

# **Zápis ze shromáždění Společenství pro dům č. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze 8, se sídlem Řešovská 567/28, konaného dne 25.11.2024**

## **Program**

1. Zahájení
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Schválení zprávy o hospodaření za rok 2023
4. Schválení účetní závěrky 2023 a rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření
5. Schválení odměn členů výboru od 1.1.2023 do 31.12.2023
6. Schválení rozpočtů 2025
7. Rozhodnutí o rekonstrukci střechy
8. Rozhodnutí o výměně oken v bytech na severní straně domu
9. Rozhodnutí o zateplení stropu sklepa
10. Rozhodnutí o změně smlouvy o výkonu funkce
11. Rozhodnutí o zvýšení příspěvků do fondu správa od 1.1.2026
12. Rozhodnutí o zvýšení příspěvků do fondu oprav od 1.1.2026
13. Diskuze o změně způsobu rozpočítávání některých vyúčtovaných služeb  
(výtahy, úklid, svoz odpadu, společná elektřina)
14. Různé

### **1. Zahájení**

Schůzi zahájila Věra Soukupová. Konstatovala, že je přítomno 50,13% spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy schopné usnášení.

Jako zapisovatel byla navržena paní Nohavicová

Jako sčitatelé hlasů byli navrženi pan Kostrhun a pan Březina

### **2. Zpráva o činnosti výboru**

Činnost výboru za období 1.1.2023 – 31.10.2024 je popsána v příložené prezentaci. Paní Soukupová ocenila skvělou platební morálku všech vlastníků a poděkovala za ni.

### **3. Schválení zprávy o hospodaření za rok 2023**

#### **A) Fond oprav**

- B) Viz příložená prezentace, paní Soukupová vysvětluje náklady na správu a čerpání fondu oprav. Nad běžný rámec je nutno započítat náklady na úklid sklepa, který někomu slouží jako sběrný dvůr, a vyvážení odpadků ze sklepa.

Další položkou byla výměna baterií ve výtazích, která se provádí po 3 letech.

Výměna vodoměrů bude provedena v r. 2026 a budou nainstalovány vodoměry s dálkovým odečtem.

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **B) Fond správa**

Viz příložená prezentace.

Náklady na rozúčtování tepla nejsou hrazeny z fondu správ, ale jsou od letošního roku ve vyúčtování zálohových plateb.

Letos se neúčtoval schválený příspěvek navýšení do fondu správa ve výši 90,- Kč, byl pokryt úroky z termínovaných vkladů.

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **4. Schválení účetní závěrky 2023 a rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření**

Hospodářský výsledek byl nula. Odváděla se daň z předepsaných penále.

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

**Usnesení: účetní závěrka a výsledek hospodaření za r. 2023 byly schváleny.**

## **5. Schválení odměn členů výboru od 1.1.2023 do 31.12.2023**

Návrh na odměny viz příložená prezentace.

Hlasování: pro 97,85% /zdrž. 2,15%/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **6. Schválení rozpočtů 2025**

Viz příložená prezentace

### **A) Rozpočet správa 2025**

Odměny výboru se zvyšují poprvé od r. 2011

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

### **B) Rozpočet fondu oprav 2025**

Oprava přívodního potrubí, zmiňovaná v prezentaci, která byla již v rozpočtu na rok 2024 se nerealizovala; byla snaha konzultovat s PVK jejich požadavky, nicméně na dotaz ohledně doporučeného materiálu a správného řazení prvků neodpověděli.

Navrhované rekonstrukce budou odsouhlaseny samostatně.

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **7. Rozhodnutí o rekonstrukci střechy**

Na základě informací k tomuto bodu v příložené prezentaci a dalších skutečnostech, které přednesla ing. Vidnerová, proběhla diskuse. Oslovená firma provedla vyhodnocení úspor na tepelných ztrátách, kde by celkové náklady představovaly 41. mil Kč. s možností získat dotaci ve výši cca 5 mil. Kč. Takového náklady by vyžadovaly zadlužení na několik let. Zásadní problém je zatékání dešťové vody do některých bytů v 7. patře, přestože poslední oprava střechy proběhla teprve před 10 lety za minulého výboru a záruka na opravu byla 3 roky. Výbor nejdříve oslovil firmu IPP Polná, která opravu odmítla a poslala návrh na kompletní rekonstrukci. Další firma SYANCO předložila nabídku na šikmou střechu s rozpočtem 4,2 – 5,5 mil. Kč včetně DPH, podle použitého materiálu. Odvod dešťové vody by byl do stávajících svodů, které vedou vnitřkem domu a nikoliv do okapů. Podle názoru některých účastníků shromáždění jsou tyto litinové svody v havarijním stavu a měly by se vyměnit, neboť voda stéká zvenku po těchto litinových trubkách a nikoliv vnitřkem svodů. Je také třeba znát názor stavebního úřadu ke změně tvaru střechy. Dále by bylo dobré získat reference a zkušenosti s podobným řešením v jiných domech.

Hlasování bude pouze o tom, zda vůbec opravu/rekonstrukci provést v dohodnutém finančním limitu do 15 mil Kč. Konkrétní řešení bude výsledkem výběrového řízení a dalších skutečností, např. stanoviska stavebního úřadu. Tato oprava/rekonstrukce má nejvyšší prioritu v rámci dalších investic.

Hlasování: pro 99,03% /zdrž. 0/ proti 0,97%

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **8. Rozhodnutí o výměně oken v bytech na severní straně domu**

Stávající okna na severní straně jsou z konce 90. let a jsou ve špatném stavu, do některých bytů jimi zatéká dešťová voda. V diskusi bylo upřesněno, že k výměně oken může dojít až po uskutečnění opravy střechy, která má prioritu. Cena by měla být hrazena pouze z vlastních zdrojů do výše 8 mil. Kč.

Hlasování: pro 93,19% /zdrž. 1,95%/ proti 4,86%

**Usnesení: Návrh byl schválen**

## **9. Rozhodnutí o zateplení stropu sklepa**

Hlavní efekt tohoto opatření by bylo zvýšené hodnocení pro energetický štítek za relativně nízkou cenu ve srovnání např. se zateplením štítových zdí.

Dle názoru z publika by bylo možná vhodnější zateplit sokly.

Další připomínka byla k nedostatečné izolaci teplovodního potrubí ve sklepě, které v podstatě sklepy vytápí na teplotu obytné místnosti.

K zateplení by došlo pouze z vlastních zdrojů a až po uskutečnění rekonstrukcí uvedených výše v bodech 7. a 8.

Hlasování: pro 90,06% /zdrž. 3,90%/ proti 6,04%

**Usnesení: Návrh byl schválen**

### **10. Rozhodnutí o změně smlouvy o výkonu funkce**

Dle přiložené prezentace bylo hlasováno o změně smluv o výkonu funkce, kde se měsíčně vyplácená částka na osobu zvyšuje ze 4.000 na 4.490 Kč. Od 1. 1. 2025 nebude tato částka podléhat sociálnímu pojištění.

Hlasování: pro 98,06% /zdrž. 0,97%/ proti 0

**Usnesení: Návrh byl schválen**

### **11. Rozhodnutí o zvýšení příspěvků do fondu správa od 1.1.2026**

Dle přiložené prezentace bude místo současných 250 Kč příspěvek do fondu správa od r. 2026 290 Kč. 90 Kč bude nadále hrazeno z vypořádání příjmů vlastníků v rámci ročního zúčtování Kč

Hlasování: pro 94,94% /zdrž. 0/ proti 5,06

**Usnesení: Návrh byl schválen**

### **12. Rozhodnutí o zvýšení příspěvků do fondu oprav od 1.1.2026**

Dle přiložené prezentace dojde od r. 2026 ke zvýšení příspěvku do fondu oprav o 30% místo současných 25,85 Kč/m<sup>2</sup> na 33,60 Kč/m<sup>2</sup>

Hlasování: pro 90,84% /zdrž. 5,07%/ proti 4,09%

**Usnesení: Návrh byl schválen**

### **13. Diskuse**

viz prezentace, bez připomínek

### **14. Různé**

V bytě pana Ševčíka – garsoniera č. 20, vchod 566/26, jsou dosud původní dřevěná okna a dveře na balkon. V době jejich výměny za plastová okna nebyl majitel v bytě dlouhodobě přítomen.

Zapsala: Eva Nohavicová

Věra Soukupová, předsedkyně výboru