

## **Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Nový Bohdalec č.p. 1484, Praha 10 konaného dne 3.6.2025**

Místo a čas konání: garáže bytového domu č.p. 1484, zahájení v 19:10 hodin  
Shromáždění se zúčastnilo: **717.702 hlasů (50,1 %)** z celkového počtu hlasů 1.431.181 (100 %)

### **Shromáždění bylo usnášení schopné.**

Projednané body z programu shromáždění:

#### **1.) Zahájení shromáždění SVJ, informace o činnosti Výboru SVJ**

Zahájení shromáždění se v 19:10 ujal předseda SVJ Jiří Koubek, který přivítal přítomné členy SVJ a přítomné zástupce správní firmy Zuckerstein s.r.o., poděkoval jim za jejich účast a oznámil, že shromáždění je usnášení schopné. S přítomnými se přivítal také Tomáš Mužík za firmu Zuckerstein. Jiří Koubek navrhl, aby předsedajícím shromáždění byl Jiří Koubek, skrutátorem Tomáš Mužík, zapisovatelem Jiří Koubek a ověřovatelem zápisu Ondřej Dubský. Přítomní vyjádřili souhlas s tímto návrhem aklamací.

Předseda Jiří Koubek informoval o činnosti výboru SVJ v uplynulém období, průběžně řešených tématech a událostech v domě.

#### **2.) Informace o činnosti správce objektu – Zuckerstein s.r.o.**

Souhrnnou zprávu obdrželi členové SVJ předem v písemné formě společně s pozvánkou. Zástupci správce objektu Tomáš Mužík a Ondřej Dubský byli po celé Shromáždění k dispozici k zodpovězení případných dotazů.

#### **3.) Informace o provedených opravách/údržbě v domě za uplynulé období**

Jiří Koubek seznámil přítomné s velkými opravami v domě za uplynulé období od posledního Shromáždění. Jednalo se hlavně o opravy izolace balkonů a teras, výměnu elektroniky výtahu vchodu B3, opravu prosklené stěny schodiště vchodu C1 a opravu technologií výměníku tepla.

#### **4.) Projednání výsledků hospodaření za rok 2024, hlasování**

Předseda SVJ Jiří Koubek prezentoval přítomným výsledky hospodaření SVJ za rok 2024, kdy s vzhledem k značnému nárůstu cen především tepla a vody vybrané zálohy nepokryly skutečné náklady. Dále informoval o hospodářském výsledku - zisku ve výši 247.167,52 Kč, vytvořeném úroky na termínovaných vkladech a spořicích účtech Společenství. Výbor SVJ navrhl tento zisk převést do Fondu tvořeného ze zisku (účet 911) a tento fond v roce 2025 převést do položky Ostatní poplatky SVJ z důvodu očekávaného nárůstu nákladů.

*Proběhlo hlasování číslo 1 o schválení výsledků hospodaření za rok 2024, způsobu rozúčtování a převodu zisku ve výši 247.167,52 Kč do Fondu tvořeného ze zisku a převod prostředků z tohoto fondu do položky Ostatní poplatky SVJ.*

Pro návrh: 100,0 %

Proti návrhu: 0,0 %

Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění výsledky hospodaření za rok 2024, způsob rozúčtování a převod zisku ve výši 247.167,52 Kč do Fondu tvořeného ze zisku a převod prostředků z tohoto fondu do položky Ostatní poplatky SVJ *schválilo*.

## 5.) Projednání návrhu úpravy záloh a rozpočtu na období 2025 - 2026

Jiří Koubek informoval přítomné o vývoji krytí nákladů na provoz domu ze zálohových plateb a vývoji cen energií a služeb. Vzhledem k situaci, kdy v loňském roce zálohové platby nepokryly náklady, navrhl Výbor SVJ ve shodě se Správcem úpravu zálohových plateb dle podkladů, rozeslaných před konáním Shromáždění s navrhovanou platností od 1.8.2025.

|                                      | <b>Záloha nyní</b> | <b>Záloha nově</b> | <b>Účtování</b> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Vodné, stočné SUV</b>             | 7,30 Kč            | 11,00 Kč           | m2              |
| <b>Vodné, stočné TUV</b>             | 16,14 Kč           | 21,00 Kč           | m2              |
| <b>El. energie spol. prostory</b>    | 1,50 Kč            | 1,50 Kč            | m2              |
| <b>Teplo</b>                         | 16,32 Kč           | 21,30 Kč           | m2              |
| <b>Odvoz odpadků pro byty</b>        | 3,80 Kč            | 3,80 Kč            | m2              |
| <b>Pojištění</b>                     | 0,60 Kč            | 1,00 Kč            | m2              |
| <b>Úklid domu</b>                    | 4,20 Kč            | 4,20 Kč            | m2              |
| <b>Servis a revize</b>               | 0,40 Kč            | 0,80 Kč            | m2              |
| <b>Výtahy</b>                        | 0,80 Kč            | 0,80 Kč            | m2              |
| <b>Údržba domu a domovník</b>        | 4,30 Kč            | 5,00 Kč            | m2              |
| <b>Odměna správce</b>                | 60,00 Kč           | 66,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Ostatní poplatky SVJ</b>          | 195,00 Kč          | 195,00 Kč          | jednotka        |
| <b>Účetnictví</b>                    | 110,00 Kč          | 121,00 Kč          | jednotka        |
| <b>Adm. Tech. správa domu</b>        | 150,00 Kč          | 165,00 Kč          | jednotka        |
| <b>El. energie garáž</b>             | 44,00 Kč           | 54,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Pojištění garáže</b>              | 12,00 Kč           | 12,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Úklid garáže</b>                  | 20,00 Kč           | 40,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Servis a revize garáže</b>        | 20,00 Kč           | 20,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Odměna správci garáže</b>         | 9,00 Kč            | 11,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Technická správa garáže</b>       | 21,00 Kč           | 21,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Adm. Tech. činnost garáže, PO</b> | 18,00 Kč           | 18,00 Kč           | jednotka        |
| <b>Účetnictví garáže</b>             | 15,00 Kč           | 16,00 Kč           | jednotka        |

Proběhlo hlasování číslo 2 o rozpočtu na období 2025/2026 s novým předpisem záloh dle návrhu Výboru SVJ s platností od 1.8.2025 se zachováním výše příspěvků do FOaÚ.

Pro návrh: 94,37 %

Proti návrhu: 4,53 %

Zdržel se : 1,1 %

Shromáždění návrh na úpravu záloh od 1.8.2025 *schválilo*.

## 6.) Plán údržby a oprav na období 2025/2026

Předseda SVJ Jiří Koubek předložil plán údržby, oprav a revizí na objektu pro následující období, kde mezi hlavní položky patří oprava balkonů (izolace, koroze zábradlí) s předpokládanými náklady 500.000 Kč, výměna nouzových evakuačních světel s předpokládanými náklady 130.000,- Kč, oprava vstupních schodišť vchodů C1 a C2 s předpokládanými náklady 160.000,- Kč a oprava spojů střešní krytiny s předpokládanými náklady 150.000,- Kč.

Jiří Koubek přítomné informoval o stavu fondu oprav k 31.12.2024 = 9.661.829,35 Kč.

*Proběhlo hlasování číslo 3 o předloženém plánu údržby a oprav na období 2025/2026.*

Pro návrh: 100,0 %

Proti návrhu: 0,0 %

Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění plán údržby **schválilo**.

## 7.) Bezpečnost v oblasti přilehlých garáží – informace o stavu + projednání dalšího postupu

Jiří Koubek informoval přítomné o dosavadním průběhu řešení situace, proběhlých schůzkách, krocích DPP a MČ Praha 10 a učiněných právních krocích. Situace se za uplynulý rok díky konání příslušných organizací zlepšila, nejhorší individua se podařilo z oblasti odstranit, nicméně situace stále není ideální. Jiří Koubek odprezentoval návrh právníka na další postup:

- Dotáhnout řízení o ustanovení opatrovníka stavebnímu družstvu a následně nechat zapsat družstvo jako právnickou osobu do Obchodního rejstříku a jmenovat představenstvo a předsedu družstva. Předseda družstva by následně měl s péčí řádného hospodáře se postarat o to, aby nedocházelo k dalšímu znehodnocování majetku družstva a k neoprávněnému užívání jeho majetku. Družstevní majetek by měl být tímto zabezpečen a nadále by neměl být územím nikoho, s čím si nikdo neví rady.
- Současně by se měli vyhledávat další „ztracení“ vlastníci opuštěných jednotlivých garáží (zejména těch problematických) a mělo by se na ně působit, aby se začali o své vlastnictví zajímat a měli by si jej chránit. A samozřejmě, dát do souladu právní stav nemovitosti.
- Komunikací se Stavebním úřadem pro Prahu 10 by se mělo pomoci všem vlastníkům garáží, aby měli stavby zkolaudované, aby vzrostla jejich lukrativita a tím, i zájem o péči o garáže.
- Dohlížet na to, aby dotčené správní orgány prováděly to, co jejich vedení naslibuje.

Z loni schváleného rozpočtu 150.000 Kč bylo čerpáno 87.500,- Kč, zbývá k čerpání 62.500,- Kč. Výbor navrhuje schválit navýšení rozpočtu o dalších 90.000,- Kč (využití financí z loňského zisku) na celkový rozpočet k čerpání 152.500,- Kč

*Proběhlo hlasování číslo 4 o návrhu čerpání finančních prostředků až do výše 152.500,- Kč na právní služby, týkající se řešení situace v oblasti přilehlých garáží, v období do příštího Shromáždění vlastníků.*

Pro návrh: 92,29 %  
Proti návrhu: 7,71 %  
Zdržel se : 0 %

Shromáždění návrh čerpání finančních prostředků na právní služby ***schválilo***.

#### **8.) Různé, podněty/návrhy členů SVJ, diskuse, závěr**

Jiří Koubek upozornil na problémy s velkým množstvím odložených věcí ve společných prostorách domu, kde je toto v rozporu s požárními předpisy i domovním řádem. Vyzval vlastníky, pokud mají v těchto prostorách nějaké věci uložené, aby je neprodleně odstranili. Pokud se situace nevyřeší, bude Výbor nucen zajistit likvidaci těchto věcí, aby byl zajištěn soulad s požárními předpisy a tedy i bezpečnost domu.

Proběhla diskuse nad různými tématy, Výbor SVJ odpovídal na dotazy členů Společenství.

**Všechny body, které byly na shromáždění konaném dne 3.6.2025 předneseny byly projednány a proběhlo platné hlasování. Předseda SVJ poděkoval přítomným za účast a jménem Výboru SVJ se s nimi rozloučil.**

V Praze, 6.6.2025

**Zapsal: Jiří Koubek**

.....  
Jiří Koubek

.....  
Ondřej Dubský