

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků domu Sušilova 1507, Praha–Uhřetěves

(dále jen „Společenství“)

se sídlem Praha, Uhřetěves, Sušilova 1507, PSČ 104 00, IČ: 725 47 171

Datum konání: 18. listopadu 2025 od 18:00 hod.

Místo konání: Sušilova 1507/17, Praha 10 – Uhřetěves, PSČ 104 00

Podle prezenční listiny bylo přítomno 62,72% všech členů Společenství. Shromáždění tudíž bylo usnášeníschopné.

Účast včetně zastoupení:

Morávek (1)
Mágrová (2+107)
Hrušková (4+106)
Zikmund (5+102)
Vacek (8)
Černovská (9)
Slavíčková (12)

Neúčast:

Mareček (3)
Krejčík (6+103)
Püschner (7+105)
Milčinský (10)
Melichar (11)
Somberg (101)
Linhart (104)

Prezenční listina spolu se zmocňovacími listinami je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Program:

- 1) Prezenze, volba předsedajícího a zapisovatele
- 2) Změna stanov Společenství – zavedení elektronické hlasování mimo shromáždění
- 3) Změna vyúčtování nákladů na elektrickou energii v rámci společných prostor
- 4) Schválení vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 7/2024 až 6/2025
- 5) Schválení rozpočtu a předpisů příspěvků na rok 2026
- 6) Schválení rozpočtu na opravu společných částí domu
- 7) Schválení rozpočtu na servis bytových oken a balkonových dveří bytů
- 8) Řešení stromů na západní straně domu
- 9) Výmalba a související opravy společných částí domu
- 10) Aktualizace počtu osob žijících v bytech
- 11) Aktualizace osobních údajů členů Společenství
- 12) Různé
- 13) Ukončení shromáždění

Průběh shromáždění a přijatá usnesení:

1) Prezenze, volba předsedajícího a zapisovatele

Schůzi zahájila předsedkyně SVJ Barbora Mágrová. Dle programu schůze navrhla schválit předsedající schůze a zapisovatele. Za předsedající schůze byla navržena Barbora Mágrová. Za zapisovatele byl navržen Jakub Morávek

Návrh usnesení: *za předsedající shromáždění se volí Barbora Mágrová, zapisovatelem se volí Jakub Morávek*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *za předsedající shromáždění se volí Barbora Mágrová, zapisovatelem se volí Jakub Morávek*

2) Změna stanov Společenství – zavedení elektronické hlasování mimo shromáždění

V souladu s pozvánkou na jednání shromáždění byl přednesen návrh na změnu stanov společenství tak, aby bylo možné hlasovat elektronickými prostředky.

K bodu byla vedena krátká diskuse.

V reflexi na ní byla v souladu s pozvánkou navržena změna stanov.

Návrh usnesení: *Změnit Článek XV. stanov Společenství následovně*

Čl. XV.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) *Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, aby vlastníci jednotek rozhodovali o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění (per rollam).*
- (2) *Návrh na hlasování mimo shromáždění musí oprávněna osoba učinit v písemné formě.*
- (3) *Návrh na hlasování mimo shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, o němž má být hlasováno, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo informaci, kde jsou podklady dostupné prostřednictvím dálkového přístupu, a údaj o začátku a konci hlasování.*
- (4) *Vlastníkům jednotek se návrh doručuje na doručovací adresu nebo na e-mailovou adresu dle seznamu členů společenství vlastníků ve smyslu čl. IX.*
- (5) *Mimo zasedání shromáždění (per rollam) vlastník jednotky hlasuje:*
 - a) *prostřednictvím listiny obsahující plné znění návrhu, datum a vlastnoruční podpis vlastníka jednotky doručené společenství, nebo*
 - b) *v odpovědi na zprávu elektronické pošty oprávněné osoby obsahující celé znění návrhu zaslané z adresy elektronické pošty evidované v seznamu členů společenství vlastníků ve smyslu čl. IX na adresu elektronické pošty společenství.*

K hlasu vlastníka jednotky doručenému po uplynutí termínu pro hlasování se nepřihlíží.
- (6) *Výbor písemně oznámí vlastníkům jednotek výsledky hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.*
- (7) *Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. To neplatí, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu*

a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech. Pro tyto případy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Článek XV. stanov Společenství se mění následovně*

Čl. XV.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) *Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, aby vlastníci jednotek rozhodovali o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění (per rollam).*
- (2) *Návrh na hlasování mimo shromáždění musí oprávněna osoba učinit v písemné formě.*
- (3) *Návrh na hlasování mimo shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, o němž má být hlasováno, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo informaci, kde jsou podklady dostupné prostřednictvím dálkového přístupu, a údaj o začátku a konci hlasování.*
- (4) *Vlastníkům jednotek se návrh doručuje na doručovací adresu nebo na e-mailovou adresu dle seznamu členů společenství vlastníků ve smyslu čl. IX.*
- (5) *Mimo zasedání shromáždění (per rollam) vlastník jednotky hlasuje:*
 - c) *prostřednictvím listiny obsahující plné znění návrhu, datum a vlastnoruční podpis vlastníka jednotky doručené společenství, nebo*
 - d) *v odpovědi na zprávu elektronické pošty oprávněné osoby obsahující celé znění návrhu zaslané z adresy elektronické pošty evidované v seznamu členů společenství vlastníků ve smyslu čl. IX na adresu elektronické pošty společenství.**K hlasu vlastníka jednotky doručenému po uplynutí termínu pro hlasování se nepřihlíží.*
- (6) *Výbor písemně oznámí vlastníkům jednotek výsledky hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.*
- (7) *Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. To neplatí, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech. Pro tyto případy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.*

3) Změna vyúčtování nákladů na elektrickou energii v rámci společných prostor

Předsedající shromáždění seznámila přítomné členy shromáždění se zjištěními stran rozúčtování nákladů na elektrickou energii v rámci společných prostor, kdy na nákladech se podílí i vlastníci garáží, kteří nemají přístup do společných částí domu.

V návaznosti na to bylo navrženo zvolit u nákladů na elektrickou energii společných prostor stejný způsob rozdělení jako u poměrných nákladů na užívání výtahu a u nákladů na úklid společných prostor, tj. rozdělit náklady rovnoměrně mezi uživatele bytů.

K bodu byla vedena diskuse.

V návaznosti na diskusi byla navržena změna Směrnice pro rozúčtování nákladů na energii a služby.

Návrh usnesení: *Směrnice pro rozúčtování nákladů na energii a služby se v čl. III. odst. 4 (Elektrina společných prostor) mění následovně*

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh prostorů, nacházejících se ve stejném objektu nebo jeho části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné a měřicí zařízení. Nákladem jsou faktury za dodávku elektrické energie. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí rovnoměrně mezi uživatele bytů.

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Směrnice pro rozúčtování nákladů na energii a služby se v čl. III. odst. 4 (Elektřina společných prostor) mění následovně*

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh prostorů, nacházejících se ve stejném objektu nebo jeho části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné a měřicí zařízení. Nákladem jsou faktury za dodávku elektrické energie. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí rovnoměrně mezi uživatele bytů.

Dále bylo po vzájemné diskusi navrženo usnesení týkající se rozúčtování za uplynulé období.

Návrh usnesení: *Způsob rozdělení nákladů, který byl schválen na tomto shromáždění bude aplikován již ve vztahu k vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2025 až 06/2026*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Směrnice pro rozúčtování nákladů na energii a služby se v čl. III. odst. 4 (Elektřina společných prostor) mění následovně*

Způsob rozdělení nákladů, který byl schválen na tomto shromáždění bude aplikován již ve vztahu k vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2025 až 06/2026

4) Schválení vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 7/2024 až 6/2025

V souladu s pozvánkou byla předsedající přiblížena změna legislativy v oblasti rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody, konkrétně vyhlášky č. 269/2015 Sb.

K bodu byla veden diskuse, z níž vyplynula souhlasná vůle, jde-li o způsob rozdělení nákladů v poměru jedna ku jedné, jde-li o základní a spotřební složku.

Na to bylo navrženo předsedající odpovídající usnesení.

Návrh usnesení: *Schvaluje se způsob rozdělení nákladů na tepelnou energii pro vytápění v poměru 50% složka základní a 50% složka spotřební, a to již pro vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2024 až 06/2025.*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení:

Schvaluje se způsob rozdělení nákladů na tepelnou energii pro vytápění v poměru 50% složka základní a 50% složka spotřební, a to již pro vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2024 až 06/2025.

Dále bylo předsedající poukázáno na potřebu schválit vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku za období od 7/2024 do 6/2025, a to již s přihlédnutím k aktuálně schválené změně poměru rozúčtování.

K bodu byla vedena krátká diskuse.

Návrh usnesení:

Schvaluje se vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období od 7/2024 až 6/2025.

Hlasování:

pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

Přijato bylo usnesení:

Schvaluje se vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období od 7/2024 až 6/2025

5) Schválení rozpočtu a předpisů příspěvků na rok 2026

V souladu s pozvánkou předsedající přednesla obsah bodu.

Fond oprav. V důsledku oprav podlahových ploch prohlášením vlastníků došlo v minulosti k tomu, že příspěvek do fondu oprav není jednotný. Pohybuje se mezi 10 Kč a 10,73 Kč. Předsedající navrhla sjednotit příspěvek do fondu oprav na 10 Kč/m².

Zálohy na pojištění. V roce 2024 uzavřel bývalý výbor novou pojistnou smlouvu s pojišťovnou Kooperativa. Roční pojistné bývalé smlouvy u ČSOB činilo 11 876 Kč (pojistná částka 44 000 000). Tato pojistná smlouva však byla nedostatečná, protože neodpovídala nové ceně bytového domu. Minulý výbor se proto rozhodl uzavřít novou smlouvu s pojistnou částkou 60 000 000 Kč. Roční pojistné u pojišťovny Kooperativa činí 26 477 Kč.

V návaznosti na uvedené předsedající navrhla následující usnesení.

Návrh usnesení:

S účinností od 1. ledna 2026 se stanoví jednotný příspěvek do fondu oprav v částce 10 Kč/m².

Hlasování:

pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

Přijato bylo usnesení:

S účinností od 1. ledna 2026 se stanoví jednotný příspěvek do fondu oprav v částce 10 Kč/m².

Dále bylo navrženo následující usnesení týkající se zálohy na pojištění.

Návrh usnesení:

S účinností od 1. ledna 2026 se zvyšuje příspěvek na pojištění v částce 2,2 Kč/m².

Hlasování:

pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

Přijato bylo usnesení:

S účinností od 1. ledna 2026 se zvyšuje příspěvek na pojištění v částce 2,2 Kč/m².

Dále bylo navrženo následující usnesení týkající se rozpočtu na rok 2026.

Návrh usnesení: *Schvaluje se rozpočet domu pro účetní období 1/2026 - 12/2026.*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Schvaluje se rozpočet domu pro účetní období 1/2026 - 12/2026.*

6) Schválení rozpočtu na opravu společných částí domu

Předsedající v souladu s pozvánkou na shromáždění a jejími přílohami představila předmětný bod. Zrekapitulovala jednotlivé nabídky a seznam nutných oprav. Uvedla, z jakého důvodu byla nabídka IZOLACE – STŘECHY, s.r.o. zvolena jako nejvhodnější.

K bodu byla vedena krátká diskuse.

Na to bylo navrženo následující usnesení.

Návrh usnesení: *Schvaluje se oprava společných částí domu v uvedeném rozsahu za využití služeb IZOLACE – STŘECHY, s.r.o. dle předložené nabídky, jak byla připojena k pozvánce na shromáždění. Oprava bude hrazena z fondu oprav.*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Schvaluje se oprava společných částí domu v uvedeném rozsahu za využití služeb IZOLACE – STŘECHY, s.r.o. dle předložené nabídky, jak byla připojena k pozvánce na shromáždění. Oprava bude hrazena z fondu oprav.*

Pozn. Nabídka je připojena jako příloha č. 1 tohoto zápisu.

7) Schválení rozpočtu na servis bytových oken a balkonových dveří bytů

V souladu s pozvánkou na shromáždění předsedající shrnula, že v souvislosti s prohlídkou společných částí domu (balkonů) a v souvislosti s dílčími vnitřními rekonstrukcemi několika bytů byl zjištěn nevyhovující stav některých oken a balkonových dveří v domě (jak ve společných částech, tak v jednotlivých bytech).

Okna, ať již ve společných částech anebo v bytech, jsou společnou částí domu.

Nesprávné seřízení oken, příp. poškozená izolace okna a další obvyklé závady, mají podstatný vliv na tepelné ztráty.

Po předchozích zkušenostech výbor oslovil s žádostí o předložení nabídky pana Stanislava Peterku, místo podnikání Nechyba 42, 285 06 Úžice, IČO: 62423941.

Cenová nabídka předložená panem Peterkou je následující:

- základní servis oken a balkonových dveří v bytech 3kk nebo 4kk je do výše 2000 Kč.
- v bytech 2kk je do výše 1500 Kč.

V ceně není zahrnuta doprava.

S přihlédnutím k cenám služeb (seřízení oken), které lze dohledat na internetu, lze cenovou nabídku pana Peterky hodnotit jako obvyklou, resp. nabízené ceny jsou spíše nižší.

Návrh usnesení: *Schvaluje se zajištění seřízení bytových oken a balkonových dveří bytů panem Stanislavem Peterkou, místo podnikání Nechyba 42, 285 06 Úžice, IČO: 62423941. Cena servisu všech bytových jednotek bude do maximální částky 21 000 Kč. Servis bude hrazen z fondu oprav.*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Schvaluje zajištění se řízení bytových oken a balkonových dveří bytů panem Stanislavem Peterkou, místo podnikání Nechyba 42, 285 06 Úžice, IČO: 62423941. Cena servisu všech bytových jednotek bude do maximální částky 21 000 Kč. Servis bude hrazen z fondu oprav.*

8) Řešení stromů na západní straně domu

Předsedající v podrobnostech přiblížila situaci týkající se stromů na západní straně domu, včetně platné legislativy a možných řešení, které se podařilo po konzultaci s odborně způsobilými osobami zjistit.

K bodu byla vedena diskuse.

V reakci na ni bylo navrženo následující usnesení.

Návrh usnesení: *Výbor společenství se pověřuje realizovat potřebné kroky k zajištění skácení smrku na západní straně domu a po konzultaci s odborně způsobilou osobou k provedení vhodných opatření, včetně ořezu nebo skácení, ve vztahu k vrbě a sakuře tamtéž.*

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Výbor společenství se pověřuje realizovat potřebné kroky k zajištění skácení smrku na západní straně domu a po konzultaci s odborně způsobilou osobou k provedení vhodných opatření, včetně ořezu nebo skácení, ve vztahu k vrbě a sakuře tamtéž.*

9) Výmalba a související opravy společných částí domu

Předsedající přednesla přítomným členům společenství záměr výboru po dokončení oprav domu a po uplynutí přiměřené doby ke zjištění, zda provedené opravy napříště zamezí zatékání do domu, zajistit výmalbu domu a opravy stěn a dlažby ve společných částech domu.

Přítomní členové společenství vzali informaci na vědomí.

10) Aktualizace počtu osob žijících v bytech

Předsedající informovala přítomné členy společenství, že je třeba provést aktualizaci údajů o počtu osob žijících v bytech. Členové společenství budou k provedení aktualizace výborem vyzváni prostřednictvím adres elektronické pošty uvedených v seznamu členů společenství a prostřednictvím nástěnky ve společných částech domu.

11) Aktualizace osobních údajů členů Společenství

Předsedající informovala přítomné členy společenství, že je třeba provést aktualizaci kontaktních údajů v seznamu členů společenství. Členové společenství budou k provedení aktualizace výborem vyzváni prostřednictvím adres elektronické pošty uvedených v seznamu členů společenství a prostřednictvím nástěnky ve společných částech domu.

12) Různé

a) Úklid

Předsedající informovala přítomné členy společenství o možných změnách ve službách úklidu společných částí domu s účinností od 1. ledna 2026.

b) Nášlapy k zadnímu vchodu

Předsedající informovala o možnosti využít dlaždice, které budou demontovány ze společných balkonů, jako nášlapů k zadnímu vchodu do domu.

Přítomní členové společenství se záměrem vyslovili předběžně souhlas.

V podrobnostech bude věc řešena na příštím shromáždění.

c) Kalorimetry

Předsedající informovala přítomné členy společenství s ohledem na dobu certifikace kalorimetrů o možných variantách řešení.

Přítomnými členy společenství byla jako preferovaná varianta řešení diskutována obnova certifikace.

V podrobnostech bude věc řešena na příštím shromáždění.

d) Informace o dálkovém zpřístupnění informací o spotřebě energií v bytech

Předsedající informovala přítomné členy společenství o legislativě týkající se zpřístupnění informací o spotřebě tepla a teplé vody v bytech.

Přítomné členové společenství se jednotně vyslovili ve smyslu, aby do příštího shromáždění výbor společenství zjistil možnosti řešení předmětné zákonné povinnosti, včetně souvisejících cenových nabídek.

e) Mimořádná odměna členům výboru

Člen výboru Jakub Morávek z důvodu mimořádné iniciativy a množství realizovaných úkolů za období od vzniku funkce navrhl schválení mimořádných odměn ve výši 5.000 Kč členkám výboru Barboře Mágrové a Lucii Hruškové.

Návrh usnesení:

Schvaluje se mimořádná odměna za výkon funkce v částce 5.000 Kč z prostředků společenství Barboře Mágrové.

Schvaluje se mimořádná odměna za výkon funkce v částce 5.000 Kč z prostředků společenství Lucii Hruškové.

Hlasování: *pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %.*

Přijato bylo usnesení: *Schvaluje se mimořádná odměna za výkon funkce v částce 5.000 Kč z prostředků společnosti Barboře Mágrové.*

Schvaluje se mimořádná odměna za výkon funkce v částce 5.000 Kč z prostředků společnosti Lucii Hruškové.

13) Ukončení shromáždění

Zasedání shromáždění bylo ukončeno v 19:10.

V Uhřetěvsi 18. listopadu
2025
Zapsal: Jakub Morávek