

---

## Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Dědinova 2006-8, Praha 4

Místo konání: Dědinova 2007, Praha 4  
Datum konání: 21.09.2022  
Přítomni: viz prezenční listy, zástupčí oprávnění a záznam o hlasování

### Zápis:

Vysvětlivky: SVJ = Společenství vlastníků jednotek  
SV = Shromáždění vlastníků  
KK = Kontrolní komise

18:30 **1. Úvod**

Prezence účastníků SV, kontrola zástupčích oprávnění, předání hlasovacích karet a hlasovacích lístků.

19:17 Předseda výboru SVJ zahajuje shromáždění a ujímá se řízení SV. Představuje výbor, kontrolní komisi a hosta, pana Vágnera (SBD Pokrok). Předseda přistupuje k programu jednání podle pozvánky z 31.08.2022.

Předseda výboru SVJ navrhuje sebe za řídicího jednání SV, do funkce skrutátora a zapisovatele pana Pristače, do funkce ověřovatelů zápisu pana Vlka a pana Žižku. K návrhům nebyly vzneseny žádné připomínky.

Přítomno je  
80,7 %  
spoluvlastnických  
podílů.

19:21 **Hlasování – usnesení č. 1:**

SV schvaluje řídicím SV pana Hubínka, zapisovatelem a skrutátorem pana Pristače, ověřovateli zápisu pana Vlka a pana Žižku.

Pro: 99,2 %  
Proti: 0,8 %  
Zdržel: 0,0 %  
Usnesení je  
přijato.

19:25 **2. Zpráva o činnosti výboru za období od předchozího shromáždění.**

Předseda výboru čte kompletní zprávu, sestavenou pro toto shromáždění. Obsahuje periodicky konané činnosti, jednorázové aktivity, informace o stavu hospodaření k 31.08.2022 a další informace. Zpráva bude zveřejněna na [www.svjdedinova.cz](http://www.svjdedinova.cz).  
Po krátké diskusi pokračuje program SV.

19:48 **3. Zpráva kontrolní komise o činnosti od předchozího shromáždění a její stanovisko k hospodaření SVJ v roce 2021.**

Zprávu KK přednáší předsedkyně KK, ta byla a bude zveřejněna na [www.svjdedinova.cz](http://www.svjdedinova.cz). Mimo jiné, hodnotí kladně účetní závěrku za rok 2021, a také práci výboru.  
Ke zprávě nejsou vzneseny připomínky nebo dotazy, program pokračuje.

19:50

**4. Informace o hospodaření SVJ v roce 2021 a v 1. pololetí 2022.****5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2021.**

Základní dva přehledy o hospodaření přednáší a komentuje pan Pristač. Byly v podkladech pro SV, jsou mezi podklady k SV, včetně kompletních příloh budou k nahlédnutí také po shromáždění; přehledy budou zveřejněny na [www.svjdedinova.cz](http://www.svjdedinova.cz).

Nejsou žádné podněty dotazy či náměty k diskusi, program pokračuje.

Přítomno je  
80,7 %  
spoluvlastnických  
podílů.

**Hlasování - usnesení č. 2:**

SV bere na vědomí přednesenou informaci o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění a souhlasí s ní.

Pro: 100 %  
Proti: 0 %  
Zdržel: 0 %  
Usnesení je  
přijato.

**Hlasování - usnesení č. 3:**

SV bere na vědomí zprávu o činnosti kontrolní komise od posledního shromáždění a její stanovisko k hospodaření SVJ.

Pro: 100 %  
Proti: 0 %  
Zdržel: 0 %  
Usnesení je  
přijato.

**Hlasování - usnesení č. 4:**

SV schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2021 v předloženém znění.

Pro: 100 %  
Proti: 0 %  
Zdržel: 0 %  
Usnesení je  
přijato.

20:00

**6. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2023.**

Předsedající seznamuje s položkami na plánu oprav. Plán byl uveřejněn v podkladech pro SV. Výraznými položkami jsou jednorázové náklady na opravy výtahů, které jsou v polovině životnosti. Námětem diskuse některých vlastníků bylo, aby výbor dělal výběr dodavatelů na každou větší aktivitu a vždy volil nejlevnější variantu. Výbor vysvětluje, že takto postupovat nelze, protože servis výtahů má svoje specifické předpisy, je nutná kontinuita servisu a znalost výtahů, pro náš typ výtahů je množství dodavatelů výrazně omezeno, výbor nechce servis svěřit firmě, která nemá odborné znalosti a dostupné náhradní díly z přímého vztahu s výrobcem.

Výbor dále podává informace a zdůvodnění k výměně vodoměrů za nové, se vzdáleným odečtem. Zaznívá opět výzva k pečlivému výběru levné varianty. Výbor informuje, že je připraven si předložené nabídky ověřit a porovnat s jiným dostupným řešením, ale že bude nabídku hodnotit nejen podle ceny dodávky, ale i podle dostupnosti a ceny souvisejících služeb. Závěr diskuse je o legislativě a životnosti přístrojů.

Přítomno je  
80,7 %  
spoluvlastnických  
podílů.

**Hlasování - usnesení č. 5:**

SV schvaluje "Plán oprav na rok 2023" v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 100 %  
Proti: 0 %  
Zdržel: 0 %  
Usnesení je  
přijato.

20:27	<p><b>7. Projednání a schválení „Podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka a způsobu rozúčtování pro rok 2023“.</b> Předseda přednáší položky podle podkladu zveřejněného před SV, zdůvodňuje úpravy proti předchozím rokům.</p> <p>Diskuse se rozvíjí kolem položky číslo 9, Odměny statutárních orgánů. Některým vlastníkům připadá nadměrně vysoká, nemravná a nepřiměřená, chtějí hlasovat o snížení odměn pro výbor SVJ. Výbor se pokouší vysvětlit, že tato položka je jen odhadem pro stanovení záloh, hlasování o ní není skutečným stanovením výše odměn výboru, takové hlasování bylo provedeno na minulém shromáždění, a dále, že hlasovat nelze o bodech, které nejsou uvedeny v pozvánce na shromáždění, protože na shromáždění není většina, která by takové hlasování mohla zařadit do programu. Výbor dále vysvětluje, že odměna neodráží jen počet hodin na jednání výboru, ale že mnohem více hodin zaberou ostatní činnosti, které byly popsány ve zprávě o činnosti výboru.</p> <p>Další diskuse se vede o možnosti ovlivnit poplatky v položkách 7, 8, 16 a 17, tedy za odpady, elektřinu a teplo. Výbor vysvětluje, že SVJ nemá, ani s přispěním správce (SBD Pokrok) dostatečně silnou pozici, aby mohl sjednat nějaké slevy nebo výjimky.</p> <p>Závěrem je přítomným znovu vysvětleno, že tímto dokumentem se pouze nastaví předpis záloh od 01.01.2023, že jeho podhodnocení bude mít za následek velký počet a výši nedoplatků, zatímco jeho přílišné nadhodnocení bude znamenat zbytečně nadsazené měsíční zálohy.</p> <p><b>Hlasování - usnesení č. 6:</b> <u>SV schvaluje "Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2023" v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.</u></p>	<p>Přítomno je 80,7 % spoluvlastnických podílů.</p> <p>Pro: 96,4 % Proti: 1,3 % Zdržel: 2,2 % Usnesení je přijato.</p>
21:07	<p><b>8. Volba orgánů SVJ na období 2023-2025, včetně náhradníků.</b> Předsedající seznamuje s kandidáty na člena výboru SVJ. Kromě současných členů výboru kandiduje i paní Štanglová. Každý z kandidátů dostává slovo, aby se vyjádřil k přítomným vlastníkům. Následuje diskuse. Po jejím ukončení, jsou vlastníci seznámeni s tím, že následující hlasování bude pomocí hlasovacích lístků, s pravidly hlasování a s postupem jejich vyhodnocení. Nakonec vyzývá předsedající k vyplnění a odevzdání lístků.</p> <p>Po odevzdání hlasovacích lístků všemi přítomnými, je vyhlášena přestávka v jednání SV a výbor se odebírá k vyhodnocení hlasování.</p>	<p>Přítomno je 80,7 % spoluvlastnických podílů.</p>
22:20	<p>Po vyhodnocení odevzdaných lístků, předsedající seznamuje s tím, že 2 lístky byly vyřazeny jako neplatné a 83 lístků bylo započteno. Výsledky hlasování sděluje po jednotlivých kandidátech.</p> <p><b>Hlasování - usnesení č. 7:</b> <u>SV schvaluje Jana Hubínka za člena výboru SVJ na období 2023-2025.</u></p>	<p>Pro: 88,0 % Proti: 3,6 % Zdržel: 8,4 % Usnesení je přijato.</p>

	<b>Hlasování - usnesení č. 8:</b> <u>SV schvaluje Jozefa Pristače za člena výboru SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 76,3 % Proti: 5,9 % Zdržel: 17,8 % Usnesení je přijato.
	<b>Hlasování - usnesení č. 9:</b> <u>SV schvaluje Martina Sedláka za člena výboru SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 87,5 % Proti: 3,6 % Zdržel: 8,9 % Usnesení je přijato.
	<b>Hlasování - usnesení č. 10:</b> <u>SV schvaluje Janu Štanglovou za člena výboru SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 23,7 % Proti: 53,4 % Zdržel: 22,9 % Usnesení <b>NENÍ</b> přijato.
22:25	Bezprostředně po odevzdání hlasovacích lístků, odešli zástupci bytů 8, 31, 43, 51, 56, 58, 70, 78, 86, 102. Předsedající před dalším pokračováním kontroluje přítomnost členů těchto, kteří zůstali. Shromáždění je nadále usnášeníschopné.  Předsedající dává příležitost k vyjádření jedinému kandidátovi na náhradníka člena výboru, panu Korandovi. Nejsou dotazy, SV přistupuje k hlasování.	Přítomno je 70,6 % spoluvlastnických podílů.
	<b>Hlasování - usnesení č. 11:</b> <u>SV schvaluje Petra Korandu za náhradníka člena výboru SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 98,3 % Proti: 0,0 % Zdržel: 1,7 % Usnesení je přijato.
22:27	Předsedající dává příležitost k vyjádření všem kandidátům na člena kontrolní komise, paní Jarošové, panu Valentovi a panu Vlkovi. Nejsou dotazy, SV přistupuje k hlasování.	Přítomno je 70,6 % spoluvlastnických podílů.
	<b>Hlasování - usnesení č. 12:</b> <u>SV schvaluje Jaroslavu Jarošovou, Vladimíra Valentu a Jiřího Vlka za členy kontrolní komise SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel: 0 % Usnesení je přijato.
22:29	Předsedající dává příležitost k vyjádření jedinému kandidátovi na náhradníka člena kontrolní komise, panu Žižkovi. Nejsou dotazy, SV přistupuje k hlasování.	Přítomno je 70,6 % spoluvlastnických podílů.
	<b>Hlasování - usnesení č. 13:</b> <u>SV schvaluje Milana Žižku za náhradníka člena kontrolní komise SVJ na období 2023-2025.</u>	Pro: 98,5 % Proti: 0,0 % Zdržel: 1,5 % Usnesení je přijato.

- 22:35 Předsedající děkuje za zvolení orgánů společenství a pokračuje podle programu.
- 9. Projednání a schválení způsobu využití kočárkárny ve vchodu 2007.**  
Výbor seznamuje vlastníky s aktuálním stavem kočárkárny ve vchodu 2007 a navrhuje, aby byl nadále využíván k pronájmu, nikoli jako kolárna, u níž by bylo obtížné zajistit požární bezpečnost při ukládání elektro kol a elektro koloběžek.  
Poměrně velká část vlastníků s tímto názorem nesouhlasí, probíhá diskuse.
- 22:45 Jednání SV opouští vlastník bytu 105. Shromáždění je nadále usnášeníschopné. Přítomno je 69,5 % spoluvlastnických podílů.  
Diskuse nemá jasný směr, předsedající dává hlasovat o původním návrhu výboru.
- Hlasování - usnesení č. 14:**  
SV rozhoduje o kočárkárně ve vchodu 2007 takto: Prostor bude nadále určen k dlouhodobému pronájmu za nájemné, jeho výší úměrné k ostatním pronajímaným prostorům v domě. Prostor nesmí být využit k provozování činností nebo k umístění předmětů, které by mohly obyvatele domu obtěžovat hlukem, nebo by mohly dům ohrozit zvýšením požárního či jiného rizika.
- Pro: 59,7 %  
Proti: 38,6 %  
Zdržel: 1,7 %  
Usnesení **NENÍ** přijato.
- Na základě vyhlášení výsledku hlasování bylo domluveno mezi výborem a přítomnými vlastníky, že výbor zorganizuje dotazníkovou akci nebo přímo hlasování per rollam o tomto bodu, s vyjasněním možností a podmínek pro využití dotčeného prostoru kočárkárny.
- Poznámka editora zápisu Hlasování číslo 14 bylo na SV hodnoceno ve vztahu k hlasovacímu kvoru podle článku VI, bodu 7.4, tedy k ¾ většině přítomných vlastnických podílů. Na podnět ověřovatele zápisu pana Vlka, bylo toto stanovisko přezkoumáno a bylo ve shodě všech zúčastněných konstatováno, že hlasování číslo 14 mělo být hodnoceno podle článku VI, bodu 7.5, tedy k hlasovacímu kvoru ½ přítomných vlastnických podílů, čímž by bylo usnesení přijato. Vyhlášený výsledek hlasování musí být tedy označen za zmatečný, ale vzhledem k učiněné dohodě mezi výborem a přítomnými vlastníky, viz předchozí odstavec pod hlasováním číslo 14, bude o předmětu hlasování rozhodováno znovu a vyhodnocení hlasování číslo 14 již není nadále směrodatné.
- 22:54 **10. Projednání a schválení dodatku ke smlouvě s nájemcem Vodafone.** Přítomno je 69,5 % spoluvlastnických podílů.  
Znění dodatku bylo zveřejněno před konáním SV. Předsedající vysvětluje, proč má SV schvalovat dodatek smlouvy, kterou běžně obsluhuje svým rozhodnutím pouze výbor SVJ; je to na výslovné přání smluvního partnera. Je přečteno doplněné smluvní ustanovení o povinnosti nájemce informovat SVJ o změnách na zařízení, a také, že dodatek prodlužuje platnost smlouvy z roku 2025 na rok 2030.  
Probíhá krátká diskuse a přistupuje se k hlasování.

**Hlasování - usnesení č. 15:**

SV souhlasí, aby výbor SVJ podepsal Dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu s nájemcem Vodafone Czech Republic a.s. v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 94,4 %

Proti: 5,6 %

Zdržel: 0,0 %

Usnesení je přijato.

23:04

**11. Různé – informace**

Vzhledem k pozdní hodině již není zájem přítomných o prodlužování shromáždění a nejsou vneseny žádné dotazy či podněty k diskusi.

23:05

SV je ukončeno.

Další termín konání není stanoven.

Zapsal:

Jozef Pristač, editace Jan Hubínek

Datum:

26.09.2022 až 14.10.2022

Ověřil:

Jiří Vlček

Milan Žižka

Za výbor:

Jan Hubínek

Martin Sedlák