



Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Mračnická 1053 a 1054, IČ 27206963 ze dne 15. 4. 2025

Program schůze:

1. zahájení, program – představení programu v nejdůležitějších bodech
2. volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. informace o stavu hospodaření za předchozí období
4. odsouhlasení nakládání se ziskem (úroky ze spořicího účtu) zpětně za roky 2022, 2023 a 2024 a dále (v dalších budoucích obdobích), **hlasování**
5. provedeno vyúčtování záloh, rozesláno, bude provedena úprava výše záloh dle skutečnosti ve vyúčtování, upozornění na zvýšení cen tepla a vodného a stočného
6. odstoupení výboru a revizora, představení kandidátů, kteří se již přihlásili (Michal Jančí, Daniel Petrovič, Marek Šedivec – výbor, Jitka Sitárová – revizor), případně dalších, volba **hlasováním**
7. výhled investic na rok 2025/2026: představení nabídky Tesporac na výměnu stoupaček TUV a SV, upevnění po patrech, **hlasování**
8. odměny za činnost výboru, **hlasování**
9. návrh na navýšení fondu oprav, rozbor stávající výše, **hlasování**
10. návrh na úpravu limitu neschvalované částky pro opravy či stavební úpravy v domě, **hlasování**
11. diskuze a různé
12. závěr

Průběh schůze:

1. Schůzi zahájila předsedkyně výboru společenství pí. Jitka Sitárová (*dále jen "předsedkyně"*) ve společenské místnosti domu č. 1054. Účast na shromáždění je 71,38 %. Shromáždění je usnášeníschopné. Prezenční listina je založena na Výboru SVJ. Předsedkyně krátce představila program schůze.
2. Zapisovatelem byl 100 % hlasů zvolen Marek Šedivec. Ověřovatelkou zápisu byla 100 % hlasů zvolena Marcela Nováková.
3. Pavel Kohák informuje o stavu hospodaření. Zpráva o hospodaření k 31.12.2024 je přílohou tohoto zápisu a zveřejněna na webu samosprávy www.mracnicka.cz.
4. Předsedkyně přednesla návrh usnesení o úrocích ze spořicího účtu a nakládání s nimi takto:
 - a) Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje vypořádání hospodářského výsledku:
zisku za rok 2022 ve výši 13.090,35 Kč,
zisku za rok 2023 ve výši 43.734,68 Kč,
zisku za rok 2024 ve výši 68.739,36 Kč.Hospodářský výsledek – zisk za roky 2022, 2023 a 2024 byl vypořádán ve prospěch dlouhodobých záloh na opravy a tyto jsou používány na úhradu nákladů na správu domu a pozemku jako tzv. fond oprav.



- b) Shromáždění vlastníků schvaluje použití ostatních výnosů společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku v průběhu roku jejich vzniku.

Návrh byl 100 % hlasů přijat.

5. Předsedkyně informovala o provedeném vyúčtování záloh, které bylo rozesláno. Bude provedena úprava výše záloh dle skutečnosti ve vyúčtování a upozornila na zvýšení cen tepla a vodného a stočného.
6. Stávající výbor společenství ve složení Jitka Sitárová (předsedkyně), Daniel Petrovič (místopředseda) a Libor Souček (člen výboru) včetně revizora společenství Pavla Koháka rezignovali na shromáždění na své funkce, tj. odstoupili k 15.4.2024. Odstoupivší předsedkyně poděkovala stávajícímu výboru a revizorovi a seznámila shromáždění s přihlášenými kandidáty na nové členy výboru a na funkci revizora. Kandidáti se postupně krátce představili. Žádný další kandidát se do volby po výzvě již nepřihlásil. Následně proběhla volba navržených členů výboru a revizora z řad přihlášených kandidátů s výsledkem:

Michal Jančí na člena výboru společenství zvolen 100 % hlasů,

Daniel Petrovič na člena výboru společenství zvolen 100 % hlasů,

Marek Šedivec na člena výboru společenství zvolen 100 % hlasů,

Jitka Sitárová na funkci revizora společenství zvolena 100 % hlasů.

Navržení členové výboru a revizor byli přijati všemi hlasy. Shromáždění poděkovalo potleskem Jitce Sitárové za dlouholeté vedení samosprávy a správu domu. Řízením jednání byl pověřen nově zvolený člen výboru společenství p. Daniel Petrovič (*dále jen "výbor"*).

7. Výbor prezentoval nabídku fa Tesporac na výměnu stoupaček TUV a SV včetně jejich upevnění po patrech (oproti stávajícímu stavu) v limitu maximálně do 1,5 mil. Kč. Pí. Jitka Sitárová, která obdržela nabídku fa Tesporac ještě v době, kdy byla předsedkyní výboru uvedla, že ji fa Tesporac ujistila, že si nebude při výměně stoupaček účtovat přeplombování jimi letos osazených vodoměrů s dálkovým odečtem. Stávající stoupačky se stále více prohýbají a z toho důvodu již došlo k haváriím a je nutné je vyměnit. Z diskuze o nabídce vyplynul návrh řešit i problém nedostatečného tlaku vody v soustavě. Návrh s problémem tlaku vody bude dále řešen samostatně viz bod 11. různé. Výbor osloví ještě dvě konkurenční firmy a navrhuje vybrat ekonomicky nejvýhodnější nabídku k realizaci výměny stoupaček s ohledem na uvedený rozsah nutných prací a materiál (kvalitu). **Návrh byl přijat 100 % hlasů.**
8. Výbor navrhuje stanovit odměnu za svoji činnost a činnost revizora pro další období pro všechny členy výboru a revizora dohromady na 30 000 Kč měsíčně hrubého a náklady spojené s odvody na vrub SVJ. Rozdělení odměny mezi jednotlivé členy a revizora proběhne na jednání výboru. Pro návrh: 47 hlasů (97,92 %), Proti návrhu: Nikdo. Zdržel se: 1 (2,08 %). **Návrh byl přijat.**
9. Výbor navrhuje zvýšit příspěvek na dlouhodobou zálohu na opravy – DZO (fond oprav), který vzniká pravidelnými platbami vlastníků, a je na opravy každoročně využíván. Aktuální výše příspěvku DZO schválená v roce 2019 odpovídá průměrné částce 25 Kč/m² na jeden byt.



Současná ekonomická situace (několikaletá i dvouciferná inflace) způsobuje spolu s provedenými nutnými opravami (viz bod 7), každoročními revizemi ze zákona a nutnou údržbou (viz bod 3), že zůstatek ve fondu oprav meziročně klesá. Výbor podal informaci o průměrné výši příspěvku, který se v okolních srovnatelných domech pohybuje v rozmezí do 39 Kč/m². Dále informoval o již schválených investicích z fondu oprav na rok 2025/2026 (viz bod 7 a 11).

V diskuzi o návrhu zazněl požadavek, zda by bylo možné některé každoročně opakující se opravy/revize/údržby z fondu oprav vyjmout a hradit zvlášť ve stejném režimu jako např. úklid spol. prostor. Výbor má v úmyslu v souladu s požadavkem situaci prověřit a v budoucnu případnou změnu rozúčtování shromáždění navrhnout.

Z výše uvedených důvodů výbor navrhuje zvýšit příspěvek DZO do fondu oprav o 700 Kč měsíčně, což odpovídá průměrné částce 35 Kč/m² na jeden byt. Částka by se zvýšila od 1.7.2025. Pro návrh: 45 hlasů (93,75 %), Proti návrhu: 3 hlasy (6,25 %), Zdržel se: Nikdo. **Návrh byl přijat.**

10. Výbor navrhuje zvýšení limitu neschvalované částky pro opravy či stavební úpravy v domě ze současných 100 000 Kč na jednu akci (výše limitu přijatá v roce 2016) na 200 000 Kč na jednu akci zejména z důvodu nečekaných nebo neplánovaných oprav, které od roku 2016 vlivem inflace výrazně podražily. Velké investiční akce jsou schvalovány shromážděním vlastníků vždy předem (viz bod 7) i o akcích drobnějšího rozsahu je zpravidla shromáždění informováno předem nebo je přímo schvaluje (viz bod 11), proto výbor neočekává široké využívání tohoto limitu. Pro návrh: 47 hlasů (97,92 %), Proti návrhu: 1 hlas (2,08 %), Zdržel se: Nikdo. **Návrh byl přijat.**

11. Diskuze a různé:

Výbor v souvislosti s výměnou stoupaček u odborné firmy poptá zjištění příčin nedostatku tlaku vody v soustavě, zejm. při sprchování. Z diskuze vyplynulo, že se nejedná pouze o problém 7. patra a že o vyřešení problému s tlakem vody je ze strany přítomných členů shromáždění zájem. Prověří, zda není problém s tlakem na straně distributora PVK, i kdyby tomu tak bylo, bude se snažit poptávat u odborných firem řešení problému tzv. *in-house*.

Pí. Jitka Sitárová informovala o proběhlé opravě střechy. Zdrojem zatékání do bytů na 7. patře byly dle odborné firmy netěsnící správy, které byly opraveny. Do bytů by již nemělo zatékat.

Problém s hnízdícími ptáky výbor vyřeší zaslepením větracích otvorů, které v souvislosti se zateplením objektu již dávno neplní svoji původní funkci.

Výbor navrhuje doplnit novou výsadbou zeleně na pozemku SVJ za chodníkem u domů 1053 a 1054, tedy na travnatém pozemku mezi chodníky SVJ Loučimská a SVJ Mračnická.



Proběhla diskuze o vhodném druhu zeleně. V diskuzi zazněl mj. požadavek preferovat listnaté stromy, protože jehličnan by stínil přízemí celoročně. Výbor navrhuje řídit se závěrem z bezplatné konzultace s fa ekoRekult s.r.o., která nám provádí údržbu stávající zeleně. **Návrh byl přijat 100 % hlasů.**

Zazněl požadavek na revizi napojení digestoří do šachty na stoupačky v bytech v souvislosti se zápachem linoucím se z ní. Pí. Jitka Sitárová upozornila, že vzhledem k vločce z azbestu v šachtě, není možné do šachty prorážet za tímto účelem jakékoli nové otvory. Výbor bere požadavek na vědomí.

Pí. Jitka Sitárová informovala, že dosud nerealizovaná možnost instalace kamerového systému v suterénu a u vstupů do domu fa Atel servis stále trvá dle aktuální orientační nabídky za 61 tis. Kč. Tato investiční akce byla již na minulém shromáždění dne 3.4.2024 100 % hlasů schválena.

Výbor bude tuto investici realizovat. Nově zvolený člen výboru Marek Šedivec upozornil, že cena schválená na tuto investici je 60 000 Kč a je možné, že bude nakonec vyšší vlivem inflace nebo zjištěním, že navržené parametry nabídky z minulého roku se ukáží jako nedostatečné. Shromáždění neprojevilo většinově vůli z důvodu možného navýšení ceny o investici znovu hlasovat.

P. Michal Kotus vznesl v diskuzi podnět v souvislosti s limitem pro opravy či stavební úpravy v domě, aby byl limit při jeho další úpravě v budoucnu vymezen druhově dle jednotlivých typů akcí a stanovena celková horní hranice pro takto vymezené akce. Výbor bere podnět na vědomí a bude se jím zabývat.

Nově zvolený člen výboru p. Michal Jančí informoval o skutečnosti, že dům má nyní nasmlouvaná čtyři různá místa odběru el. energie. Za účelem finanční úspory se pokusí jednáním u společnosti PRE, a.s. jejich počet zredukovat.

V souladu s většinovým požadavkem přítomných vlastníků výbor navrhuje zajistit uzamykatelnost kontejnerů na směsný domovní odpad. Po uzamčení kontejnerů bude alespoň rok sledovat naplněnost kontejnerů. Pokud zavedené opatření povede k výraznému zmenšení objemu domovního odpadu, zredukuje v rámci úspory za odvoz odpadu počet kontejnerů ze dvou na jeden. **Návrh byl přijat 100 % hlasů.**

Do příštího shromáždění provede výbor nezávazný průzkum, zda by byl většinový zájem ze strany vlastníků pořídit si předokenní rolety za účelem úspory tepla v zimě a snížení teploty v bytě během letních měsíců.



Po oficiálním ukončení schůze byl individuálně vznesen podnět na úklid kolárny/kočárkárny. Výbor provede revizi aktuálního stavu a bude hledat řešení pro zvýšení kapacity. Bude se též zabývat odstraněním odložených a opuštěných předmětů.

Druhým podnětem byla stížnost na p. Havránka. Opakují se problémy řešené již na minulém shromáždění – nadměrný hluk z bytu p. Havránka ve dne způsobený více jak rok trvajících stavebních úpravami v nepravidelných nahodilých intervalech a především opakované rušení nočního klidu. Výbor se bude problémem zabývat.

12. Závěr

Výbor poděkoval přítomným členům za historicky rekordní účast a plodnou diskuzi. Termín dalšího jednání shromáždění vlastníků byl předběžně stanoven na podzim letošního roku – pravděpodobně říjen/listopad 2025. O přesném termínu jednání budou vlastníci informováni obvyklou cestou (vývěska SVJ v domě), emailem (pokud ho nahlásili/nahlásí výboru mailem na: mracnicka@seznam.cz nebo zadali do funkcionality eDomovník) a prostřednictvím webu samosprávy www.mracnicka.cz.

Přílohy:

1. Prezenční listina (uložena u výboru SVJ)
2. Zpráva o hospodaření k 31.12.2024 vč. informace o stavu fondu oprav (uložena u výboru SVJ a zveřejněna na www.mracnicka.cz)

Zapsal:

Marek Šedivec

Ověřila:

Marcela Nováková

Podepsal:

Daniel Petrovič