

**ZÁPIS**  
**Z 22. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
**ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9**  
**KONANÉHO DNE 2.11.2022**

**1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ**

Schůze Společenství vlastníků Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 se sídlem Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská, Praha 9.

**2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ**

Program:

- 1) Zahájení 22. schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2021, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník, Plánované revize na rok 2023
- 4) Odměny Výboru a Revizora
- 5) Schválení rozpočtu 2023
- 6) Volba členů Výboru, Revizora a náhradníků
- 7) Výměna vodoměrů
- 8) Protipožární bezpečnost
- 9) Investiční akce – dělicí desky 6.NP
- 10) Biokoridor
- 11) CETIN – optická síť
- 12) Diskuze

**3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ**

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu. Plné moci k zastupování tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předseda výboru Michal Kovalovský (MK), místopředsedkyně výboru Diana Tenglerová (DT), členové výboru Tomáš Majtner (TM), Šárka Kuchařová (ŠK) a Petr Veselý (PV) a revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

**4. PRŮBĚH SCHŮZE**

**BOD 1 – ZAHÁJENÍ**

Schůze byla zahájena v 19:15 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že je Společenství usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	<b>ANO</b>
Přítomných hlasů	74,79548%
z toho 1/2	37,39774%
z toho 3/4	56,09661%

**BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2021, dlužníci**

MK informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2021. Náklady byly zkontrolovány Výborem, Revizorkou a odsouhlaseny. MK za Výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2021 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2021.“

PRO	74,79548%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Účetní závěrka za rok 2021 byla přijata.

## **BOD 3 – ZPRÁVA VÝBORU, REVIZORA A DOMOVNÍKA O JEJICH ČINNOSTI**

### **Zpráva výboru**

Za výbor SV přednesl zprávu TM. Přítomné informoval o činnosti výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se výbor zabýval, jako např. dlužníci, kontrola účetnictví, evidování změn týkajících se členů společenství v katastru, oprava a výmalba zdí, nová legislativa týkající se dálkových odečtů, výměna pergol, protipožární revize, výměna garážových vrat, opravný nátěr střechy, vyřizování žádostí a stížností vlastníků, příprava podkladů na tuto schůzi shromáždění. Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

### **Zpráva revizora**

Revizorka Zuzana Vyleťalová ve své zprávě stručně informovala o činnosti výboru, správě domu, domovníkovi a pravidelné kontrole účetnictví SV. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2021 a připravený návrh rozpočtu na rok 2023.

Kompletní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

### **Zpráva domovníka**

Za domovníka se ujal slova PV a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se o výměnu žárovek, výměnu svítidel, mazání pantů dveří, seřizování čidel a svítidel, seřizování bran u dveří, seřizování a opravy garážových vrat, kontrola VZT, výměna popisu zvonků, opakovaná oprava dřevěného plůtku na parkovišti, úklid a sběr odpadků v domě a na pozemku okolo domu apod.

Kompletní zpráva domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

Dále PV seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2023.

Plánované revize v následujícím období: pravidelné revize VZT, revize protipožární ochrany, revize výtahu, povinná výměna vodoměrů a kalorimetrů dle platné legislativy a kontrola bytových uzávěr, záruční kontrola oprav garáží v 1.PP a 2.PP, servisní kontrola vjezdových vrat.

## **BOD 4 – Odměna výboru a revizora**

MK přednesl návrh výboru na zvýšení odměn výboru a revizora v celkové výši o 4.000,- Kč hrubého měsíčně. Důvodem je uplynutí daňového zvýhodnění u odměn. Zároveň je od r. 2015 odměna ve stejné výši. Navýšení by se provedlo současně s navýšením celkových záloh od roku 2023, kdy dochází k navýšení rozpočtu z důvodu velké inflace a celkového zdražení.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

### Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení odměny výboru a revizora o částku 4.000,- Kč hrubého měsíčně.“

PRO	67,24669%
PROTI	1,27827%
ZDRŽEL SE	6,27052%
Přijato	<b>ANO</b>

Navýšení odměny členům výboru a revizora byl přijato.

### **BOD 5 - Schválení rozpočtu pro rok 2023**

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2023, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2023 a na avizované zvýšení nákladů na vodu a energie a na odvoz odpadu (současná inflace + rezerva). Je třeba zvýšit zálohy, bude vystaven nový zálohový list. Ten bude zaslán elektronicky vlastníkům, kteří uzavřeli či bezodkladně uzavřou dohodu o elektronické komunikaci. Ostatním bude nový zálohový list zaslán pouze doporučenou poštou. Proběhla diskuze ke skladbě rozpočtu a k případnému předpokládanému zdražování dodávek vody, energií a odvozu odpadu. Nikdo z přítomných nenavrhoval jakoukoli změnu rozpočtu, jeden dotaz k rozúčtování jednotlivých položek rozpočtu byl MK zodpovězen. MK za výbor navrhl shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2023, který byl sestavený jako vyrovnaný. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

#### Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2023.“

PRO	74,79548%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

Rozpočet na rok 2023 byl schválen.

### **BOD 6 - Volba členů Výboru, Revizora a náhradníků**

DT informovala o tom, že MK, DT, TM a ZV končí v letošním roce funkční období člena výboru a revizorky.

DT informovala o zájmu pokračování všech výše uvedených ve funkci člena výboru a revizora. Dále DT vznesla mezi přítomnými dotaz, zda-li se někdo uchází o uvolněná místa členů ve výboru SV, případně o místo revizora. Nikdo se nepřihlásil.

Poté bylo přistoupeno k hlasování.

#### Hlasování č. 4, 5, 6, 7, 8 a 9:

„Shromáždění vlastníků volí Michala Kovalovského členem výboru.“

PRO	72,81686%
PROTI	1,27827%
ZDRŽEL SE	0,70035%
Přijato	<b>ANO</b>

„Shromáždění vlastníků volí pana Tomáše Majtnera členem výboru.“

PRO	74,10324%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,69224%
Přijato	<b>ANO</b>

„Shromáždění vlastníků volí paní Dianu Tenglerovou členem výboru.“

PRO	72,03356%
PROTI	1,27827%
ZDRŽEL SE	1,48365%
Přijato	<b>ANO</b>

„Shromáždění vlastníků volí paní Zuzanu Vyleťalovou do funkce revizora.“

PRO	73,95358%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,84190%
Přijato	<b>ANO</b>

Michal Kovalovský, Diana Tenglerová, Tomáš Majtner byli opět zvoleni členy výboru a Zuzana Vyleťalová byla opět zvolena do funkce revizora.

O pozici náhradníka, po zvolení revizorky, se přihlásila paní Jana Lišková. O pozici náhradníka člena výboru, po zvolení členů výboru, se přihlásil pan Josef Krpálek.

„Shromáždění vlastníků volí paní Janu Liškovou náhradníkem na pozici revizora.“

PRO	73,46600%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	1,32948%
Přijato	<b>ANO</b>

„Shromáždění vlastníků volí pana Josefa Krpálka náhradníkem na pozici členem výboru.“

PRO	73,81780%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,97768%
Přijato	<b>ANO</b>

Jana Lišková byla zvolena náhradníkem na pozici revizora. Josef Krpálek byl zvolen náhradníkem na pozici člena výboru.

### **BOD 7 – Výměna vodoměrů a kalorimetrů**

PV informoval přítomné o nutnosti výměny vodoměrů a kalorimetrů, a to s ohledem zákonnou povinnost pravidelné výměny a novou legislativu, která zavádí povinnost mít vodoměry s dálkovým odečtem.

PV informoval, že výbor zjišťoval možné dodavatele a technologii k zajištění dálkového odečtu. Technologie vybudovaná pro dálkové odečty může být v budoucnu využitelná k zavádění dalších technologií v domě.

PV informoval, že výbor po provedeném šetření přistoupil k jednání se společností **Ista Česká republika s.r.o.**, IČ: 61056758, se sídlem Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, jejíž technologii a cenovou nabídku a správu dat vzhledem k nákladům na příštích 10 let považuje výbor za nejvhodnější pro naše účely.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o tom, že výměna vodoměrů s dálkovým odečtem a kalorimetrů bude provedena společností **Ista Česká republika s.r.o.** s maximálním rozpočtem ve výši 800. 000,- Kč bez DPH.

#### Hlasování č. 10:

„Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu vodoměrů dálkovým odečtem a kalorimetrů společností **Ista Česká republika s.r.o.** v maximální výši 800.000,- Kč bez DPH.“

PRO	74,79548%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Výměna vodoměrů a kalorimetrů od společnost Ista Česká republika s.r.o. s rozpočtem 800.000,- Kč bez DPH byla schválena.

#### **BOD 8 – Protipožární bezpečnost**

TM přednesl na shromáždění otázku bezpečnosti vjezdu a parkování všech vozidel na elektrický pohon, která využívají ke skladování pohonné energie lithium-iontový akumulátor, pevný akumulátor, palivový článek apod., tedy zejména elektromobilů (EV), plug-in hybridních elektromobilů (PHEV) (dále pro účely tohoto zápisu pouze **“elektromobily“**). Tato otázka není legislativně ještě zcela vyřešena, nicméně elektromobily představují určité nebezpečí pro dům. Je zde vyšší riziko vznícení a s ohledem na technické možnosti v garážích a datum výstavbu domu není se specifiky elektromobilů nijak počítáno a jakákoli možnost hašení případného požáru je v současné době téměř nemožná. Navíc, a to je zásadní, na dotaz výboru pojišťovna sdělila, že parkování elektromobilů není v rámci pojistky domu možné pojistit a v případě pojistné události v souvislosti s elektromobily by neposkytla žádné plnění. TM proto přednesl argumenty pro schválení zákazu vjezdu elektromobilů vozů do garáží v 1.PP a 2.PP. Proběhla poměrně rozsáhlá diskuze.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o zákazu vjezdu všech vozidel na elektrický pohon, která využívají ke skladování pohonné energie lithium-iontový akumulátor, pevný akumulátor, palivový článek apod., tedy zejména elektromobilů (EV), plug-in hybridních elektromobilů (PHEV) apod. do garáží v 1. PP a v 2. PP.

#### Hlasování č. 11:

„Shromáždění vlastníků schvaluje zákaz vjezdu všech vozidel na elektrický pohon, která využívají ke skladování pohonné energie lithium-iontový akumulátor, pevný akumulátor, palivový článek apod., tedy zejména elektromobilů (EV), plug-in hybridních elektromobilů (PHEV) apod. do garáží v 1. PP a v 2. PP.“

PRO	68,97196%	
PROTI	2,51182%	
ZDRŽEL SE	3,31170%	
Přijato	<b>ANO</b>	

Zákaz vjezdu elektromobilů v rozsahu dle usnesení do garáží v 1.PP a 2.PP byl schválen.

#### **BOD 9 – Investiční akce – dělicí desky 6.NP.**

Při výměně okapových svodů domu v loňském roce bylo zjištěno, že některé dělicí desky v 6.NP (mezi terasami) mají praskliny. Výbor zvažoval jejich výměnu v roce 2023. Při bližším ohledání bylo zjištěno, že funkční vlastnosti těchto dělicích desek jsou v pořádku a jde pouze o vzhledovou záležitost. S ohledem na jiné plánované investiční akce a náročnost této akce (jde o protipožární desky) výbor navrhuje odložení této investiční akce, tj. bude provedena, výhledově se s ní počítá, ale ne v roce 2023.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o výměně dělicích desek se v r. 2023.

#### Hlasování č. 12:

„Shromáždění vlastníků schvaluje provedení výměny dělicích desek v 6.NP v r. 2023.

PRO	3,73364%
PROTI	68,55002%
ZDRŽEL SE	2,51182%
Přijato	<b>NE</b>

Provedení investiční akce dělicí desky v r. 2023 nebylo schváleno.

#### **BOD 10 – Biokoridor**

TM a DT přítomné informovali o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biokoridoru. Byl diskutován opakovaný problém s bezdomovci, bude proveden úklid na náklady vlastníků a Městské části Praha 18. Rozpočet je vyrovnaný. Žádáme o dodání chybějících plných mocí pro zastupování vlastníků ve věci biokoridoru. Toto zmocnění jinak výbor SV nemá.

#### **BOD 11 – CETIN/T-Mobile – optická síť**

PV a ŠK představili možnost zavedení optické sítě do domu na základě nabídky společnosti CETIN a T-Mobile (přesný termín není znám). Vybudování sítě by mělo být v rámci celorepublikového zavádění zdarma, bez nákladů pro náš dům, a to včetně rozvodů až k jednotlivým bytům (nikoliv zdarma uvnitř bytů). Proběhla diskuze. Tato síť bude v budoucnu jistě využitelná, jedná se o novější technologii, než máme nyní. Vybudování by proběhlo na základě smlouvy o uložení inženýrských sítí.

Avizované parametry smlouvy - s ohledem na ochranu investora jde o smlouvu na dobu min. 10 let. Následně pokud nebude smlouva ze strany vlastníků/SV vypovězena, bude automaticky obnovována. Investor bude vlastníkem sítě a bude ji spravovat. Smlouva nezavazuje k žádnému odběru služeb žádného vlastníka ani SV jako celek. I po zavedení optické sítě bude využití služeb sítě dobrovolné. Je možné zachovat si stávající internetové připojení.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o zavedení optické sítě v případě, že skutečně nebude znamenat žádné náklady pro naši stranu (vlastníky a SV).

#### Hlasování č. 13:

„Shromáždění vlastníků schvaluje zavedení optické sítě do našeho domu za předpokladu, že vybudování nebude znamenat náklady pro SV.“

PRO	67,83398%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	6,96150%
Přijato	<b>ANO</b>

Zavedení optické sítě bylo schváleno.

Vedení sítě po chodbách domu může být provedeno buď formou lišt nebo „zasekáním do zdi“. Proběhla diskuze. DT vyzvala k hlasování o schválení rozvedení sítě formou „zasekání do zdi“, pokud toto rozvedení bude provedeno investorem zdarma. Pokud by se parametry nabídky investora optické sítě změnilly, bude výbor SV vlastníky informovat a případně vyvolá hlasování po internetu.

#### Hlasování č. 14:

„Shromáždění vlastníků schvaluje zavedení optické sítě po chodbách domu formou „zasekání do zdi“, pokud toto řešení bude provedeno investorem zdarma.“

PRO	64,72135%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	7,60649%
Přijato	<b>ANO</b>

Rozvod optické sítě zasekáním byl schválen.

#### **BOD 12 – DISKUZE**

Členové výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu.

Výbor dále vyzývá vlastníky k nahlášení veškerých objevených závad na e-mail: [vybor@zlonicka.net](mailto:vybor@zlonicka.net).

#### **5. UKONČENÍ SCHŮZE**

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 21:05 hodin.

Zapsala: Šárka Kuchařová

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru.

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michal Kovalovský  
člen výboru skrutátor

\_\_\_\_\_  
Diana Tenglerová  
člen výboru předsedající

\_\_\_\_\_  
Šárka Kuchařová  
člen výboru zapisovatel

přílohy:

1. prezenční listina
2. katastr nemovitostí
3. plné moci
4. zpráva výboru
5. zpráva revizora
6. zprávy domovníka