



Zápis ze shromáždění

„Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek“

IČO: 725 46 069

Datum a čas konání: 29. 4. 2025, 18:00 hod.

Místo konání: KD Ládví, Burešova 1661/2, 182 00 Praha 8

Shromáždění svolal: Předseda výboru – Miroslav Virva, Místopředseda výboru – Ing. Daniel Voců

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 1228318 z 2569924 což činí 47,80 % všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků nebylo usnášeníschopné.

Dle odst. 11.8 Stanov SVJ domu Jablonecká 698-71 bylo svoláno náhradní shromáždění 29. 4. 2025 od 18:45 h.

Program shromáždění:

1. Zahájení Shromáždění, vyhlášení a schválení programu Shromáždění
2. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2024 a první 1/4 roku 2025
3. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2024
4. Přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1-2/2025
5. Schválení návrhu hospodaření SVJ na rok 2025
6. Schválení instalace kamerového systému
7. Volba členů výboru SVJ
8. Volba členů kontrolního orgánu SVJ
9. Diskuze

Přílohy:

1. Formulář plné moci (1 list)
2. Zpráva o činnosti výboru za rok 2024 a první ¼ roku 2025 (1 list)
3. Výsledky hospodaření za rok 2024 (1 list)
4. Návrh hospodaření na rok 2025 (1 list)
5. Přehled čerpání záloh 1-2/2025 (1 list)
6. Návrh usnesení (1 list)
7. Seznam kandidátů na člena Výboru a člena kontrolního orgánu SVJ (1 list)

Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení Shromáždění, vyhlášení a schválení programu Shromáždění

Shromáždění bylo zahájeno v 18:45 hodin panem Danielem Voců, místopředsedou výboru. Poté byla ověřena účast, přičemž bylo dosaženo 47,80 % všech hlasů vlastníků, což splnilo podmínku pro konání náhradního shromáždění.

Při zahájení byli také vlastníci důrazně požádáni, aby neopouštěli sál během hlasování, jelikož bude pravidelně kontrolována usnášéníschopnost, aby se zajistilo, že hlasování probíhá v souladu se všemi pravidly. Po představení členů výboru a dalších přítomných na shromáždění pan Voců krátce představil program shromáždění.

Následně převzal slovo zástupce společnosti JS hlasování s.r.o. a vysvětlil použití elektronických hlasovacích zařízení při hlasování. Dále uvedl, že kvůli znění stanov je třeba si nejprve aklamačně (tj. zvednutím ruky) odhlasovat tajný způsob hlasování. Vzápětí bylo k tomuto hlasování přistoupeno.

Aklamační hlasování:

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje použití bezdrátových hlasovacích zařízení.

Hlasování: PRO: 1228318/1228318 => 100,00 %
PROTI: 0/1228318 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/1228318 => 0,00 %

Aktuální prezence: 1228318/2569924 => 47,80 %

Usnesení bylo přijato.

2. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2024 a první 1/4 roku 2025

V druhém bodu programu bylo přistoupeno k projednání zprávy o činnosti Výboru za rok 2024 a první čtvrtletí roku 2025. Zpráva byla předložena všem vlastníků, kteří ji obdrželi s pozvánkou na shromáždění. Předseda vypíchnul některé klíčové údaje: v roce 2024 byly příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 842 363 Kč. Stav finančních prostředků na účtech k 31. březnu 2025 činil celkem 23 100 070 Kč. Stav účtu k dlouhodobým zálohám na fond oprav k 30. prosinci 2024 byl 21 144 140,02 Kč a získané úroky z vkladů za rok 2024 dosáhly výše 318 716 Kč.

Dále bylo přítomným sděleno, že roční pojistné bylo uhrazeno ve výši 183 434 Kč a že byly provedeny revize technických zařízení, včetně hromosvodů. V roce 2025 jsou plánovány další pravidelné prohlídky.

Bylo zmíněno i zlepšení v oblasti odpadového hospodářství, kdy došlo k výraznému zlepšení stavu okolo popelnic. Bylo oceněno, že většina vlastníků začala správně odemykat popelnice, což vedlo k eliminaci nepořádku. Dále byl apel na správné užívání velkoobjemových popelnic a zajištění likvidace odpadu během stavebních prací.

Poté byl otevřen prostor pro dotazy k této zprávě. Dotaz na správu finančních prostředků vnesl nový účastník shromáždění, pan Michal Šimek, který se zajímal o způsob správy prostředků na běžných účtech a jejich rozdělení mezi spořicí a termínované vklady. Pan Virva odpověděl, že finanční

prostředky jsou spravovány tak, aby byly co nejvíce chráněny proti riziku, přičemž vklady jsou rozloženy mezi více účtů a bank, aby se zajistil přístup k pojištění vkladů a optimálním úrokovým sazbám. Po krátké diskusi se přistoupilo k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek bere zprávu o činnosti výboru na vědomí.

Hlasování: PRO: 1190468/1228318 => 96,92 %
PROTI: 10818/1228318 => 0,88 %
ZDRŽELO SE: 27032/1228318 => 2,20 %

Aktuální prezence: 1228318/2569924 => 47,80 %

Usnesení bylo přijato.

3. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2024

Pan Voců stručně seznámil přítomné s klíčovými finančními údaji a výší prostředků na účtech SVJ. Informoval, že celkový stav finančních prostředků k 30. 12. 2024 dosáhl 24 130 592,2 Kč.

Dále přítomným představil bilanci fondu oprav za rok 2024, kdy počáteční stav fondu k 1. 1. 2024 byl 645 000,49 Kč a konečný stav fondu oprav k 31. 12. 2024 byl 21 100 004,44 Kč.

Co se týče dlouhodobých záloh, k 30. 12. 2024 činil jejich stav 21 144 140,2 Kč. Po započtení přírůstků ve výši 1 094 880 Kč a výdajů z těchto prostředků pro rok 2025, byly dostupné prostředky na dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2024 ve výši 28 153 628,2 Kč.

Výbor rovněž informoval o nedoplatcích a přeplacích. Celkové nedoplatky činily 239 040,85 Kč a jsou evidovány u 4 osob. Přeplatky naopak dosáhly výše 257 666 Kč.

Po seznámení s těmito údaji pan Voců vyzval přítomné, zda mají nějaké dotazy či připomínky k výsledkům hospodaření. Poté shromáždění přistoupilo k hlasování o schválení výsledků hospodaření za rok 2024.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje výsledky hospodaření SVJ za rok 2024 v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 1208140/1228318 => 98,36 %
PROTI: 13420/1228318 => 1,09 %
ZDRŽELO SE: 6758/1228318 => 0,55 %

Aktuální prezence: 1228318/2569924 => 47,80 %

Usnesení bylo přijato.

4. Přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1-2/2025

Pan Voců přistoupil k bodu číslo 4, který se týkal přehledu čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1. až 2. čtvrtletí roku 2025. Uvedl, že k 20. únoru 2025 bylo celkové čerpání těchto prostředků ve výši 121 931 Kč. Čerpání dlouhodobých záloh k tomuto datu vykazovalo počáteční stav 21 112 685 Kč, přičemž konečný stav dosáhl částky 23 600 037 Kč. Podrobnosti o čerpání byly rovněž uvedeny v podkladech, které účastníci shromáždění obdrželi.

Pan Voců se zeptal, zda má někdo dotazy k tomuto bodu. Nikdo se nepřihlásil, a tak navrhl hlasovat o přijetí přehledu čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za uvedené období.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek bere na vědomí čerpání záloh za správu domu a pozemku a dlouhodobých záloh za období 1-2 roku 2025.

Hlasování: PRO: 1217500/1228318 => 99,12 %
PROTI: 0/1228318 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 10818/1228318 => 0,88 %

Aktuální prezence: 1228318/2569924 => 47,80 %

Usnesení bylo přijato.

5. Schválení návrhu hospodaření SVJ na rok 2025

Pan Voců přistoupil k pátému bodu programu. Uvedl, že celkové příspěvky na dlouhodobé zálohy a opravy činí 1 094 880 Kč. Další náklady, které byly součástí návrhu, se vyšplhaly na celkovou částku 9 164 366,4 Kč. Všechny náklady byly podle návrhu beze změn oproti předchozímu roku, s výjimkou pojištění domu, které bude upraveno na základě aktualizace a valorizace, jejíž podrobnosti zatím nebyly k dispozici.

Následně byly diskutovány služby spojené s užíváním jednotek, jejichž celková výše byla uvedena na 18 172 521,3 Kč, což odpovídalo předběžným kalkulacím. Bylo zjištěno, že některé položky budou aktualizovány, a tedy s těmito změnami bude dále pracováno.

Pan Voců vyzval k dotazům, ale nikdo se nehlásil. Poté přistoupil k hlasování o schválení návrhu hospodaření na rok 2025.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje návrh hospodaření SVJ na rok 2025 dle předloženého návrhu.

Hlasování: PRO: 1206659/1228318 => 98,24 %
PROTI: 0/1228318 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 21659/1228318 => 1,76 %

Aktuální prezence: 1228318/2569924 => 47,80 %

Usnesení bylo přijato.

6. Schválení instalace kamerového systému

V bodě 6 byla projednána instalace kamerového systému za účelem zvýšení bezpečnosti a ochrany majetku. Již na minulém shromáždění byl schválen záměr realizace tohoto systému. Výbor oslovil celkem 6 firem, z nichž 3 předložily nabídky.

Slovo si vzal pan Virva, který informoval, že jedna z firem byla vyřazena, protože nesplnila stanovená kritéria. Zbývající dvě nabídky byly v cenovém rozmezí od 1,2 milionu do 1,5 milionu Kč. Firma Safety24.cz s.r.o. předložila nabídku ve výši 730 tisíc Kč včetně DPH, nicméně tato nabídka neobsahovala cenu za vlečné lano ve výtahu. Po připočtení ceny za lano by se cena zvýšila na 1 130 tisíc Kč včetně DPH. Firma doporučuje přidat rezervu 10 %. Na druhé straně Alseko s.r.o. předložila nabídku za 1,5 milionu Kč, přičemž technologie je jiná a rozdíl v ceně mezi nabídkami činí přibližně 300 tisíc Kč. Alseko s.r.o. navíc nabízí o rok delší záruku a nevyžaduje použití vlečného lana.

Při srovnání ročního servisu včetně DPH se ukázalo, že Safety24 bude stát o 9 tisíc Kč ročně více než

Alseko s.r.o. Dále bylo zjištěno, že Alseko s.r.o. požaduje platbu 50 % za materiál, zatímco Safety24.cz s.r.o. požaduje platbu až po instalaci. Safety24.cz s.r.o. využívá vlečné lano ve výtahu, zatímco Alseko s.r.o. používá pojítka v pásmu 5 GHz, což zajišťuje stabilní signál bez rušení.

K otázce odstavení výtahu při instalaci kamerového systému, firma Safety24.cz s.r.o. uvedla, že výtah bude odstaven na 2 dny, zatímco Alseko s.r.o. na 5 hodin.

Pan Virva uvedl, že by preferoval nabídku od Alseko, na což měl stejný názor i pan Voců.

Po představení informací byla zahájena diskuze. Pan Strejc se zeptal na úložné zařízení pro kamerové záznamy. Bylo uvedeno, že v kanceláři SVJ bude datové úložiště, které bude v souladu s GDPR, a nebude veřejně přístupné. Záznamy budou přístupné pouze správci. Pan Virva potvrdil, že toto opatření je zavedeno pro ochranu vlastníků.

Pan Strejc se také zeptal, zda byla porovnána kvalita záznamu z kamer. Bylo odpovězeno, že Alseko s.r.o. používá lepší kamery s lepším objektivem a přísvitem, což přispívá k lepší kvalitě záznamu.

Pan Brčák se dotázal na rozsah pokrytí kamerami, konkrétně, zda budou pod kamerami všechny potřebné oblasti. Bylo odpovězeno, že kamerový systém pokryje výtah, zadní a přední vchod, schránky, a také bude monitorováno, v jakém patře se nakládá náklad.

Další otázkou bylo zálohování kamerového systému pomocí UPS, což bylo potvrzeno. Pan Brčák se také zeptal na možnost nahlédnutí do dokumentace od vybrané firmy. Bylo řečeno, že dokumentaci bude možné prohlédnout u výboru. Dále bylo upozorněno, že v souladu s GDPR nebude možné vidět byty naproti výtahu.

Pan Chmelík vznesl připomínku, že by mělo být jasně definováno zadání, podle kterého se bude hodnotit výběr vhodné firmy. Vyjádřil pocit, že v současnosti nemá dostatek informací k rozhodnutí, a požádal o seznámení s kritérii výběru. Pan Virva následně promítl srovnávací tabulku dvou vybraných firem. Zdůraznil, že zadání pro všechny firmy bylo stejné a bylo sofistikované, přičemž hodnocení nebylo váhové.

Další z vlastníků se zeptala, zda je možná krádež kamer, a zda je snadné je ukrást. Bylo odpovězeno, že kamery se montují do panelu, což znemožňuje jejich snadné vytržení. Uvedla také, že není nutné posuzovat nabídky na technické úrovni, protože tomu rozumí jen malá část lidí.

Další z vlastníků uvedl, že má zkušenosti se Safety24.cz s.r.o. a zmínil problémy s nefunkčním maskováním obrazu, což vedlo k ukončení spolupráce s touto firmou. Když se ptal na logování přístupů do systému, bylo potvrzeno, že logování bude zajištěno.

Pan Virva navrhl, že zrcadla mohou být odstraněna, protože nejsou norma, ale jejich přítomnost pomáhá proti klaustrofobii. Uvedl, že v případě Alseko s.r.o. je systém navržen tak, že je vidět pouze práh.

Pan Finěco se zeptal, kdo bude oprávněnou osobou, která bude moci přistupovat k záznamům. Bylo objasněno, že přístup k záznamům bude mít vždy výbor nebo správce, přičemž všechny přístupy budou zaznamenány. Oprávněný správce bude buď někdo z výboru, nebo firma, která instalovala kamerový systém.

Na závěr paní Sedlmajerová poděkovala výboru za jeho práci na tomto projektu. Poděkování bylo přijato s potleskem. Následně bylo přistoupeno k hlasování o nabídce od firmy Alseko s.r.o.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje instalaci kamerového systému dle předložené nabídky firmy Alseko s.r.o. s konečnou cenou 1.499.680 Kč včetně DPH a pověřuje výbor k zajištění.

Hlasování: PRO: 1114741/1213417 => 91,87 %
PROTI: 62162/1213417 => 5,12 %
ZDRŽELO SE: 36514/1213417 => 3,01 %

Aktuální prezence: 1213417/2569924 => 47,22 %

Usnesení bylo přijato.

7. Volba členů výboru SVJ

Shromáždění přistoupilo k bodu číslo 7, kterým byla volba nových členů výboru SVJ. V tuto chvíli však nebyl zaznamenán žádný zájem o práci ve výboru, a tak předseda výboru požádal přítomné, zda by někdo nechtěl kandidovat.

Během diskuze bylo vneseno několik nápadů, například návrh na přidání bankovního analytika do výboru, který by se staral o finanční prostředky SVJ, či o obsazení kontrolní komise. Bylo zřejmé, že někteří přítomní mají zájem o tuto roli, ale stále chyběla konkrétní přihláška.

Vzhledem k tomu, že žádný konkrétní kandidát na členství ve výboru neprojevil zájem, a ani se nepřihlásil nikdo do kontrolní komise, předseda výboru navrhl, že osmý bod programu nebude projednáván.

Následně proběhla diskuze o pojištění členů výboru. Bylo uvedeno, že členové výboru jsou pojištěni v rámci SVJ na omyl nebo chybu a pojištění majetku SVJ je zajištěno.

Po ukončení diskuse se nakonec přihlásil ke kandidatuře pan Michal Šimek, a byl tak navržen jako nový člen výboru, přičemž jeho mandát začíná okamžitě s účinností od 30. 4. 2025. Proběhlo hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek volí členem výboru pana Michala Šimka s účinností od 30. 4. 2025.

Hlasování: PRO: 1147357/1195841 => 95,95 %
PROTI: 6758/1195841 => 0,57 %
ZDRŽELO SE: 41726/1195841 => 3,48 %

Aktuální prezence: 1195841/2569924 => 46,53 %

Usnesení bylo přijato.

8. Volba členů kontrolního orgánu SVJ

Tento bod nebyl projednán pro nedostatek kandidátů, jak již bylo uvedeno v bodu číslo 7.

9. Diskuze

Po zvolení nového člena výboru přistoupil pan Virva k dalšímu bodu programu, diskusi, a informoval o zpoždění v předání vyúčtování z důvodu technických problémů s firmou, která zajišťuje obnovu dat. Shromáždění bylo ujištěno, že jakmile data budou obnovena, vyúčtování bude co nejdříve



distribučováno mezi vlastníky.

Přítomní byli seznámeni, že otázka nájezdových ramp byla již vyřešena a že v současnosti zbývá pouze vyřešit otázky spojené s pozemky, na nichž rampy stojí. Bylo uvedeno, že pozemek je v současnosti cizí majetek, což vyžaduje koupi pozemku pro opravy ramp, případně jejich úpravy v souladu s právními předpisy.

Pan Virva následně požádal přítomné, aby v případě zájmu o podrobnosti kontaktovali výbor a dodal, že schůze výboru nejsou pravidelně vyvěšovány na nástěnce, ale přítomní mohou navštívit pondělní služby nebo se informovat prostřednictvím e-mailu. Dále upozornil, že každá komunikace by měla být formální a ideálně prostřednictvím výboru.

Závěrem pan Virva poděkoval přítomným za jejich účast na náhradním shromáždění a formálně ho ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.



JS-hlasování s.r.o.

IČO 07654332
www.js-hlasovani.cz

Zapisovatel
JS-hlasování s.r.o., zastupuje Jakub Schlenker

Předsedající
Miroslav Virva