

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 26. 5. 2025

Datum a místo konání: 26. 5. 2025 od 18.30 hod., Galerie 14 (nám. Plk. Vlčka 686, Praha 9 – Černý Most)

Předsedající: pan Jan Sobotka
Zapsal: pan Ivan Korčák
Ověřovatel: pan František Střihavka a pan Daniel Pasini
Účastníci: viz prezenční listina (Příloha č. 1)

PROGRAM:

1. Zahájení, volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
2. Schválení účetní závěrky za rok 2024
3. Plán modernizací a oprav na období 2025 – 2026
4. Informace o úpravě záloh na služby a energie s účinností od 1. 7. 2025
5. Různé
6. Závěr

1. Úvod, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Shromáždění vlastníků jednotek (dále také „Shromáždění“) zahájil na základě pověření výboru Ing. Sobotka v 18.30 hod. konstatováním, že je přítomno 66,98 % členských hlasů, takže je usnášeníschopné.

Aklamací byl zvolen zapisovatelem pan Ivan Korčák, ověřovateli zápisu pan František Střihavka a pan Daniel Pasini

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh byl schválen

2. Schválení účetní závěrky za rok 2024

Hlavní informace podal pan Sobotka.

Investičně-modernizační úvěr splácíme podle harmonogramu.

Za rok 2024 společenství vybralo na krátkodobých. zálohách (služby a energie) 4,49 mil. Kč. Skutečné náklady byly vyšší o cca 0,4 mil. Kč. To bylo způsobené tím, že se již dva roky neaktualizovala výše záloh ve vazbě na vývoj cen (hlavně energií).

Vývoj ve fondu oprav. K 1.1.2024 bylo ve fondu cca 1,55 mil. Kč, v průběhu roku se fond navýšil zálohami na cca 3,3 mil. Kč a čerpalo se cca 1,8 mil. Kč (hlavní položka byla dluhová splátka investičního úvěru vč. úroků, cca 1,7 mil Kč). Na konci roku 2024 činil stav fondu oprav cca 3,02 mil. Kč.

Zůstatek dlouhodobého úvěru k 31.12.2024 tak činí cca 10,86 mil. Kč (spláceno cca 1,45 mil Kč/rok). Měl by být splacen v roce 2031.

Hospodaření společenství skončilo v roce 2024 se ziskem cca 24 tis. Kč. Zisk byl tvořen hlavně úroky z termínovaných vkladů volných prostředků na bankovních účtech.

Informace o hospodaření jsou také uveřejněny na informačním webu Společenství (www.svjkkuttel.cz).

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 26. 5. 2025

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 1 o schválení účetní závěrky za rok 2024 shromážděním a rozhodnutí o převedení zisku ve výši 24 619,29 Kč byl ponechán jako nerozdělený.**

Hlasování: **pro:** 100,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Výsledek: **Návrh byl schválen**

3. Plán modernizací a oprav na období 2025 – 2026

Pan Sobotka informoval, že výbor dlouhodobě sledoval možnosti instalace fotovoltaické elektrárny na střechu domu.

Tento záměr byl opuštěn vzhledem k tomu, případní dodavatelé, kteří by výstavbu realizovali, skončili, případně dodané nabídky byly finančně náročné a realizačně složité.

Tento rok je potřeba provést výměnu měřičů vody. Jejich životnost končí v prosinci tohoto roku a podle zákone je třeba jejich výměna.

Jako nejvýhodnější byla vybrána nabídka společnosti ISTA ve výši cca 274,2 tis. Kč vč. DPH. Předpoklad instalace by byl říjen – listopad 2025.

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 2, že shromáždění souhlasí s výměnou měřičů na vodu podle nabídky společnosti ISTA.**

Hlasování: **pro:** 94,76 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 5,24 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Výsledek: **Návrh byl schválen**

Dalším záměrem je **oprava fasády domu na severní straně spojená s výměnou oken ve sklepních kójích na patrech.**

Podkladový materiál byl součástí podkladů uveřejněných na www.svjkuttel.cz a rozeslaným vlastníkům emailem.

Technicky dává smysl tuto akci rozdělit do čtyř částí:

1. Výměna oken u sklípků a garáží
2. Dokončení izolací proti zemní vlhkosti
3. Sanace fasády (severní část a boky)
4. Osazení žaluzií na severní části fasády

V druhé polovině roku 2025 by bylo vhodné provést výměnu oken u sklípků a garáží a dokončení izolací proti zemní vlhkosti, vlastní sanace fasády a příp. osazení žaluzií by bylo provedeno v roce 2026.

Nabídky firem na výměnu oken u sklípků a garáží se pohybovaly v řádech cca 1,1 – 1,4 mil. Kč.

Nabídky firem na venkovní žaluzie byly na úrovni 3,5 mil. Kč (z toho příprava ve fasádě na možné individuální osazení by činila cca 10 – 15 % celkové ceny).

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 26. 5. 2025

Nad časovou realizací a případným rozsahem proběhla diskuze vzhledem k materiálu „Předpokládaný vývoj prostředků ve fondu oprav v období 2025 – 2026“, který byl podkladem pro shromáždění.

Časový předpoklad je, že do prázdnin by byly osloveni zájemci z řad dodavatelů oken na upřesnění jejich nabídek, tak aby realizace výměny oken mohla proběhnout v období září – říjen 2025.

Harmonogram sanace fasády a varianty případného osazení venkovních žaluzií budou dále řešeny na dalších shromážděních.

Bylo přistoupeno k **hlasování č. 3, že shromáždění souhlasí s realizací výměny oken a dokončením venkovních izolací a ukládá výboru provést druhé kolo výběrového řízení dodavatelů s cílem, aby realizace proběhla do října 2025**

Hlasování:	pro:	100,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	zdrželi se:	0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	proti:	0,0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh byl schválen

4. Informace o úpravě záloh na služby a energie s účinností od 1. 7. 2025

Vzhledem k navyšování cen za služby a energie od externích dodavatelů a dalších nákladů rozhodl výbor o úpravě záloh placených vlastníky za využití těchto služeb následovně:

Byty

- snížení o 25 % zálohy na pojištění domu
- snížení o 50 % zálohy na energie ve společných prostorech
- zvýšení o 10 % na zálohy za odměnu volených orgánů
- zvýšení o 15 % na zálohy na odvoz odpadu
- zvýšení o 12,5 % na zálohy za teplo a vodu

Celkové navýšení záloh bude průměrně činit 400 – 500 Kč/měs./byt.

Garáže

Zálohy ponechány v původní výši vzhledem k malému finančnímu rozdílu a velké administrativy s tímto případně spojené.

V současné době jsou garážová stání osazena vlastními elektroměry a platba probíhá podle skutečných nákladů.

Shromáždění bere tyto úpravy záloh na vědomí.

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929 ze dne 26. 5. 2025

5. Různé

Vyúčtování záloh za služby za rok 2024

Vyúčtování záloh za služby za rok 2023 od správce domu bylo členům Společenství zasláno .

Případné reklamace na vyúčtování je možné podávat správci SB Praha do 30 dnů od jeho obdržení . Termín pro úhradu nedoplatků je do 30. června tohoto roku. Přeplatky budou vráceny nejpozději do 31. srpna 2025 s tím , že v případě včasné úhrady nedoplatků budou i přeplatky uhrazeny dříve, tj. pravděpodobně již v první polovině července t.r.

Developerský projekt v sousedství

Vývoj projektu výbor nadále sleduje.

Bližší informace budou uveřejněny na webu www.svjkuttel.cz.

Doplnění kontaktů na členy Společenství

Výbor žádá ty členy Společenství , kteří tak dosud neučinili o nahlášení svých emailů a telefonů . Značně se tím ulehčí a urychlí vzájemná komunikace a zlepší fungování celého Společenství vlastníků

Parkovací zóny na Praze 14

Na základě dotazů ze shromáždění výbor osloví městskou část Prahy 14 s dotazem, zda uvažuje o vytvoření parkovacích zón na území Prahy 14.

Zamykání popelnic

Na základě dotazů ze shromáždění výbor prověří u svozové firmy AVE možnost zamykání popelnic, příp. jejich umístění do uzamykatelného přístřešku.

Závěr

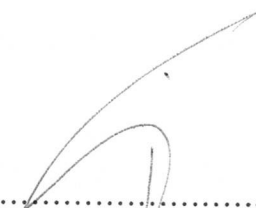
Vzhledem k tomu, že program jednání Shromáždění byl vyčerpán a nebyly již vzneseny žádné návrhy ani připomínky, předsedající všem poděloval za aktivní účast a jednání Shromáždění ve 20.15 hod. ukončil.

**Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929
ze dne 26. 5. 2025**

Podpisy:

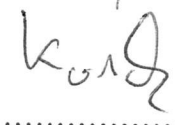
předsedající schůze:

Jan Sobotka

.....


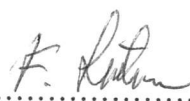
zapisovatel:

Ivan Korčák

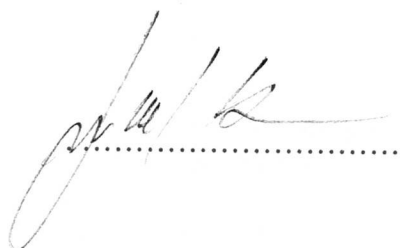
.....


ověřovatel zápisu:

František Střihavka

.....


Daniel Pasini

.....


Přílohy:

č. 1 Prezenční listina

č. 2 Pozvánka na zasedání shromáždění vlastníků

č. 3 Výsledky hlasování

POZVÁNKA

na zasedání shromáždění vlastníků (bytů a garáží)
Společenství vlastníků jednotek Kuttelwascherova 921-929

Termín konání: 26.5.2025 od 18:30 hod. (prezence od 18:00 hod.)
Místo konání: Galerie 14 (nám. Plk. Vlčka 686, Praha 9 – Černý Most)

PROGRAM:

1. Zahájení, volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
2. Schválení účetní závěrky za rok 2024
3. Plán modernizací a oprav na období 2025 – 2026
4. Informace o úpravě záloh na služby a energie s účinností od 1. 7. 2025
5. Různé
6. Závěr

Poznámky:

1. Prosíme všechny vlastníky či jejich zmocněnce, aby si s sebou vzali **svůj občanský průkaz**.
2. Nemůžete-li se osobně schůze zúčastnit, prosíme o zplnomocnění nejlépe rodinného příslušníka nebo jiného vlastníka na základě vzoru plné moci v příloze, **jinak hrozí zmaření schůze v důsledku nedostatečné účasti**. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.
3. **POZOR! Nepřítomný člen manželského páru musí zplnomocnit toho druhého k jednání a rozhodování, je-li jejich jednotka ve společném jmění manželů!**
4. **Stejně u podílových spoluvlastníků jednotky (garáže) je třeba účast všech vlastníků jednotky či zmocnění společného zástupce.**
5. Plnou moc předejte, prosím, svému zmocněnci, který ji odevzdá u prezence.
6. U vlastníků – právnických osob je nutné předložit originál či ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku za účelem zjištění oprávnění jednat za právnickou osobu.
7. Materiály k jednotlivým bodům programu budou od 12.5.2025 k nahlédnutí na webové adrese www.svjkuttel.cz

Ing. Jan Sobotka v. r.
předseda výboru

Ing. Petr Hovorka v. r.
místopředseda výboru

Přílohy: Formulář - vzor plné moci k zastoupení

(623) HLASOVACÍ PROTOKOL

Výsledky hlasování na shromáždění

Společenství vlastníků Kuttelwascherova 921- 929

1 Předsedající : Sobotka, zapisovatel: Korčák, ověřovatel: Hovorka								
Celkem spoluvlastnických podílů			831 708 hlasů			100,00 %		
Přítomno			557 060 hlasů			66,98 %		
Nepřítomno			274 648 hlasů			33,02 %		
Hlasování 27.05.2025 9:40	PROTI		ZDRŽELO SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
z přítomných	0	0,00	0	0,00	557 060	100,00	0	0,00
ze všech	x	0,00	x	0,00	x	66,98	x	33,02
2 Schválení účetní závěrky za rok 2024								
Celkem spoluvlastnických podílů			831 708 hlasů			100,00 %		
Přítomno			527 974 hlasů			63,48 %		
Nepřítomno			303 734 hlasů			36,52 %		
Hlasování 26.05.2025 18:40	PROTI		ZDRŽELO SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
z přítomných	0	0,00	0	0,00	527 974	100,00	0	0,00
ze všech	x	0,00	x	0,00	x	63,48	x	36,52
3 Schválení - výměna VDM								
Celkem spoluvlastnických podílů			831 708 hlasů			100,00 %		
Přítomno			557 060 hlasů			66,98 %		
Nepřítomno			274 648 hlasů			33,02 %		
Hlasování 26.05.2025 19:03	PROTI		ZDRŽELO SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
z přítomných	0	0,00	29 186	5,24	527 874	94,76	0	0,00
ze všech	x	0,00	x	3,51	x	63,47	x	33,02
4 Schválení : výměna oken sklepy+garáže,dokončení izolace - severní strana								
Celkem spoluvlastnických podílů			831 708 hlasů			100,00 %		
Přítomno			557 060 hlasů			66,98 %		
Nepřítomno			274 648 hlasů			33,02 %		
Hlasování 26.05.2025 19:34	PROTI		ZDRŽELO SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
z přítomných	0	0,00	0	0,00	557 060	100,00	0	0,00
ze všech	x	0,00	x	0,00	x	66,98	x	33,02
5 Na vědomí: úprava záloh za služby a energie od 1.7.2025								
Celkem spoluvlastnických podílů			831 708 hlasů			100,00 %		
Přítomno			557 060 hlasů			66,98 %		
Nepřítomno			274 648 hlasů			33,02 %		
Hlasování 26.05.2025 19:45	PROTI		ZDRŽELO SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
z přítomných	0	0,00	0	0,00	557 060	100,00	0	0,00
ze všech	x	0,00	x	0,00	x	66,98	x	33,02