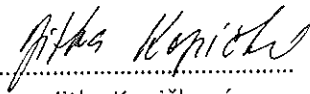
14.9 Pan Bednář navrhl instalovat do zádveří vchodů nosiče na letáky či vylepit na vchodové dveře upozornění o zákazu vhozu a vylepování letáků do objektu. V diskusi nedošlo k celkovému konsensu v případě instalování nosičů do zádveří. Přítomní souhlasili s vylepením upozornění o zákazu zanášky reklamy. Pan Ondřej Blažek za správu přislíbil vyhotovení a vylepení takové cedule na vchodové dveře obou objektů.

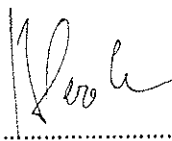
15) Ostatní

a. Čistota v domě a jeho okolí, dodržování nočního klidu  
Proběhla krátká diskuze týkající se čistoty v domě a okolí.


V Praze dne 7.10.2013

Zapsal: Ondřej Blažek

  
.....  
Jitka Kopiczková  
předseda výboru SVJ

  
.....  
Ondřej Blažek  
zapisovatel

Společenství pro dům Dobronická 35, Praha  
iČ: 289 27 303  
Dobronická 986/35, 142 00 Praha 4 - Libuš

  
MÍSTOPŘEDSEDKYNĚ  
CARLA MAIA PEREIRA DE SOUZA