

**ZÁPIS
Z 25. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9
KONANÉHO DNE 12.11.2025**

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 25. schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2024, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník, plánované revize na rok 2026
- 4) Schválení rozpočtu 2026
- 5) Výměna dveří do chodeb v patrech u bytů a instalace čipového systému na tyto dveře
- 6) Výmalba schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě
- 7) Schválení dalších investičních akcí
- 8) Instalace zábran proti ptactvu
- 9) Rozúčtování tepla – informace, nový PENB
- 10) Optické sítě CETIN
- 11) Biokoridor
- 12) Návrh vlastníka bytové jednotky dle dodaných podkladů
- 13) 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), Petr Veselý (PV) a Šárka Kuchařová (ŠK). Člen výboru Tomáš Majtner se z účasti na schůzi omluvil. Dále je přítomna revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 19:05 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že Společenství je usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	ANO
Přítomných hlasů	59,23286%
z toho 1/2	29,61643%
z toho 3/4	44,42464%

BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2024, dlužníci

MK informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2024. Náklady byly zkontrolovány výborem, revizorkou a odsouhlaseny. MK za výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2024 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024.“

PRO	59,23286%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Účetní závěrka za rok 2024 byla přijata.

BOD 3 – ZPRÁVA REVIZORA, VÝBORU A DOMOVNÍKA

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 2024 a připravený návrh rozpočtu na rok 2026.

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

Zpráva výboru

Za výbor SV přednesla zprávu DT, která pro detaily k činnosti výboru odkázala na zveřejněnou zprávu na webu SV. Jednalo se o např. o tyto záležitosti - dlužníci, kontrola účetnictví, evidování změn týkajících se členů společenství v katastru, záruční revize nosné konstrukce – garáže, údržba teras a balkónů, rušení nočního klidu, kouření na terasách a balkonech, vyřizování žádostí a stížností vlastníků, příprava podkladů na tuto schůzi shromáždění, zajištění textové části požárně bezpečnostní dokumentace z archivu (k dispozici byly pouze výkresy). Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

Zpráva domovníka

Za domovníka se ujal slova PV a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se o výměnu žárovek, mazání pantů dveří, seřizování čidel a svítidel, seřizování bran u dveří, kontrola hasicích přístrojů, výměna popisu zvonků a schránek, kontrola funkčnosti VZT, oprava dveří 1PP - vandalismus, úklid a sběr odpadků v domě a na pozemku okolo domu, vandalismus na svodu, výměna zámku u hlavních dveří (původní zámek je repasovaný). Dále v domě proběhlo seřízení oken na chodbách a pravidelně probíhá kontrola vstupního čipového systému.

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

PV zrekapituloval investiční akci letošního roku – instalaci nového výtahu – ve výtahu je vzdálený monitoring i vizuální, v případě poruchy výtah „doskáče“ do nejbližšího patra a otevře dveře – nová technologie.

Dále PV seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2026.

Plánované revize v následujícím období: pravidelné revize VZT, revize protipožární ochrany, záruční prohlídka výtahu, servisní kontrola vjezdových vrat. Plánované akce – výměna dveří v patrech u bytů a instalace čipového systému na tyto dveře, výmalba schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě, oprava hydroizolace na západní a jihozápadní straně, oprava přístřešku pro nádoby na komunální odpad – vše v závislosti na hlasování tohoto shromáždění vlastníků.

VIAGEM – ŠK informovala o nabídce odkupu spoluvlastnických podílů na pozemcích pod bytovým domem nebo v bezprostřední blízkosti bytového domu a v tzv. biokoridoru společností VIAGEM, kterou někteří vlastníci obdrželi písemně. Může se jednat o spekulativní nabídku, kdy cílem této společnosti často bývá zrušení podílového spoluvlastnictví k pozemku/ům. ŠK upozornila přítomné vlastníky, že spoluvlastnický podíl na pozemcích pod bytovým domem a kolem bytového domu nelze prodat samostatně, tzv.

biokoridor sice ano, ale je zde stavební uzávěra, a navíc tento prostor blízké zeleně je poměrně vzácný a je dobré si ho zachovat.

BOD 4 - Schválení rozpočtu pro rok 2026

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2026, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2026 a na zvýšené náklady na vodu a energie (současná inflace + rezerva). Rozpočet zůstává stejný, resp. pouze nepatrně upravený a není třeba zvýšit zálohy. Nikdo z přítomných nenavrhol jakoukoli změnu rozpočtu. MK za výbor navrhl shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2026, který byl sestavený jako vyrovnaný.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2026.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Rozpočet na rok 2026 byl schválen.

BOD 5 – Výměna dveří do chodeb v patrech u bytů a instalace čipového systému na tyto dveře

PV představil investiční akci výměna dveří na patrech u vstupu do chodeb u bytů. Jedná se o protipožární dveře. Mělo být jít o výměnu nejen dveří, ale i zárubní (futer). S touto akcí budou spojeny stavební práce, hluk, prach. Počítá se s instalací vstupního čipového systému. Zachovaly by se zámkové vložky, které by fungovaly v případě výpadku elektrického proudu, pro tento účel by prozatím zůstaly vlastníků k dispozici současné klíče. Na webu SV byla zveřejněna nabídka společnosti DODO for life s.r.o. č. 2519100324 na výměnu dveří a zárubní za cenu 649 302 Kč bez DPH a nabídka společnosti EFG CZ spol. s r.o. č. 910 251343 ze dne 16.9.2025 za cenu 322 960 Kč bez DPH na instalaci čipového systému. Proběhla diskuze k akci jako takové, četnosti úklidu při realizaci a potřebě zavedení čipového systému. Investice bude financována z fondu oprav.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků požaduje výměnu dveří v patrech a instalaci čipového systému na tyto dveře. Shromáždění vlastníků schvaluje investiční akci na výměnu dveří u chodeb k bytům a instalaci čipového systému na základě nabídky společnosti DODO for life s.r.o. č. 2519100324 na výměnu dveří a zárubní za cenu 649 302 Kč bez DPH a nabídky společnosti EFG CZ spol. s r.o. č. 910 251343 ze dne 16.9.2025 za cenu 322 960 Kč bez DPH.“

PRO	55,68025%	
PROTI	1,35292%	
ZDRŽEL SE	2,19969%	
Přijato	ANO	

Investiční akce na výměnu dveří u chodeb k bytům a instalaci čipového systému byla schválena.

BOD 6 – Výmalba schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě a sádkartonové práce v domě

PV sdělil plán rekonstrukčních prací – výměna dveří u chodeb do bytů a oprava prostupů podlah a stěn, které budou touto činností dotčeny, včetně podhledu v hale na úrovni 1.NP po havárii odpadního potrubí, kdy bylo při následné kontrole zjištěno nevhodné uložení potrubí vody a odpadního potrubí. Po realizaci těchto rekonstrukčních prací proběhne výmalba schodiště a vstupní haly. Proběhla diskuze. Obě investice budou financovány z fondu oprav.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o nabídce na výmalbu schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě ve výši 225 150 Kč, zhotovitel není plátcem DPH. Z důvodu možných víceprací bude hlasováno o realizaci zakázky s rozpočtem do 300.000 Kč bez DPH.

Hlasování č. 4.1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje výmalbu schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Shromáždění rozhodlo, že výmalba v domě bude provedena.

Hlasování č. 4.2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje výmalbu schodiště a vstupní haly po rekonstrukcích v domě s rozpočtem maximálně 300.000 Kč bez DPH.“

PRO	58,26889%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,96397%	
Přijato	ANO	

DT vyzvala shromáždění k hlasování o rozpočtu sádrokartonových prací.

Hlasování č. 4.3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet 200.000 Kč bez DPH na sádrokartonářské práce v rámci oprav, výměny dveří, instalaci čipového systému a prací s tímto souvisejících.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Rozpočet na výmalbu schodiště a vstupní haly byl schválen a rozpočet na rekonstrukci sádrokartonu byl též schválen.

BOD 7 – Schválení dalších investičních akcí

MK představil další plánované investiční akce:

Oprava okapového chodníku na západní a jihozápadní straně bytového domu – dle cenové nabídky Michala Jovžije za cenu 200.078 Kč (ke dni předložení nabídky zhotovitel není plátcem DPH), přičemž některé položky budou doúčtovány dle skutečně provedených prací. MK blíže vysvětlil a proběhla diskuze.

Oprava prasklin na fasádě východní a západní strany bytového domu – dle cenové nabídky Michala Jovžije za cenu 151.500 Kč (ke dni předložení nabídky zhotovitel není plátcem DPH), přičemž některé položky budou doučtovány dle skutečně provedených prací. MK blíže vysvětlil a proběhla diskuze.

Oprava přístřešku na nádoby pro komunální odpad – materiál děrovaný plech – tahokov - dle zveřejněné nabídky Michala Jovžije za cenu 120.500 Kč (ke dni předložení nabídky zhotovitel není plátcem DPH). MK blíže vysvětlil a proběhla diskuze.

Proběhla kontrola, zda nabídky pro tyto investiční akce viděli všichni, kdo je vidět chtěli, a zda je možno přistoupit k hlasování.

Všechny tyto investice budou financovány z fondu oprav.

DT vyzvala shromáždění k hlasování ohledně opravy okapového chodníku.

Hlasování č. 5:

„Shromáždění vlastníků schvaluje opravu okapového chodníku (hydroizolace) na západní a jihozápadní straně bytového domu dle cenové nabídky Michala Jovžije za cenu 200.078 Kč bez DPH, přičemž některé položky budou doučtovány dle skutečně provedených prací.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Oprava okapového chodníku byla schválena.

Hlasování č. 6:

„Shromáždění vlastníků schvaluje opravu prasklin fasády bytového domu na východní a západní straně dle předložené cenové nabídky Michala Jovžije za cenu 151.000 Kč bez DPH, přičemž některé položky budou doučtovány dle skutečně provedených prací.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Oprava fasády byla schválena.

Hlasování č. 7:

„Shromáždění vlastníků schvaluje opravu přístřešku na nádoby pro komunální odpad u bytového domu dle zveřejněné nabídky Michala Jovžije za cenu 120.500 Kč.“

PRO	59,23286%	
PROTI	0,00000%	
ZDRŽEL SE	0,00000%	
Přijato	ANO	

Rekonstrukce přístřešku byla schválena.

Všechny investiční akce uvedené v tomto bodě byly schváleny.

BOD 8 – Instalace zábran proti ptactvu

Výbor obdržel několik stížností na uhnízdování ptactva a znečišťování teras a balkonů výkaly. Předchozí systém zábran se neosvědčil, výbor tedy zajistil nabídku jiného řešení – lankový systému dle cenové nabídky Michala Jovžije za cenu 155.050 Kč, přičemž některé položky budou účtovány dle skutečné výměry.

Instalace zábran proti ptactvu v rozsahu dle nabídky byla kalkulována pro 5. a 6.p. Po diskuzi bude navíc nainstalováno na dělicí desky u dvou balkonů. Investice bude financována z fondu oprav.

Hlasování č. 8:

„Shromáždění vlastníků schvaluje investiční akci – instalace zábran proti ptactvu dle cenové nabídky zhotovitele Michala Jovžije za cenu 155.050 Kč, přičemž některé položky budou účtovány dle skutečné výměry (včetně dodatečně schválené instalace i na dělicí desky u dvou balkonů).“

PRO	56,99567%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	2,23719%
Přijato	ANO

Investiční akce instalace zábran proti ptactvu byla schválena.

BOD 9 - Rozúčtování tepla

Výbor zajistil nový PENB. Tento nový PENB nemění simulace rozúčtování nastavení poměru rozúčtování tepla na skutečnou spotřebu vs. další náklady dle aktuálně platné vyhlášky ve Správci (možnosti jsou 40/60%, 50/50% nebo 60/40%).

Jedná se o informativní bod, poměr rozúčtování tepla na skutečnou spotřebu a další náklady se nemění.

BOD 10 – CETIN/T-Mobile – optická síť

Dle posledních informací je projekt pozastaven kvůli vysokým nákladům, de facto se jedná o stejný stav jako v minulém roce. Téměř všechny oslovené domy preferovaly rozvedení po domě v podobě zasekání a tento způsob představuje příliš vysoké náklady. Je možné, že dojde k zavedení sítě pouze do domu. Zatím k tomu není více informací.

BOD 11 – BIODOR

DT a MK přítomné informovali o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biodoru. Rozpočet je vyrovnaný.

BOD 12 – NÁVRHY VLASTNÍKA BYTOVÉ JEDNOTKY

Proběhla diskuze – vlastník dle vyjádření výboru nedodal podklady v potřebném rozsahu a detailu, vlastník namítal, že ho výbor opakovaně nevyzval k doplnění. Vlastník v rámci diskuze představil některé své body, na které reagovali ostatní přítomní vlastníci. Výbor nemá námítky proti předložení bodů vlastníkem na další schůzi, žádá však o specifikaci, zda vlastník požaduje změnu stanov, schválení nového dokumentu v rámci SV, projednání bodu, které schválí shromáždění usnesením, nebo jde o bod pro diskuzi. Způsob předkládání bodů k projednání se již projednával v minulosti.

BOD 13 – DISKUZE

Členové výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu. Vlastníkům bylo znovu vysvětleno, jakým způsobem mají navrhnout případné body k projednání na shromáždění a dodat podklady pro rozhodnutí shromáždění.

Dále výbor vyzývá k třídění odpadu, dodržování nočního klidu a dodržování schváleného zákazu kouření na balkonech a terasách.

Výbor opakovaně vyzývá vlastníky k nahlášení veškerých objevených závad na e-mail: vybor@zlonicka.net.

5. UKONČENÍ SCHŮZE

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 21:20 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 domovníka
6. zpráva revizora