

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek
V Olšinách 3138-3140, Praha 10, Strašnice
konaného dne 24. 4. 2025 na adrese V Olšinách 3138, Praha 10**

1. Shromáždění SVJ V Olšinách zahájil člen výboru A. Choutka v 17.30 kontrolou účasti:

Jednání zahájil člen výboru SVJ Aleš Choutka v 18:05 poté, co bylo přítomno 69,5 % členů SVJ a shromáždění bylo usnášeníschopné. Zástupci jednotek garáží si zvolili své zástupce pro hlasování v následujících bodech programu a to takto:

I.suterén - Zástupce pro „2. suterén“ byl zvolen Pavel Nesměrák

II.suterén - účast nižší než 50% - jednotka není usnášeníschopná

Následně byly přítomnými vlastníky jednotek zvoleny následující orgány schůze:

Volba orgánů schůze:

- předsedající shromáždění: A. Choutka - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- zapisovatel: I. Štroufová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- ověřovatel zápisu: L.Kynclová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- skrutátor: K. Holbová (BD)- hlasováním potvrzeno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Sčítání hlasů probíhá pomocí elektronického hlasovacího systému.

2. Představení programu schůze – program představil A. Choutka a postupně uvedl následující body programu a návrhy dle průvodního dopisu:

3. Schválení účetní závěrky za r. 2024 dle přílohy č. 1a, b, c

"Souhlasíme s účetní závěrkou za rok 2024, jak je uvedena v příloze č. 1 a, b, c?"

Výsledek 1. hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh).

4. Zpráva o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2024

Přílohu č. 2 (Vyhodnocení - Čerpání prostředků z fondu oprav a investic v r. 2024) okomentoval a detaily vysvětlil V. Vyčítal.

Přílohu č. 3 (Vyhodnocení - Čerpání finančních prostředků na správu objektu a nákladů na služby za rok 2024) okomentoval a vysvětlil V. Vyčítal, včetně vysvětlení výnosů.

Shromáždění bere na vědomí, bez dotazů zúčastněných.

5. Schválení finančního plánu na rok 2025

Příloha č. 4a „Plán nákladů na správu a nákladů na služby na rok 2025“ - vysvětlení detailů - V. Vyčítal

Návrh výboru: zachování současného předpisu záloh s možností individuálního snížení záloh na základě domluvy s účetní správcem SBD PED.

"Souhlasíme s předloženým finančním plánem na správu nákladů na služby na r. 2024?",
Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh).

Příloha č. 4b „Plán dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2024 a výhled na roky 2025 -2029“, okomentoval V. Vyčítal vč. informace o uložení finanční rezervy na termínované vklady.

"Souhlasíme s plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2025 a výhled na roky 2026 – 2030?"

Výsledek hlasování - schváleno (98,9% účastníků hlasovalo pro návrh, zdržel se p. Řežábek).

Dále v diskuzi k tomuto tématu byly projednány následující body:

Irena Mannlová - návrh na zateplení stropu pod terasou u jejích bytu, je to poměrně velká plocha. Podobný problém bude třeba řešit u kanceláří a školky.

Odpověděl A.Choutka : Souhlasíme - Položka č. 9 (zateplení stropů vchodů B, D - částka bude navýšena na Kč 100.000,- a bude provedeno současně.

p. Mácha - jiná barva při malování, barva nové výmalby vchod „B“.

Odpověděl V.Vyčítal: Vchod „B“ je nejfrekventovanější, má tedy nejvíce znečištěné zdi, proto byl proveden nátěr tmavší barvou.

Irena Manlová – nefunkční ventil na radiátoru topení

Odpověděl V.Vyčítal: závadu je třeba nahlásit správci, který prověří rozsah opravy, např. nutnost odpojení od topného systému (uzavírací ventily jsou součástí bytu, oprava je v režii vlastníka jednotky).

Zbyněk Votava - výměna radiátorů obecně,

Odpověděl V.Vyčítal: výměnu je třeba projednat se správcem topné soustavy (firma INMES) , nový radiátor nesmí narušit nastavený topný režim a musí být připojitelný k měřákům tepla.

6. Aktualizace „Smlouvy o zajišťování správy domu a pozemku“

Souhlasíme s uzavřením nové smlouvy o správě s SBD PED jako správcem s vynecháním většiny činností technické správy a tomu relevantním snížením ceny správy?

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Irena Manlová - dotaz "Proč jsou přeplatky vypláceny až v srpnu?"

Odpověděla Kristýna Holbová (účetní BD): vysvětlila zákonnou povinnost dodržet reklamační lhůtu a povinnost vyplatit nejpozději do 4 měsíců od vyúčtování, to je v dubnu, tedy do srpna. Fakticky jsou vypláceny dříve a tak je to v plánu i tento rok (červenec 25).

5. Schválení návrhu „Domovního řádu a garážového řádu“

Návrh nového Domovního řádu a garážového řádu představil A. Choutka - změny se týkají zejména provozu a užívání společných prostor.

V. Vyčítal – v novém znění je upřesnění používání společných prostor, týká se i vnějšího pláště domu (k jakýmkoliv pracím na těchto prostorách je třeba mít potřebnou dokumentaci (např. technickou dokumentaci, stavební povolení pokud je třeba) a a vždy projednáno se statutárního orgánem, a to před jejich zahájením).

V rámci tohoto tématu proběhla diskuze s následujícími body:

Irena Manlová - dotaz "Jaké jsou podmínky pro umístění klimatizace?"

Odpověděl V.Vyčítal: Klimatizační jednotka může být instalována ve vnitřním prostoru lodžie a musí být dodrženy hygienické normy pro hlučnost, odtok kondenzátu atd.

Martin Rašplíčka - "Doporučuji instalovat venkovní předokenní žaluzie, sníží teplotu, jsou levnější, nejsou hlučné."

Zbyněk Votava - "Je na umístění žaluzií potřeba povolení nebo ne?"

Odpověděl V.Vyčítal:"Ne, ale je třeba ohlásit výboru SVJ a dodržet standardy nenarušující vnější vzhled domu, např. barevného provedení"

V.Vaniček: Návrh na doplnění do GŘ - je třeba zachovat průjezdy, není povoleno parkovat mimo vyznačená stání.

Odpověděl A.Choutka: Souhlasíme s tímto doplněním.

Souhlasíte s předloženou změnou Domovního řádu a garážového řádu včetně doplnění zákazu parkování mimo vyznačená stání a pojezdové (manipulační) prostory?

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Dotaz z pléna: "Jaká jsou pravidla pro elektromobily?"

Odpověděl V.Vyčítal: - "Pro vjezd a parkování elektromobilů zatím neexistuje legislativa."

6. Diskuze

Graffiti na fasádě domu

Diskuze a návrhy řešení :

V.Vyčítal uvedl jaké jsou případné náklady s odstraněním a antigraffiti nátěrem : odstranění graffiti po obvodu domu by bylo v částce 100 až 150 tis.Kč, opakovaným čištěním se poškodí i antigraffiti nátěr, náklad na nový podle rozsahu 50 až 100 tis.Kč. Nové grafity dle předchozích zkušeností vzniknou ve stejném rozsahu za 1 až 2 měsíce.

- "MČ Praha 10 má projekt na odstraňování graffiti", (p. Mácha)

Odpověděla I. Štroufová : vysvětlila hlavní podmínky tohoto projektu včetně problému s limitem škody(do 50 tis.Kč) a vinkulaci ve prospěch MČ Praha 10.

Instalace kamer –

. I.Manlová - "Vlastní kamery pomohou v kombinaci s obecním kamerovým systémem."

Informace policie - nelze identifikovat pachatele, případně odvolání na nesvéprávnost, všechny dosud nahlášené případy byly odloženy.

Zasadit křoviny, okrasný zelený plot – na volných místech možným řešením, ale vznikne problém s odpady, špínou a hlodavci, pozemek okolo domu není ve vlastnictví SVJ, neřeší místa u chodníků.

- V. Vyčítal - profesionální graffiti - velká finanční náročnost, reálná možnost znehodnocení

Součinnost Billy při odstraňování nebo nějakém řešení (p. Mácha)

V. Vyčítal - vnější obálka náleží do správy SVJ.

- M. Rašplíčka - "Billa platí do DZOI příspěvky, ze kterých by bylo možno financovat i čištění."

V.Vyčítal – samotné čištění bez omezení možnosti opakovaného sprejování není řešení, náklady na opakované čištění násobně převýší výnosy z nájmu **Instalace reklamních ploch** i na dalších místech.

Neřeší menší plochy, okna apod, nemáme jiné zájemce, Billa nemá zájem.

- Z. Votava, P.Nesměrák - upozornili na ničení lícových cihel začnou drolit a opakovaným čištěním se zničí.

Čtečka čipů na zámek klece u popelnice

M. Rašplíčka - navrhuje instalaci čipu

V. Vyčítal – čipový systém domu již nemá kapacitu na další rozšíření, pouze za velkých nákladů (nabídka za 70 tis.Kč).

Vzduchotechnika

M. Rašpíčka - "V I. suterénu ruční ovládání VZT. Lze zajistit lze zajistit automatické spínání s průjezdem vozidla nebo časovým, otevřením vrat apod.?"

K řešení: výbor SVJ zajistí opravu a prověří možné způsoby aut.ovládání.

7. Závěr

Bez dalších dotazů zúčastněných, shromáždění SVJ bylo ukončeno v 19.58 hod.

V Praze dne 24.4.2025

Zápis vypracovala:

I. Štroufová



Zápis ověřila:

L.Kynclová



