



34/3

## Z Á P I S

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1659, 1660 a 1661, Na  
Urbance Roudnice nad Labem, konaného dne 17. 10. 2024

### Prezence

účast vlastníků jednotek v domě:

počet vlastníků jednotek v domě 37, tj. 22 638 vlastnických podílů

z toho přítomno 22, tj. 14 080 vlastnických podílů, tj. 62,20 % ze všech

**Shromáždění vlastníků jednotek JE usnášeníschopné.**

### Schválení předsedajícího a zapisovatele

Paní Liscová všechny přítomné přivítala, uvedla i přítomného hosta paní Lenku Foglarovou, která se krátce představila. Za předsedajícího dnešního shromáždění paní Liscová navrhla sebe. Jiný návrh nebyl vznesen a o předneseném návrhu bylo hlasováno.

**Výsledek hlasování: jako předsedající shromáždění byla odsouhlasena 100% přítomných vlastníků paní Radka Liscová.**

Jako zapisovatele paní Liscová navrhla přítomného hosta paní Lenku Foglarovou. Jiný návrh na zapisovatele vznesen nebyl a o návrhu bylo hlasováno.

**Výsledek hlasování: jako zapisovatel byla odsouhlasena 100% přítomných vlastníků paní Lenka Foglarová.**

### Schválení programu shromáždění

Všechny přítomné vlastníky předsedající seznámila s důvody svolání shromáždění a jeho programem. Informovala přítomné vlastníky o požadavku na doplnění programu od pana Smetany, konstatovala však, že v souladu se stávajícími stanovami není možné, při stávající účasti vlastníků, pozměnit program shromáždění a že požadované body budou zařazeny do diskuse. Bylo tedy hlasováno o původně navrženém programu.

**Výsledek hlasování: původně navržený program shromáždění byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

### Informace o hospodaření a odsouhlasení hospodářského výsledku za rok 2023

Přítomní vlastníci byli seznámeni s výsledky hospodaření s prostředky SVJ za rok 2023. Nejdůležitějšími údaji jsou:

- stav bankovního účtu k 31. 12. 2023 byl 2.610.690,76 Kč
- stav pokladny k 31. 12. 2023 byl 1.307,- Kč
- čerpání z fondu oprav za rok 2023 bylo ve výši 278.327,54 Kč  
(zůstatek k 31.12.2023 2.685.189,20 Kč)
- odměna za vedení účetnictví 54.720,- Kč
- mzdové náklady vč. odvodů byly 64.492,- Kč
- výše pohledávek u členů SVJ byla k 31. 12. 2023 ve výši 106 368,- Kč (bylo vyrovnáno)
  
- hospodářský výsledek za rok 2023 činil 0,- Kč.

Podrobnější přehledy finančního hospodaření vlastníci obdrželi před shromážděním a budou k dispozici u předsedy výboru.

Se souhlasem všech přítomných vlastníků dala předsedající hlasovat o schválení hospodaření a hospodářském výsledku za rok 2023:

**Výsledek hlasování: Hospodaření a hospodářský výsledek ve výši 0,- Kč za rok 2023 byly odsouhlaseny 100% přítomných vlastníků.**

## **Informace o činnosti výboru, stavu domu a navrhovaných akcích**

Předsedající přítomné vlastníky seznámila s činností výboru a řešením provozních záležitostí za předchozí období:

- řešeny byly běžné provozní věci viz. předložená tabulka č. 2
- podle požadavku z loňského shromáždění byli objednány zadlabací zámky s funkcí panika + samozamykací. Jejich instalace bude realizována do konce října a nebude nutné měnit klíče. Cena: 21.414,40Kč
- členové výboru se intenzivně věnovali kontrole procesů a důležitých listin pro SVJ, a to právě ve spolupráci s přítomným hostem
- probíhala příprava podkladů k dále navržené revitalizaci domu
- bylo zrealizováno zajištění havarijního stavu na domě
- proběhlo jednání s případným novým poskytovatelem služby odečtů a rozpočtů nákladů studené vody, teplé vody a tepla
- od léta probíhaly přípravy na dnešní shromáždění

### **Návrh na změnu stanov**

Předsedající přítomné informovala, že je již nezbytné aktualizovat stávající stanovy, které v několika směrech dokonce i zbytečně komplikují chod SVJ, v některých jsou zastaralá a nevyhovující. Navrhovaná podoba nových stanov byla přiložena k pozvánce na shromáždění. Přítomný host, paní Foglarová, která nové stanovy připravila, s vlastníky prošla několik specifických ustanovení navržených nových stanov, vysvětlili si jejich dopad na chod SVJ a byl dán prostor k diskusi a případným dalším návrhům.

Jelikož návrhy na úpravu předložených stanov nikdo nepodal, bylo o těchto hlasováno.

**Výsledek hlasování: Návrh na nové znění stanov (tyto jsou nedílnou součástí tohoto zápisu), tak jak byly předloženy, byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

### **Návrh na změnu správce**

Předsedající přítomné informovala, že při prověřování vedení účetnictví a zjišťování novinek ve vedení a chodu SVJ, narazil výbor na skutečnosti, které jsou v rozporu se stanovami SVJ či přímo s platnou legislativou a je potřeba je co nejdříve napravit. Na pomoc si přizvali paní Lenku Foglarovou, která se na SVJ již mnoho let specializuje (jak v pozici správce, tak i v pozici předsedy výborů SVJ), a to již více než 20 let). Byly zjištěny chyby ve vedení účetnictví i v rozpočítávání nákladů mezi vlastníky. Z kontroly vzešla i vhodnost odsouhlasení nových stanov, které podchycují legislativní aktuality a praktický chod SVJ (viz předchozí bod programu). Připraveny jsou též i veškeré administrativní podklady, aby bylo vše správně. Místo poskytnuté jednorázové pomoci výbor tomuto shromáždění navrhuje, aby SVJ s paní Foglarovou od 1.1.2025 spolupracovalo a zadalo jí správu a vedení účetnictví místo stávající firmy. Stávající náklady (pouze na vedení účetnictví a rozpočítání nákladů bez pomoci SVJ v ostatních oblastech) byly 120,- Kč/jednotku/měsíc. Nová služba by stála 170,- Kč/jednotku/měsíc (nebytový prostor, kde se nezpracovává vyúčtování nákladů, 30,- Kč/měsíc), a to za rozsah činností, adekvátní stávajícímu stavu, ale rozšířený o účinnou administrativní a legislativní pomoc statutárnímu orgánu.

Paní Liscová tedy nechala hlasovat o navržené změně správce.

**Výsledek hlasování: Návrh na změnu správce od 1.1.2025 (správa SVJ, vč. vedení účetnictví), za cenu 170,- Kč/bytovou jednotku/měsíc (30,- Kč za nebytovou jednotku) a uzavření nové smlouvy o správě s paní Lenkou Foglarovou, dle předložené nabídky byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

### **Nezbytné úpravy v předpisech a v rozdělení stávajících příspěvků na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost**

Předsedající požádala paní Foglarovou, aby přítomné seznámila se zjištěnými skutečnostmi, které je potřeba napravit a předložila jim řešení.

Bylo konstatováno, že z předaných podkladů zcela jasně vyplývá, že náklady na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost jsou chybně nejen účtovány, ale i rozdělovány mezi vlastníky, což je vlastně jedna z nejzásadnějších a nejčastějších chyb u SVJ. Paní Foglarová konstatovala, že se bude snažit vše srozumitelně vysvětlit, aby vlastníci všemu rozuměli, věděli, co znamenají položky a částky nejen na výpočtovém listu, ale i ve vyúčtování a byly pro ně tyto dokumenty plně srozumitelné. Náklady SVJ se mezi vlastníky správně rozdělují následovně:

**Náklady na správu domu a pozemku** (fond oprav) se rozdělují, dle stanov, podle velikosti vlastnického podílu, tedy podle velikosti bytu a tam patří zejména náklady na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, atd., údržba pozemku a údržba přístupových cest k pozemku.

**Náklady na vlastní správní činnost** (režijní fond) se rozdělují, dle stanov, rovným dílem mezi všechny jednotky a tam patří zejména náklady na vedení účetnictví, správu, právní služby, odměny statutárnímu orgánu, bankovní poplatky, pořízení majetku pro vlastní správní činnost, náklady vlastní kanceláře SVJ apod. Tyto náklady byly doposud chybně účtovány a započítány do tzv. fondu oprav a chybně rozpočítány podle velikosti vlastnického podílu.

**Pojištění domu** svým charakterem by měl být tento náklad rozdělen mezi vlastníky podle podílu, ovšem nejedná se o klasický náklad na správu domu, tedy tato položka by měla být samostatnou položkou na výpočtovém listu. Už z principu se jedná o zálohu (může dojít ke změně výše pojistného během účtovacího období) a změna by tedy měla být vyrovnána v rámci vyúčtování tzv. topné sezóny.

**Služby** jako náklady na elektřinu ve společných částech domu, úklid společných částí domu, náklady na údržbu osvětlení společných částí domu se většinou rozpočítávají podle počtu uživatelů v jednotce, tedy dle míry čerpání el. energie, zašpinění podlahy apod. Někde k tomu dokonce započítávají i psy.

Stávající náklad do **tzv. fondu oprav** má nyní SVJ nastaveno na **3,00 Kč/vl. bod/měsíc** (resp. jak spíše komunikujete 30,- Kč/m<sup>2</sup>), ale hradí se z něj chybně i náklady tam nepatřící. Tedy by se na výpočtovém listu měla objevit i položka **tzv. režijního fondu** a aby vlastníkům nebyly navýšeny stávající platby, navrhuje se o jeho předpis snížit příspěvky do tzv. fondu oprav, bude-li třeba. Stejným způsobem by se postupovalo i u položky na **pojištění domu**. Zde paní Foglarová dala možnost si ověřit dopad na jednotlivé vlastníky v přehledné tabulce, kterou připravila.

Po diskusi na výše uvedené téma dala předsedající hlasovat o úpravě položek na výpočtovém listu (tedy měsíční předpisy poplatků a záloh na služby) a o způsobu jejich rozúčtování mezi vlastníky:

Fond oprav (náklady na správu domu a pozemku) ve výši 2,40 Kč/vl. bod/měsíc (vyúčtování se neprovádí, pouze se vyrovnávají případné nedoplatky či haléřové vyrovnání).

Režijní fond (náklady na vlastní správní činnost) ve výši 320,00 Kč/jednotku/měsíc (vyúčtování se provádí ze skutečných nákladů, případné přeplatky zůstávají ve fondu a převádějí se na další období)

Pojištění domu rozdělení nákladu dle velikosti spoluvlastnické podílu/měsíc (vyúčtování se provádí dle skutečného nákladu).

Úklid společných prostor - rozdělení zálohy dle počtu uživatelů jednotky/měsíc (vyúčtování se provádí ze skutečného nákladu a skutečného počtu osob).

Dodávka elektřina pro dům - rozdělení zálohy dle počtu uživatelů jednotky/měsíc (vyúčtování se provádí ze skutečného nákladu).

Dodávka studené vody (vodné/stočné) - rozdělení zálohy dle počtu uživatelů jednotky/měsíc, s případným zohledněním vyšších/nížších spotřeb v předchozích obdobích (vyúčtování se provádí dle naměřené spotřeby a platné legislativy).

Dodávka teplé vody - rozdělení zálohy dle počtu uživatelů jednotky/měsíc, s případným zohledněním vyšších/nížších spotřeb v předchozích obdobích (vyúčtování se provádí dle naměřené spotřeby a platné legislativy, přičemž poměr základní a spotřební složky se schvaluje 30:70)

Dodávka tepla - rozdělení zálohy dle podlahové plochy bytu/měsíc, s případným zohledněním vyšších/nížších spotřeb v předchozích obdobích (vyúčtování se provádí dle naměřené spotřeby a platné legislativy, přičemž poměr základní a spotřební složky se schvaluje 40:60 - dle PENB nelze nyní jiný poměr).

Zúčtovací období se schvaluje jako kalendářní rok, tedy od 1.1. do 31.12.

Příjem z pronájmu nebytových prostor není příjmem SVJ, ale členů SVJ, kteří o své části příjmu obdrží od SVJ řádné potvrzení, aby mohli případně dostát svým daňovým povinnostem. Schvaluje se, že příjem z pronájmu bude vždy vložen do fondu oprav (pro náklady na vlastní správní činnost).

**Výsledek hlasování: Výše uvedený návrh na úpravu položek výpočtového listu, rozdělení příspěvků na tyto položky, způsob rozúčtování nákladů a specifikace zúčtovacího období byly odsouhlaseny 100% přítomných vlastníků.**

**V 19:48 shromáždění opouští vlastník b.j. č. 1661/3 (538 vl.p.) - shromáždění je i nadále s počtem 13 542 vl.p. (59,82% ze všech) usnášeníschopné.**

### **Rekonstrukce domu**

Předsedající konstatovala, že zejména balkóny jsou v havarijním stavu, jsou nebezpečné a došlo-li by k nějaké majetkové či zdravotní újmě, hrozí i to, že by pojišťovna takovou škodu neuhradila. Předloženy jsou tedy dvě řešení:

1. oprava menšího rozsahu, kdy by se opravili pouze balkony a přilehlé dotčené konstrukce (předpoklad závěsných balónů), předpokládaná cena je cca 4.200.000,- Kč (tedy bylo by nutné čerpat malý úvěr). V ceně není zábor prostranství - pozemek města, oprava chodníku a trávníků a stavební dozor. Ovšem v porovnání s dále navrženou celkovou revitalizací se tyto náklady jeví jako vysoké a nemají například žádný dopad na snížení spotřeby tepla.

2. celková revitalizace domu, která dům ochrání, zateplí, bude možné čerpat dotaci, bude potřeba čerpat větší úvěr a část naspořených prostředků a bude nutné zvýšit příspěvky do tzv. fondu oprav (předběžně to vypadá na cca 300,- Kč měsíčně, ovšem odhadovaná měsíční úspora na teple je cca 600,- Kč) Odhadovaná cena (bez zábor prostranství - pozemek města a stavebního dozoru) je cca 14 mil. Kč, předpokládaná dotace činí 1,5 mil. Kč, výše úvěru cca 11 mil Kč.

Po proběhlé diskusi a výstupu z ní nechala předsedající hlasovat o tom, že vlastníci preferují a výbor připraví podklady, cenové nabídky a možnosti financování pro celkovou revitalizaci domu.

**Výsledek hlasování: S celkovou revitalizací domu a přípravou podkladů, cenových nabídek a možnosti financování souhlasí více než 75% přítomných vlastníků.**

PRO: 95,24 % z přítomných vlastnických podílů

PROTI: 4,76 % z přítomných vlastnických podílů (b.j. 1661/10 s 345 vl.p.)

ZDRŽEL SE: 0

### **Návrh na změnu firmy pro odečty a rozpočet nákladů k vyúčtování**

Vhledem k cenově náročnější nutnosti realizace výměny indikátorů na měření spotřeby tepla, která by byla pro dalších 10 let, jsme kromě stávající společnosti ista oslovili i společnost Ulimex. Výhodou společnosti ista je již stávající sběrnice dat, kde se však bude muset měnit baterie. Výhodou společnosti Ulimex je nižší cena, nejen za indikátory, ale nižší provozní náklady (aplikace zdarma, roční rozúčtování nákladů, přeinstalace indikátorů při výměně radiátorů apod.), ale je potřeba koupit novou sběrnici dat (připojenou však na elektřinu v domě). Je potřeba se rozhodnout, zda zůstaneme s měřením, odečty a rozúčtováním nákladů u společnosti ista i za cenu vyšších nákladů, nebo dojde ke změně ke společnosti Ulimex, kterou paní Foglarová doporučuje i kvůli velmi dobré spolupráci s nimi a ochotě jejich zástupců. Změna by však znamenala, že si pro následující 2 zúčtovací období budeme muset provést odečty studené a teplé vody sami (např. nahlášením emailem správci, či vlastním sběrem odečtů). Po krátké diskusi, která vedla k výměně, bylo hlasováno o změně firmy.

**Výsledek hlasování: Návrh na přechod ke společnosti Ulimex, s.r.o. pro měření, odečty a roční rozúčtování nákladů a realizaci výměny indikátorů tepla (do budoucna i vodoměrů), osazení nové**

sběrnice dat a přechod i s měřením a rozúčtováním nákladů na spotřebu studené a teplé vody od této společnosti **byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

### **Rozpočet na další rok**

Předsedající seznámila přítomné s plánovaným rozpočtem SVJ na rok 2025. Původní rozpočet obdrželi vlastníci předem, ovšem odhlasované změny se do něj promítly následovně:

#### **Příjmy účetně:**

příspěvky do fondu oprav 651 974,40 Kč  
příspěvky do režijního fondu 145 920,- Kč  
zálohy na pojištění domu 24 960,- Kč  
zálohy na služby 1 900 000,- Kč  
příjem z nájmu 24 000,- Kč  
příjem za spotřebovanou el. energii nájemci části střechy 18 000,- Kč

#### **Výdaje účetně:**

zálohy el. energie - ČEZ energie (odhad, bude předepsáno dle platebního kalendáře) 36 000,- Kč  
zálohy teplo a TUV - Veolia Energie ČR, a.s. (odhad, bude předepsáno dle platebního kalendáře) 1 500 000,- Kč  
zálohy vodné stočné - SČVK (odhad, bude předepsáno dle platebního kalendáře) 180 000,- Kč,- Kč  
revize (PO+hromosvod) 15 000,- Kč  
ostatní opravy 150 000,- Kč  
úklid společných prostor (Foxy úklid) 52 800,- Kč  
mzdové náklady vč, odvodů 65 000,- Kč  
pojištění nemovitosti Kooperativa pojišťovna a.s. 24 194,- Kč  
ostatní drobné výdaje 8 000,- Kč  
bankovní poplatky 1 500,- Kč  
náklady na rozúčtování nákladů spojených s užíváním jednotek ista ČR a.s. 24 000,- Kč

**Výsledek hlasování:** Předložený, výše specifikovaný rozpočet SVJ na rok 2025 **byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

### **Návrh na uzavření nájemní smlouvy**

Přítomní vlastníci byli seznámeni se skutečností, že společnost RETE a Centel mají umístěny telekomunikační zařízení na domě, a to to bez úplaty za tuto možnost (náklady na spotřebovanou elektrickou energii ale hradí) a byly tedy vyjednány podmínky úhrady za pronájem části střechy, a to na základě smlouvy o nájmu. Firma RETE nabízí cenu 18 000,-/rok, firma Centel cenu 6 000,- Kč/rok. Jednu ze společností bychom využili i pro bezplatné připojení k internetu sběrnice dat pro náhledy na spotřeby pro jednotlivé vlastníky. Bylo připomenuto, že příjem z tohoto pronájmu byl již odsouhlasen jako příjem do tzv. fondu oprav.

**Výsledek hlasování:** Návrh na uzavření smlouvy o pronájmu části střechy na dobu neurčitou za nájemné ve výši 15.500,- Kč/měsíc s firmou RETE internet s.r.o. a ve výši 6 000,- Kč/rok (tedy 500,- Kč/ měsíc) s firmou Centel s.r.o. s možností valorizace a přeúčtováním nákladu na spotřebovanou elektrickou energii **byly odsouhlaseny 100% přítomných vlastníků.**

**V 20:25 shromáždění opouští vlastník b.j. č. 1660/10 (618 vl.p.) - shromáždění je i nadále s počtem 12 924 vl.p. (57,09% ze všech) usnášeníschopné.**

### Diskuse

- Vlastník pan Smetana požádal o součinnost SVJ při řešení vnikání hluku a tepla z výměňkové stanice do jeho bytu, který s výměňkovou stanicí sousedí. Uvádí ve své žádosti, že dosavadní jednání, které vedl samostatně s provozovatelem zařízení Veolia i s městským úřadem, vedlo sice k uznání problému a k drobným dílčím úpravám, ale ty přenos hluku do chráněných místností nakonec nevyřešily. K dispozici má i protokol o měření hluku, který dokládá nadlimitní hodnoty. Výbor k této žádosti uvádí, že se jedná pouze o spor mezi dvěma vlastníky, pana Smetanu v rámci svých možností podpoří, ale nemá pravomoc spor řešit jako jeho účastník.

- Vlastník pan Smetana se obrátil na výbor se žádostí o úklid prostoru za domem, jedná se o betonovou plochu, pod níž je výměňková stanice – nebytový prostor ve vlastnictví města. Výbor toto odmítl s tím, že je plocha zapsaná jako travnatá plocha a je ve vlastnictví města. Pan Smetana toto vlastnictví zpochybnil s tím, že by se mohlo jednat o prostor ve vlastnictví SVJ. Výbor oslovil zástupce města pana Manna a celou záležitost s ním řešil. Právník města oslovil katastrální úřad a archiv, ale nenalezl žádné záznamy o této ploše. Aby mohl být pozemek ve vlastnictví SVJ musí dojít ke změně prohlášení vlastníka a změně všech zápisů vlastnických podílů na katastru. Výbor se však nedomnívá, že je vlastnictví této plochy pro SVJ výhodné. Plochu by muselo SVJ na svůj náklad udržovat, opravovat a nést odpovědnost za bezpečnost na této ploše. Výbor se snaží s městem dohodnout na úklidu této plochy, úklid byl přislíben. Dle sdělení pana Smetany však úklid neprobíhá. Výbor zašle opakovanou žádost o úklid.

- Vlastník pan Smetana vznesl požadavek na výměnu kovové rohože u vstupních dveří za nové gumové. Kovová rohož způsobuje hluk. Výbor navrhuje jeho žádosti vyhovět.

### Závěr a usnesení

Závěrem bylo hlasováno o závěrečném usnesení z tohoto shromáždění.

**Výsledek hlasování: Návrh na přijetí závěrečného usnesení ze shromáždění byl odsouhlasen 100% přítomných vlastníků.**

22.10.2024

Zapsala: Lenka Foglarová

Zápis kontrolovala: Radka Liscová

ANDREA PAVÍČKOVÁ  
ČLEN VÝBORU

Plm!

