

# Zápis ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Hadovitá č.p. 1580

IČ: 079 83 298

Jednání shromáždění vlastníků jednotek, svolaná v souladu se stanovami Společenství, se konalo dne 14.09.2020 od 18:30 hod. v prostorách 2.pp garáží domu.

Přítomni: vlastníci dle prezenční listiny

Za správní firmu Blažek: David Kadlec, František Kurka

Program schůze shromáždění:

## 1) Zahájení, kontrola účasti a vlastnických podílů členů společenství

Shromáždění vlastníků zahájil pan Ondřej Tichý, předseda výboru SVJ. Při zahájení byli přítomni vlastníci, jejich spoluvlastnický podíl činí 53,56%. Shromáždění je usnášeníschopné.

## 2) Schválení účetní závěrek

Pan František Kurka, zástupce správní firmy Blažek informoval přítomné o účetní závěrce za rok 2019. Návrh účetní závěrky ke schválení byl zaslán společně s pozvánkou a tvoří příloha č. 1 tohoto zápisu.

Hlasování č. 1 o schválení účetní závěrka, PRO 100% přítomných vlastníků.

## 3) Zpráva o činnosti výboru a správní firmy

Pan David Kadlec, zástupce správní firmy Blažek informoval o činnosti správní firmy. Zpráva o činnosti tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu. Následně navázal pan Tichý a informoval o záležitostech, které řešil výbor SVJ, zejména

- uzavření výhodnějšího pojištění domu prostřednictvím ČSOB pojišťovny
- uzavření smlouvy na dodávku plynu pro kotelnu prostřednictvím firmy MND
- zlevnění plynu díky potvrzení, že SVJ nemusí platit DPH
- úprava variabilních složek nákladů (teplo)
- odsouhlasil domovní řád
- pořádání setkání k Mikulášovi
- řešení zřízení webových stránek domu
- vloupání do garáží
- vloupání do sklepů ve vchodu B + zabezpečení hlavních dveří do sklepů ve všech vchodech
- výhodnější vedení účtu u Komerční banky
- odsouhlasil výměnu tlačítek elektro na chodbách (tlačítka mají nyní podsvícení)
- řeší možnost dokončení chodníku naproti restauraci Sparta směrem k domu
- výměna klik za koule ve sklepech
- zřízení kolárny

- naplánování kontroly domu před koncem záruční lhůty
- čišťení garáží nadvakrát
- urgence dokreslení modré a žluté zóny před domem
- zamykání popelnic
- intenzita sekání trávy

#### 4) Schválení plánu oprav a investic

Výbor navrhuje hlasování o plánovaných investicích spojených s provozem domu

- a) Posudek odborné firmy, která posoudí stav domu před skončením záruky od Metrostavu, odhad max. 40.000,- Kč. Na základě žádosti od jednoho z vlastníků budou součástí kontroly i střechy a terasy domu.  
Hlasování č. 2 PRO 100% přítomných vlastníků
- b) Možnost stavebního uzavření stanoviště popelnic, přední stěnou, odhad 75.000,- Kč  
Hlasování č. 3 PRO 97,88%, PROTI 0%, ZDRŽEL SE 2,12%  
V průběhu jednání došlo ke zvýšení účasti na 55,1% všech spoluvlastnických podílů.
- c) Možnost uzavření společného atria – osazení plotu na betonové ohraničení zahrady a dvoukřídlou bránou ke vstupu, odhad 75.000,- Kč  
Hlasování č. 4 PRO 62,35%, PROTI 25,77%, ZDRŽELO SE 11,99%
- d) Návrh na zabezpečení sklepů pomocí zařízení od firmy Jablotron (alarm), odhad ceny, pokud se zajistilo pro všechny sklepy 4.300,- Kč / sklep, celkový náklad 330.000,- Kč. Pan Kalenský upřesnil bližší info tohoto návrhu.  
Hlasování č. 5 PRO 11,8%, PROTI 86,11%, ZDRŽELO SE 2,09%

V průběhu projednávání bodu č. 4 došlo ke zvýšení účasti na 55,1% všech spoluvlastnických podílů.

#### 5) Info o reklamacích

Pan Kadlec informoval, že správce řeší s firmou Metrostav pouze záležitosti týkající se společných prostor domu.

V rámci reklamací bylo řešeno vyregulování topné sestavy, odkap vody v podhledu vchodu B 2.pp, opravy požárních ucpávek apod.

Opravy týkající se bytů je nutné řešit s Metrostavem prostřednictvím jejich portálu. Výboru SVJ ani správce tyto reklamace řešit nemůže.

Pan Kadlec zároveň přítomné upozornil, že v bytech jsou instalované autonomní požární čidla, kde je nutné měnit baterii. Na nízkou kapacitu baterie čidlo upozornění „pípáním“ v cca 2 minutových intervalech.

#### 6) Hlasování o změně způsobu rozúčtování některých služeb

Pan Tichý informoval o možnostech změny způsobu rozúčtování některých položek dle počtu osob. V současné době se většina nákladů dělí podle velikosti spoluvlastnického podílu. Náklady na úklid jsou děleny v poměru 1/76 na každou

jednotku, dále bylo diskutována možnost změny dělení nákladů na výtah a společnou elektřinu místo na spoluvlastnických podíl, tak dle počtu osob. Na toto téma proběhla poměrně rozsáhlá diskuse.

Návrh na změnu způsobu rozúčtování nákladů za úklid dle počtu osob  
Hlasování č. 7 PRO 41,38%, PROT 57,18%, ZDRŽELO SE 1,44%.

Návrh na změnu způsobu rozúčtování nákladů za úklid dle velikosti spoluvlastnického podílu s účinností od 1.1.2021  
Hlasování č. 8 PRO 100%.

S ohledem na ne shodu, jak účtovat ostatní položky, bude způsob dělení ostatních nákladů ponechán beze změny.

- 7) Hlasování, aby případnou změnu záloh na služby mohl odsouhlasovat výbor SVJ  
V současné době by případnou změnu výše záloh mělo odsouhlasit vždy shromáždění vlastníků. Správce navrhuje, aby tuto úpravu mohl odsouhlasovat výboru SVJ a bylo možné měnit průběžnou podle růstu nákladů, či individuálních spotřeb v jednotlivých bytech.

Hlasování č. 9 PRO 97,88%, PROTI 2,12%, ZDRŽELO SE 0%

- 8) Žádost p. Sedmery o rekolaudaci prostoru z atelieru na byt  
Pan Sedmera (vlastník atelieru – jednotky č. 39 v domě) informoval přítomné, že by na základě změně stavebních předpisů chtěl překolaudovat svůj atelier na byt. Jedna z podmínek úřadů, je souhlas vlastníků z domu.

Hlasování č. 10 o souhlasu přítomných jednotky p. Sedmery z atelieru na byt  
PRO 100% přítomných vlastníků

Na základě tohoto bodu se přihlásilo několik přítomných vlastníků, že by stejnou záležitost chtěli zajistit i pro svůj atelier.

- 9) Apel na obyvatele domu

Pan Tichý připomněl na dodržování domovních řádu, zejména

- zákaz kouření ve společných prostorách domu a garážích
- nutnosti vyparkovat vozidla při čištění garáží
- zákaz instalace klimatizačních jednotek či markýz do fasády
- zákaz grilování na ohni na balkonech
- v prostoru garáží není možné jezdit na kolech a na inlinech
- na třídění odpadu
- aby lidé nenechávali otevřené protipožární dveře mezi výtahem a garážemi

## 10) Různé, diskuse

Výbor SVJ upozornil přítomné, že z důvodu opakovaných problémů spojených s nepořádkem u popelnic budou do konce září popelnice osazeny zámky. Na místě byly předány 2 ks klíčů / byt, těm kteří se shromáždění vlastníků nezúčastnili – bude zaslána info ze strany správní firmy a klíče předány do poštovních schránek.

## 11) Závěr

Shromáždění vlastníků skončilo ve 20.15 hod.

Příloha č. 1 schválená účetní závěrka za rok 2019

Příloha č. 2 zpráva o činnosti správní firmy Blažek

David Kadlec  
zapisovatel

Ondřej Tichý  
za výbor SVJ