

# Zápis z jednání shromáždění „Společenství vlastníků jednotek SVJOJO“.

## Zapsáno u MS v Praze, oddíl S, vložka 3476, IČ 26760771

Datum a místo jednání shromáždění: 5. listopadu 2024, Sál nové radnice MÚ Prahy 12  
Generála Šišky 2375/6 Praha 4 – Modřany

**Bod 1.** Shromáždění Společenství vlastníků SVJOJO“ (dále jen shromáždění SVJ) bylo zahájeno při účasti 52,52% s pověřením výboru Společenství vlastníků jednotek Ing. Janou Krupičkovou, přivítáním všech přítomných. V úvodu shromáždění SVJ byl se 100,00%-ním souhlasem přítomných schválen technický personál pro pomoc při průběhu shromáždění SVJ:

- Skrutátory byli odsouhlaseni paní PhDr. Jitka Kloudová, paní Mirka Nováková a Ing. Iveta Vostrá.
- Zapisovatelem byl odsouhlasen Ing. Dušan Purr, CSc.
- Ověřovateli zápisu ze shromáždění byli odsouhlaseni paní Jaroslava Kozáková a pan Ing. Václav Štraser.

Pro schválení programu jednání se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Program jednání byl schválen.**

**Bod 2. Zpráva o činnosti výboru SVJ JOJO za období od 8. listopadu 2023 do 5. listopadu 2024.**

V úvodu zprávy přednesené Ing. Dušanem Purrem, CSc. bylo shromáždění sděleno, že během 40 letého období objektu, kdy v něm bydleli družstevníci, kterým následně byly byty převedeny do osobního vlastnictví se dnes v objektu už pronajímá 57 bytů což odpovídá 35% hlasů. Z tohoto důvodu ve spolupráci s právním oddělení SBD Pokrok byly připraveny nové stanovy, které umožní uskutečnit usnášející se Shromáždění společenství vlastníků či hlasování per rollam.

Shromáždění bylo sděleno, že v příštím roce bude končit stávající výbor a bude nutné během roku řešit, zda se najdou nový členové výboru, nebo bude nutné provést opětovnou změnu stanov, kdy Statutárem společenství vlastníků bude předseda.

Proto byli vyzváni přítomní, aby do konce června se výboru ozvali zájemci o práci ve výboru. V případě, že nebude možné výbor složit, budou přijmuté nové stanovy, kde statutárem bude předseda.

Ve zprávě bylo sděleno, že činnost výboru byla spojena s dokončením rekonstrukce schodišť a bezschodišťových vstupů, včetně kolaudace této investiční výstavby.

Pro potřeby kolaudace byly v souladu s požadavkem životního prostředí v rámci stavebního povolení vysazeny dva stromy jako náhrada za poražené břízy, které bránily vybudování bezschodišťových vstupů.

Při geologickém zaměření nového schodiště se ukázaly nesrovnalosti s původním zaměřením a skutečností. S Magistrátem HMP bylo dohodnuto, že tyto nesrovnalosti je možné vyřešit tím, že nesprávně zanesené skutečnosti v katastru nemovitostí a vybudované bezschodišťové vstupy na pozemky Magistrátu HMP a Prahy 12 – by byly v katastru nemovitostí zaneseny s možností zřízení věcného břemene včetně vstupních chodníků.

V prvním čtvrtletí proběhla výměna vodoměrů a poměrových měřičů, které byly napojeny na sběrnici odesílající naměřené údaje do aplikačního portálu firmy INMES. K portálu se může každý vlastník bytů připojit a sledovat svůj stav naměřených hodnot. Ke zřízení přístupu byly u prezenci rozdány aktivační údaje.

Kromě těchto hlavních činností výbor řešil následující problémy.

1. S ohledem na slabý TV signál společné antény ve čtvrté sekci, byl páteřní rozvod TV signálu posílen o zesilovač.
2. Náš stávající web, i když levný, je pro obsluhu složitý, a proto jsme se rozhodly:
  - a. Najít lepší web.
  - b. Od stávajícího provozovatele byla odkoupena a převzata doména svjojo.cz. Důvodem byla opatrnost, aby v případě skončení předplatného domény svjojo.cz nedošlo k jejímu odkoupení jiným subjektem a jejím následným zneužitím.
  - c. Stávající web byl opatřen certifikátem pro zajištění bezpečné komunikace.
3. Koncem října byla zrealizována povinná Kontrola vytápění podle vyhlášky 38/2022 páteřních rozvodů tepla.
4. Bylo zajištěno čištění vodovodní soustavy.
5. Bylo zajištěno navýšení výkonu oběhového čerpadla teplé vody u Pražské teplárenské. Důvodem bylo, aby se teplá voda v dostatečné teplotě dostala i do vyšších podlaží.

Na závěr výbor poprosil vlastníky a jejich podnájemníky, abychom se chovali civilizovaně v oblasti kontejnerového stání. Občas se stává, že se na zemi nacházejí odpady přímo vedle kontejneru, i když jsou ostatní prázdné. Současně výbor upozornil, že do kontejnerového stání nepatří starý nábytek, umyvadla a podobné věci. To je možné složit ve sběrném dvoře, který se nachází za konečnou tramvaj v Modřanech.

#### **Shromáždění SVJ JOJO po projednání schvaluje zprávu o činnosti výboru za období od 8. listopadu 2023 do 5. listopadu 2024.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**

### **Bod 3. Projednání a schválení nových stanov SVJ**

Členka výboru SVJ Ing. Jana Krupičková ve svém úvodu sdělila, že s návrhem stanov bylo možné se seznámit na stránkách svjojo. Návrh byl vypracován v součinnosti s právním oddělením Pokroku s paní JUDr. Mokrou. Shromáždění bylo sděleno, že hlavní rozdíly oproti současným stanovám jsou následující:

Dosud platné Stanovy z roku 2014 byly zjednodušeny v souladu s platnou legislativou. Nadále platí, že Společenství je právnická osoba, členy jsou všichni vlastníci.

Orgány Společenství jsou:

- 1) shromáždění,
- 2) statutární orgán – výbor Společenství v našem případě 3 členný,
- 3) kontrolní komise (není zřízena).

Dálo bylo sděleno, že došlo ke změnám a doplnění následujících bodů:

4.1.4. vložení pozvánky do schránky jednotky v domě lze nahradit jejím **odesláním v el. podobě na mailovou adresu vlastníka jednotky, kterou vlastník nahlásí do seznamu vlastníků jednotek,**

4.1.10 Pokud není shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor svolat **náhradní shromáždění za přítomnosti vlastníků, kteří mají aspoň 40% všech hlasů,**

4.1.11 možnost rozhodování per rollam,

4.1.11.2 pro rozhodnutí per rollam se **vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek,**



7.1 Platby za služby spojené s užíváním jednotky jsou splatné **vždy do 10. dne kalendářního měsíce.**

V rámci diskuse k tomuto bodu byl vznesen dotaz, jak budou sdělovány výsledky per rollam. Oповěděla JUDr. Mokrá, že vlastníci budou o jednotlivých bodech a výsledcích informováni písemnou, ne e-mailovou, formou.

**Shromáždění SVJ JOJO byl předložen následující návrh usnesení:**

- **Shromáždění po projednání schvaluje nové Stanovy.**
- **Shromáždění společenství vlastníků jednotek ukládá výboru SVJ uložení stanov do sbírky listin Městského soudu v Praze.**

O usnesení bylo hlasováno najednou. Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**

#### **Bod 4. Informace o návrhu Stanov v případě, že místo výboru je Statutárem Předseda.**

Shromáždění bylo sděleno, že návrh stanov nebyl předem zasílán. I tento návrh byl vypracován v součinnosti s právním oddělením Pokroku s paní JUDr. Mokrou. Tento návrh byl vypracován proto, že současný výbor bude fungovat do příštího shromáždění v roce 2025 a pokud se nenajdou do konce června 2025 žádní kandidáti z řad vlastníků, bude funkci výboru vykonávat právnická osoba/Statutár/ podle tohoto návrhu Stanov. Tyto stanovy by pak byly schváleny v roce 2025 a nahradily by stávající schválené Stanovy.

Hlavní rozdíly oproti stanovám, kdy Statutárem je předseda místo výboru jsou:

4.2. Předseda Společenství je voleným orgánem /stejně/.

4.2.2. Předsedou může být fyzická i právnická osoba /výbor by prosazoval právnickou osobu/  
Rozhodování je obdobné jako u výboru.

Po předloženém návrhu byla otevřena rozprava k tomuto bodu. S ohledem na to, že nebyly předloženy žádné připomínky, shromáždění SVJ byl předložen následující návrh usnesení:

- **Shromáždění SVJ JOJO bere na vědomí informaci o obsahu Stanov, kdy Statutárem je předseda.**
- **Na Shromáždění v roce 2025 bude podle okolností zvolena varianta buď výbor, nebo předseda (právnická nebo fyzická osoba).**

O usnesení bylo hlasováno najednou. Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**



## Bod 5. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2023

Členka výboru SVJ Ing. Jana Krupičková, přednesla úvodní slovo před projednáním tohoto materiálu, který je připraven k předložení a uložení do rejstříku u Městského soudu v Praze.

Připomněla, že účetní závěrka byla vyvěšena na nástěnce v každém vchodě a zároveň zveřejněna na webových stránkách společenství vlastníků jednotek.

K jednotlivým účetním položkám bylo sděleno následující:

### Výkaz zisku a ztráty

Náklady celkem 3 664 tis.Kč

Výnosy celkem 3 664 tis. Kč

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2023. Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 8.3.2024.

| Stav finančních prostředků  | Stav k 1.1.2023     | Stav k 31.12.2023   |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| ČSOB                        | 4 573 803,53        | 3 496 923,65        |
| Česká spořitelna            | 463 807,73          | 476 144,47          |
| Pokladna                    | 5 508,00            | 3 842,-             |
| <b>Celkem</b>               | <b>5 043 119,26</b> | <b>3 976 910,12</b> |
| <b>Bankovní úvěr u ČSOB</b> | <b>5 095 469,02</b> | <b>3 763 451,22</b> |

**Majetek společenství v roce 2023 nepořídilo.**

### Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ 2 017 056,00 Kč

Roční čerpání DZ 3 780 096,99 z toho na splátky jistiny úvěru 1 332 017,80

**DZ k 31.12.2023 celkem 3 298 916, 24**

### Vyúčtování 2023 - SVJ 463 (za období 01 - 12.2023)

Položky předpisu nájemného Hodnoty od počátku roku

|   | <b>Předpis</b>      | <b>Skutečnost</b>   | <b>Rozdíl</b>        |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| Poplatek za správu SBD (006)                    | 270 840,00          | 271 030,32          | -190,32              |
| Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy (002)      | 2 017 056,00        | 3 780 096,99        | -1 763 040,99        |
| Pojištění domovního majetku (004)               | 28 872,00           | 40 761,00           | 11 889,00            |
| Náklady spojené s užíváním pozemku (009)        | 1 488,00            | 1 275,00            | 213,00               |
| Výtahová služba SBD (025)                       | 9 048,00            | 9 234,72            | -186,72              |
| Odvoz domovního odpadu (007)                    | 254 796,00          | 257 400,00          | -2 604,00            |
| Elektřina společných prostor (017)              | 72 144,00           | 70 703,71           | 1 440,29             |
| Odměny funkcionářů SVJ (016)                    | 193 440,00          | 192 672,00          | 768,00               |
| Mzda domovníka včetně pojištění (019)           | 101 436,00          | 101 152,00          | 284,00               |
| Mzda pracovníků domu včetně pojištění (008,040) | 58 632,00           | 48 008,00           | 10 624,00            |
| Ostatní náklady (018)                           | 54 828,00           | 120 578,62          | -65 750,62           |
| Příjmy z nebytových a společných prostor (013)  | -23 988,00          | -33 801,17          | 9 813,17             |
| Ostatní výnosy (037)                            | 0,00                | -15 505,74          | 15 505,74            |
| <b>TO - záloha na topení (011)</b>              | <b>1 588 308,00</b> | <b>1 270 768,22</b> | <b>317 539,78</b>    |
| <b>TE - záloha na ohřev vody (099)</b>          | <b>1 115 292,00</b> | <b>1 054 097,42</b> | <b>61 194,58</b>     |
| <b>TV - záloha teplá voda (098)</b>             | <b>397 104,00</b>   | <b>398 697,53</b>   | <b>-1 593,53</b>     |
| <b>SV - záloha studená voda (010)</b>           | <b>649 512,00</b>   | <b>690 598,52</b>   | <b>-41 086,52</b>    |
| <b>Úklid (039)</b>                              | <b>102 060,00</b>   | <b>102 000,00</b>   | <b>60,00</b>         |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>6 890 868,00</b> | <b>8 359 767,14</b> | <b>-1 468 899,14</b> |

Po předloženém návrhu byla otevřena rozprava k tomuto bodu. S ohledem k tomu, že nebyly vzneseny žádné připomínky, shromáždění SVJ byl předloženy následující návrhy usnesení, o kterých proběhlo hlasování společně.

**Shromáždění SVJ JOJO byl předložen následující návrh usnesení:**

- 1. Shromáždění po projednání schvaluje Účetní závěrku za rok 2023.**
- 2. Shromáždění ukládá výboru uložení této účetní závěrky do sbírky listin Městského soudu v Praze.**

O usnesení bylo hlasováno najednou. Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**

#### **Bod 6. Projednání a schválení navýšení příspěvku do fondu oprav**

S ohledem na finanční výdaje domu, jak plánované tak minulé, výbor předložil Shromáždění návrh zvýšení příspěvku do fondu oprav ze současných 24,- Kč na 30,- Kč na m<sup>2</sup> za kalendářní měsíc. Toto navýšení představuje u bytu 3+1 462,- Kč/měsíčně, u dvougaronky 246,-Kč a u garsonek 174,- Kč. Důvodem navýšení je získat dostatečnou rezervu do fondu oprav s ohledem ke snížení stavu fondu oprav v důsledku akce vybudování bezschodišťových vstupů a rekonstrukce schodišť. Současně bylo sděleno, že stoupají náklady jak na práci tak i materiál.

V rámci diskuze bylo sděleno, že navýšení příspěvků je také nutné proto, aby bylo možné realizovat:

- pořízení věcného břemena na bezschodišťové vstupy a přístupové chodníčky,
- pořízení kamerového systému,
- výměnu zvonků,
- páteřní rozvod elektro instalace
- a další investice spojené s údržbou objektu.

V rámci diskuze bylo zmíněno, že koncem roku 2026 skončí splátka půjčky na zateplení objektu, čímž se navýší příspěvek do fondu oprav o 110 000,- Kč měsíčně a bude tedy možné následně snížit příspěvek do fondu oprav.

Po proběhlé diskusi byl Shromáždění SVJ předložen následující návrh usnesení:

**Shromáždění SVJ JOJO po projednání schvaluje zvýšení příspěvku do fondu oprav na 30Kč/m<sup>2</sup>**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 95,84 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, proti bylo 2,10% hlasů, zdrželo se 2,06% hlasů a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**



## Bod 7. Projednání a schválení záloh na služby na rok 2025

Úvodní slovo a výklad přednesla členka výboru SVJ Ing. Jana Krupičková. Podle schváleného rozpočtu vypracuje správce SBD Pokrok, pověřený mandátní smlouvou, předpisy měsíčních plateb a záloh od 1. ledna 2025. Dále přednesla metodický výklad k jednotlivým položkám rozpočtu.

### a) Úhrady příspěvku na správu domu

| Předpis příspěvku vlastníka | Název položky             | Výše předpisu v roce 2024 | 30Kč/m2        | Odsouhlasená částka shromážděním na |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1.                          | DZ na údržbu a opravy     | 2 017 056,- Kč            | 2 522 064,- Kč |                                     |
| 2.                          | Dlouhodobá záloha - další | 0,- Kč                    |                |                                     |

### b) Úhrady na služby a energie

| Předpis příspěvku vlastníka | Název položky                   | Skutečnost v roce 2023 | Výše předpisu v roce 2024 | Návrh částky na rok 2025 | Odsouhlasená částka shromážděním na rok 2025 |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| 1.                          | Poplatek za správu              | -                      | -                         | -                        | -  |
| 2.                          | Pohotovostní služba             | -                      | -                         | -                        | -  |
| 3.                          | Pojištění                       | 40 761,- Kč            | 52 524,- Kč               | 50 208,- Kč              |  |
| 4.                          | Nákl. spojené s užív. pozemku   | 1 275,- Kč             | 1 488,- Kč                | 1 488,- Kč               |  |
| 5.                          | Výťahová služba                 | 9 235,- Kč             | 9 048,- Kč                | 9 048,- Kč               |  |
| 6.                          | TV signál                       | 0,- Kč                 | 0,- Kč                    | 0,- Kč                   |  |
| 7.                          | Odvoz domovního odpadu          | 257 400,- Kč           | 258 120,- Kč              | 258 120,- Kč             |  |
| 8.                          | Elektřina společných prostor    | 70 704,- Kč            | 110 112,- Kč              | 74 280,- Kč              |  |
| 9.                          | Odměny statutárních orgánů      | 192 672,- Kč           | 193 440,- Kč              | 193 440,- Kč             |  |
| 10.                         | Mzda domovníka vč. pojištění    | 101 152,- Kč           | 101 436,- Kč              | 101 436,- Kč             |  |
| 11.                         | Mzda prac. domu včetně pojišt.  | 48 008,- Kč            | 58 632,- Kč               | 99 192,- Kč              |  |
| 12.                         | Úklid                           | 102 000,- Kč           | 102 060,- Kč              | 166 320,- Kč             |  |
| 13.                         | Ostatní náklady                 | 120 579,- Kč           | 91 500,- Kč               | 120 708,- Kč             |  |
| 14.                         | Výnosy z nebyt. a spol. prostor | -33 801,- Kč           | -23 460,- Kč              | 0,- Kč                   |  |
| 15.                         | Ostatní výnosy                  | -15 506,- Kč           | 0,- Kč                    | 0,- Kč                   |  |
| 16.                         | TO záloha na vytápění           | 1 265 814,- Kč         | 1 802 328,- Kč            | 1 417 392,- Kč           |  |
| 17.                         | TE záloha ohřev vody            | 1 054 099,- Kč         | 1 224 024,- Kč            | 1 181 160,- Kč           |  |
| 18.                         | TV záloha teplá voda            | 398 696,- Kč           | 411 672,- Kč              | 463 272,- Kč             |  |
| 19.                         | SV záloha studená voda          | 690 599,- Kč           | 698 580,- Kč              | 801 600,- Kč             |  |
| <b>16.-19.</b>              | <b>Položky 16-19</b>            | <b>3 409 208,- Kč</b>  | <b>4 136 604,- Kč</b>     | <b>3 863 424,- Kč</b>    |  |

#### K navýšení dochází:

- v souladu s rozhodnutím Shromáždění v položce dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy (viz bod 6 pozvánky),
- u mzdy pracovníka domu z důvodu zohlednění inflace a nárůst činností: oprava žaluzií, osvětlení, zajištění běžných oprav v domě,
- u úklidu z důvodu zohlednění inflace,
- v položce ostatní náklady oproti rozpočtu o cca 30 000 Kč na úroveň skutečnosti roku 2023,
- z důvodu předpokládaných vyšších nákladů je navýšena záloha na teplou vodu o 51 000 Kč a na studenou vodu o 103 000 Kč.

#### Ke snížení dochází

- u zálohy na vytápění cca na skutečnost r. 2023 oproti rozpočtu o 385 000,- Kč. Tato částka byla vyplacena v přeplatcích jednotlivým bytům,
- u elektřiny spol. prostor, která byla v rozpočtu roku 2024 nadhodnocena o 36 000 Kč.

Po proběhlé diskusi byl Shromáždění SVJ předložen následující návrh usnesení:

#### **Shromáždění SVJ JOJO:**

- a. **Schvaluje podklad pro stanovení záloh na správu domu a na služby a energie na rok 2025 tak, jak byl předložen s tím, že pro jeho zabezpečení budou od 1. ledna 2025 stanoveny měsíční platby.**
- b. **Souhlasí s tvorbou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu pro rok 2025 ve výši 2 522 064,- Kč.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,11% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**

#### **Bod 8. Informace o průběhu rekonstrukce vstupních schodišť**

V rámci svého vystoupení Ing. Dušan Purr, CSc., konstatoval, že rekonstrukce vstupní schodů včetně výstavby bezschodišťových vstupů byla ukončena koncem března roku 2024.

Pro investici byly na Shromáždění schváleny v roce 2022 náklady 3.900.000, Kč, které na základě průběhu rekonstrukce a zjištěných nutných vícenákladů byly na Shromáždění vlastníků v roce 2023 navýšeny o 14%, tedy na celkovou částku 4.446.000,-Kč. Konečné celkové náklady na rekonstrukci a výstavbu bezschodišťových vstupů činily **4.453.857,15 Kč**.

Po ukončení výstavby bylo nutné provést geologické zaměření nového schodiště a nových bezschodišťových vstupů pro zanesení do mapy katastrálního úřadu.

Při geologickém zaměření nového schodiště se ukázaly nesrovnalosti s původním zaměřením a skutečností. Proto byl osloven magistrát, zda by tyto nesrovnalosti šly vyřešit tím, že nové skutečnosti – zabránění pozemku pro stavbu nových schodů a nesprávně zanesené původní schody v katastru nemovitostí včetně vybudování bezschodišťových vstupů na pozemky Magistrátu HMP a Prahy 12 byly v katastru nemovitostí zaneseny s možností zřízení věcného břemene současně se vstupními chodníčky, které nemají v katastru nemovitostí zřízený záznam obslužnosti.

V souladu s nařízením odboru životního prostředí Prahy 12, které bylo zanesené do stavebního povolení, byly začátkem září vysazeny dva stromy muchovníku.

Přes Portál stavební správy výbor začátkem srpna požádal o vydání kolaudačního rozhodnutí. I přes velké problémy s portálem se výboru podařilo získat kolaudační rozhodnutí dne 4.11.2024.

Během prudkých lijáků se ukázalo, že došlo k poklesu podesty u čtvrtého vchodu o cca 4 mm ke straně dveří, což způsobuje zatékání do vchodu. Na základě toho bylo u dodavatele dohodnuto a objednáno zvednutí podesty, které se uskutečnění 7.11.2024.

Po předneseném bodě, byla otevřena diskuze. Po proběhlé diskusi bylo předloženo následující usnesení:

#### **Shromáždění SVJ JOJO bere na vědomí Informaci o rekonstrukci vstupních schodišť.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,52% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**



## **Bod 9. ) Nahrazení podnájmu pozemků pod vybudovanými schody zřízením trvalého věcného břemene**

Při návštěvě Magistrátu HMP ohledně způsobu označení nových bezschodišťových schodů a rekonstruovaných schodišť jsme zjistily, že přístupové chodníčky nejsou na magistrátu označeny jako obslužná cesta ke vchodu domu. Dále bych chtěla podotknout, že při souhlasu se stavbou bezschodišťových vstupů si Magistrát HMP do souhlasu se stavebním povolením včlenil podmínku, že bezschodišťové vstupy musí být demontovatelné a v případě, že by Magistrát HMP požadoval jejich odstranění, je nutné dát pozemky do původního stavu.

V současné době na tuto část pozemku platíme roční pronájem 29.499,- Kč.

Pracovnice Magistrátu HMP nám doporučila, abychom si na pozemek, na kterém jsou postaveny bezschodišťové vstupy, pořídili věcné břemeno, čímž bychom si tuto stavbu trvale ochránili.

Po zřízení věcného břemena by bylo možné zrušit stávající pronájem jak u Magistrátu HMP, tak i u Prahy 12.

Na základě této skutečnosti jsme požádaly o nacenění věcného břemene, které se platí jednorázově u soudního znalce, který pro magistrát provádí nacenění věcného břemene. Tomuto znalci byly předány podklady z geodetického zaměření.

Od znalce jsme obdrželi cenový rozklad nákladů na věcné břemeno, který byl stanoven na cenu pozemků platných v roce 2024. Ve svém mailu zmínil, že cena pozemků každoročně stoupá.

Z dokumentů vyplývá následující cena věcného břemene:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Pozemek pod bezschodišťovými vstupy činí | 284 900,-Kč |
| 2. | Služebnost přístupových chodníků činí    | 101 566,-Kč |

Celkové náklady na věcné břemeno jsou 386 466,- Kč.

Vzhledem k tomu, že od příštího roku bude opět zvýšená cena za m<sup>2</sup>, výbor doporučil shromáždění, aby se stávající roční smlouva pronájmu nahradila trvalým věcným břemenem, za jehož pořízení se zaplatí jednorázový poplatek.

Po proběhlé diskusi výbor předložil následující usnesení:

**Shromáždění SVJ JOJO bere na vědomí informaci o zřízení věcného břemene a pověřuje výbor zřízením věcného břemene pod vstupními chodníky a bezschodišťovými vstupy tak, jak bylo vyznačeno v geografickém plánu.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 99,16 % hlasů z 52,11 % přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, 0,84% se zdrželo hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**





## **Bod 10. Schválení výše procentuální částky podle m2 při rozúčtování spotřeby tepla dle nové legislativy**

Rozúčtování tepla objektů, které mají namontované poměrové měřiče tepla, se rozúčtovává jak podle m2, tak podle naměřené spotřeby z poměrových měřičů tepla. Podle staré legislativy se menší část spotřebovaného tepla rozúčtovala podle m2, větší část podle poměrových měřidel.

Legislativa u zateplených objektů dává větší důraz na rozúčtování podle m2. Dává možnost navržený procentuální poměr rozúčtování podle poměrových měřidel zvýšit nebo snížit o 10% u zateplených objektů. Tato změna by byla platná až pro rok 2026, protože způsob rozúčtování musí být stanoven rok předem.

Vzhledem k tomu, že výbor by nadále rád preferoval, aby větší část nákladů se vyúčtovala podle naměřené hodnoty poměrových měřidel, předkládá Shromáždění SVJ návrh zvýšit o 10% procentuální část výpočtu spotřeby tepla podle poměrových měřidel u předepsané částky pro náš zateplený objekt.

Po proběhlé diskusi byl shromáždění SVJ předložen následující návrh usnesení:

**Shromáždění SVJ JOJO schvaluje, aby výše procentuální částky, podle které se počítá spotřeba tepla podle poměrových měřidel, byla zvednuta o 10%.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,11% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**

## **Bod 11. Informace o přístupu na web SVJ a portál spotřeby tepla, SUV a TUV**

V rámci tohoto bodu byli přítomní obeznámeni, jak aktivovat přístup na portál INMES, který umožňuje sledovat spotřebu tepla, TUV a SV v bytech vlastníků. Přítomným bylo sděleno, že návod na aktivaci naleznou na stránkách svjojo v sekci dokumenty/návody (<https://www.svjojo.cz/portal-inmes>).

Dále bylo přítomným sděleno, že výbor se rozhodl nahradit stávající web, který je s ohledem na složitost úpravy a vytváření nových záznamů stránek včetně omezeného množství příloh uživatelsky méně přívětivý, a nahradit ho jiným webem. Důraz se kladl na možnost jeho jednoduché správy a administraci s ohledem na členy výboru méně znalé procesů správy webu včetně publikace dokumentů na webu.

Po proběhlé diskusi byl shromáždění SVJ předložen následující návrh usnesení:

**Shromáždění SVJ JOJO bere na vědomí Informaci o přístupu na web SVJ a portál spotřeby tepla, SUV a TUV.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 51,69% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

**Návrh usnesení byl přijat.**



## Bod 12. Různé

Na úvod pan Maruška požádal vlastníky bytů, kteří nemají ještě provedenou rekonstrukci elektroinstalace v bytě, aby si ji nechali prověřit od elektrikáře, včetně dotažení svorek, aby nedošlo k jiskření a zahoření. Vlastníci bytů byli upozorněni, že před pronájmem bytu by si měli nechat provést revizi elektroinstalace. Pak v případě nějaké havárie elektroinstalace jde škoda za nájemcem a ne vlastníkem.

V rámci diskuse byly vzneseny následující dotazy:

Dotaz:

Nebylo možné zajistit v bytě paní Charvátové seřízení oken?

Odpověď:

Vzhledem k tomu, že okna jsou ve vlastnictví vlastníků bytů není možné objednávat individuální seřízení oken. To si zajišťuje vlastník sám.

Vzhledem k tomu, že toto seřízení je individuální a drahé, výbor zorganizoval hromadnou objednávku, kterou bohužel někteří neakceptovali. Výbor plánuje na příští rok opět zrealizovat hromadnou objednávku na seřízení oken. Je však nutné, aby vlastníci akceptovali harmonogram, který bývá vyvěšen ve všech vchodech.

Otázka:

Proč nelze pouštět dálkově lidi do bytu a proč není rozumět přes domovní telefon zvonící osobě.

Odpověď:

Od rekonstrukce vchodových dveří bylo záměrně znemožněno otevírat dálkově dveře, aby se zabránilo pouštění neoprávněných osob do bytu. Co se týče srozumitelnosti komunikace přes domovní interkom, je nutné provést jeho celkovou rekonstrukci. To vyžaduje prostředky, které v současné době nejsou k dispozici s ohledem na rekonstrukci schodiště a vybudování bezschodišťových vstupů.

V rámci dalších dotazů byly výborem řečeny následující odpovědi:

1. Vymalování chodby je vhodné provést až po rekonstrukci dešťosvodů, kdy bude nutné rozebrat a znovu vytvořit sádkartonové obložení dešťosvodů.
2. V rámci rekonstrukce interkomu je možné také uvažovat o videotelefonech, ale opět to naráží na peníze, které je nutné naspóřit.
3. Rekonstrukce páteřních rozvodů (výměna hliníků za měď) opět naráží na finanční prostředky.
4. Údržba stávajícího páteřního rozvodu probíhá pravidelně elektrikáři. Pokud se pravidelně dotahují svorky, může stávající rozvod nadále fungovat bez problémů.

Výbor zdůraznil, že všechny vznesené investiční návrhy bude muset vyřešit až příští výbor po naběhnutí odpovídající finanční částky do fondu oprav.



### Bod 13. Závěr jednání shromáždění

Shromáždění ukončila v 19:00 hod. členka výboru SVJ, poděkovala všem za účast a jejich aktivní přístup k jednání a současně připomněla možnost se přihlásit do výboru SVJ do 30. června 2025.

V Praze 5. prosince 2024

Zapisovatel:

Ing. Dušan Purr, CSc.



---

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Václav Štraser



---

Jaroslava Kozáková



---