

**Zápis ze zasedání  
shromáždění Společenství  
vlastníků jednotek  
Ostravská 630 – 637  
konaného dne 1.12.2022**

## Obsah

1. Zahájení.....	3
2. Volba člena Kontrolní komise .....	3
3. Zpráva o činnosti kontrolní komise.....	4
4. Zpráva o činnosti správce SBD PRAHA .....	4
5. Hlasování mimo zasedání tzv. per rollam .....	4
6. Informace o založení datové schránky SVJ .....	4
7. Informace o havarijní opravě (výměně) stoupaček teplé a studené vody.....	4
8. Výměna vodoměrů a indikátorů tepla .....	5
9. Odstranění vážných a nebezpečných závad výtahů zjištěných při Inspekční zkoušce.....	5
10. Informace o instalaci mobilního kotvicího zařízení pro ochranu proti pádu z výšky a do hloubky .....	5
11. Revitalizace bytového domu dle projektové dokumentace .....	5
12. Vydání Interní směrnice GDPR-1/2022 .....	5
13. Instalace kamerového systému CCTV .....	6
14. Různé a závěr .....	6

## 1. Zahájení

Zasedání zahájil předseda výboru Jan Blažek, který představil členy výboru Danuši Plechšmídovou, Ing. Pavla Šplíchala a Vladimíra Michálka. Dále přivítal a představil předsedu kontrolní komise Mgr. Lukáše Matyse a členku komise Hanu Kynclovou. Dále přivítal i zástupce správce SBD Praha Jiřího Procházku.

Předseda výboru připomněl, že všechny podklady (zpráva o činnosti kontrolní komise a zpráva o činnosti správce) byly předem spolu s pozvánkou na schůzi zveřejněny na informační desce - webové stránce dne 1.11.2022 dle platných stanov.

**Zástupce správce SBD Praha Jiří Procházka oznámil, že je přítomno 56,87 % vlastníků a schůze je tedy usnášeníschopná.**

Předseda výboru navrhl hlasovat, aby řídicím schůze byl zvolen Jan Blažek, zapisovatelkou Danuše Plechšmídová a ověřovatelem zápisu byl Ing. Martin Čejna.

Předseda výboru SVJ navrhl hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje**, aby byl řídicím schůze Jan Blažek.

Předseda výboru Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **98,54 %** ze všech členů společenství

Proti – 0,78 % (Šlemenda)

Zdržel se – 0,68 % (Matys)

Usnesení: **Společenství vlastníků schválilo** Jana Blažka řídicím schůze.

Řídicí schůze Navrhl hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje**, aby byla zapisovatelkou Danuše Plechšmídová.

Řídicí schůze Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **98,55 %** ze všech členů společenství

Proti – 0,78 % (Šlemenda)

Zdržel se – 0,67 % (Kynclová)

Usnesení: **Společenství vlastníků schválilo** Danuši Plechšmídovou zapisovatelkou.

Řídicí schůze Navrhl hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje**, aby byl zvolen ověřovatelem zápisu Ing. Martin Čejna.

Řídicí schůze Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **100%** ze všech členů společenství

Proti – 0 %

Zdržel se – 0 %

Usnesení: **Společenství vlastníků schválilo** Ing. Martina Čejnu ověřovatelem zápisu.

## 2. Volba člena Kontrolní komise

Řídicí schůze poděkoval za práci členům dosavadní Kontrolní komise, zvolené 6.10.2021. Tato Kontrolní komise od svého zvolení pracovala ve složení: Mgr. Lukáš Matys – předseda Kontrolní komise, Hana Kynclová – členka Kontrolní komise a Mgr. Emil Šlemenda – člen Kontrolní komise, který odstoupil z funkce dne 10.7.2022.

Řídicí schůze připomněl, že na členy Kontrolní komise se vztahuje povinnost vykonávat funkci s loajalitou, pečlivostí a znalostmi. Kontrolní komise je zodpovědná pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

Do Kontrolní komise místo Mgr. Emila Šlemendy kandiduje Ing. Milena Smolková a Ing. Radek Bareš.

Řídicí schůze navrhl hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje** navrženou kandidátku Ing. Milenu Smolkovou členkou Kontrolní komise.

Řídicí schůze Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **27,40 %** ze všech členů společenství

Proti – 21,75 %

Zdržel se – 5,69 %

Usnesení: **Společenství vlastníků ne zvolilo** Ing. Milenu Smolkovou členkou Kontrolní komise.

Řídící schůze navrhl hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje** navrženého kandidáta Ing. Radka Bareše členem Kontrolní komise.

Řídící schůze Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **32,34 %** ze všech členů společenství

Proti – 18,06 %

Zdržel se – 2,72 %

Usnesení: **Společenství vlastníků nevolilo** Ing. Radka Bareše členem Kontrolní komise.

Řídící schůze navrhl opakovaně hlasovat o usnesení: **Společenství vlastníků schvaluje** navrženého kandidáta Ing. Radka Bareše členem Kontrolní komise.

Předseda výboru Jan Blažek oznámil, že při hlasování bylo:

Pro - **37,86 %** ze všech členů společenství

Proti – 15,04 %

Zdržel se – 1,93 %

Usnesení: **Společenství vlastníků nevolilo** Ing. Radka Bareše členem Kontrolní komise.

### 3. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Předseda kontrolní komise Mgr. Lukáš Matys přednesl zprávu o činnosti komise. Uvedl v ní, že komise se účastní jednání výboru, sleduje realizaci revitalizace, provedla kontrolu některých účetních dokladů, vzala na vědomí rezignaci Mgr. Emila Šlemendy.

Písemná zpráva kontrolní komise bude přílohou tohoto zápisu. Po dotazu Řídícího schůze nikdo neměl dotazy ani připomínky ke zprávě nebo k činnosti komise. **Zpráva byla vzata na vědomí.**

### 4. Zpráva o činnosti správce SBD PRAHA

Řídící schůze přednesl zprávu o činnosti správce SBD Praha.

Písemná zpráva o činnosti správce bude přílohou tohoto zápisu. Po dotazu Řídícího schůze nikdo neměl dotazy ani připomínky ke zprávě nebo k činnosti správce SBD PRAHA. **Zpráva byla vzata na vědomí.**

### 5. Hlasování mimo zasedání tzv. per rollam

Řídící schůze konstatoval, že v roce 2022 proběhla 2 hlasování mimo zasedání shromáždění (tzv. per rollam).

Hlasování per rollam č.1 bylo ukončeno dne 10.2.2022 s výsledkem:

- schválení úprav krátkodobých záloh od 1.3.2022.

Hlasování per rollam č.2 bylo ukončeno dne 31.3.2022 s výsledkem:

- schválení účetní závěrky za rok 2021 a vypořádání výsledků hospodaření
- schválení žádosti z dotačního programu Nová zelená úsporám 2021+

### 6. Informace o založení datové schránky SVJ

Řídící schůze informoval shromáždění, že dne 3.4.2022 byla založena datová schránka našeho SVJ ID: **evhv5z7**. Přes datovou schránku nyní můžeme přijímat a odesílat datové zprávy orgánům veřejné moci, tedy všem úřadům. Tato zasláná zpráva má stejnou váhu, jako kdybyste ji poslali doporučeným dopisem nebo na úřad zanesli osobně, a navíc je zcela zdarma.

### 7. Informace o havarijní opravě (výměně) stoupaček teplé a studené vody

Řídící schůze informoval shromáždění, že výbor SVJ záležitost soudně řeší za pomoci advokátní kanceláře Mgr. Suttnera. Řídící schůze konstatoval, že žalovaná společnost PECHA a.s. se přejmenovala na společnost FORGETA a.s. a vstoupila do insolvence.

V současné době je u společnosti PECHA a.s. evidován finanční zůstatek ve výši 56.360,- Kč (to pokryje odměnu správce). Zbývající plnění závisí na dokončení konkurzu u společnosti AIRCONDITION.CZ, s.r.o. v likvidaci, kde má společnost PECHA a.s. pohledávku ve výši 6.300.000,- Kč, kdy však tato společnost má mnohost věřitelů a uspokojení bude případně v řádu jednotek tisíc korun. Tento konkurz navíc trvá již od roku 2012. Závěr je takový, že reálné uspokojení bude u společnosti PECHA a.s. minimální. Právní zástupce dále vyjádřil názor, že v případě paralelního uplatnění škody přes pojišťovnu nemá smysl, protože pojišťovna se odkáže na to, že soud máme vyhraný a peněžní prostředky máme dostat od společnosti PECHA a.s. (případně má být plněno z jejich pojistky).

Řídící schůze konstatoval, že všechny stoupačky teplé a studené vody jsou vyměněny dodavatelem společností Instala Profi s.r.o. v 12/2021. Poskytnutá záruka na potrubní materiál je 10 let a na montážní práce 5 let.

## 8. Výměna vodoměrů a indikátorů tepla

Řídící schůze konstatoval, že z důvodu pravidelné kalibrace vodoměrů a indikátorů tepla byla v roce 2022 provedena výměna vodoměrů a indikátorů tepla společností ISTA Česká republika s.r.o. ve všech bytech.

## 9. Odstranění vážných a nebezpečných závad výtahů zjištěných při Inspekční zkoušce

Řídící schůze konstatoval, že v roce 2022 proběhla oprava vážných a nebezpečných závad všech 8 výtahů zjištěných při Inspekční zkoušce na základě uzavřené servisní smlouvy se společností Schindler CZ, a.s.

## 10. Informace o instalaci mobilního kotvícího zařízení pro ochranu proti pádu z výšky a do hloubky

Řídící schůze informoval shromáždění, že dne 29.6.2022 byla společností ENVIFORM a.s. provedena montáž a uvedení do provozu včetně výchozí revize, zaškolení a dodání setu OOPP č.2 (zachycovací postroj P30, spojka-karabina, popruhovná kotvící smyčka AZ011, poddajné vedení s brzdou LINOSTOP II + 2x spojka) mobilního horizontálního záchytného systému LUXtop mobil E proti pádu osob z výšky a do hloubky na střechu bytového domu.

## 11. Revitalizace bytového domu dle projektové dokumentace

Řídící schůze informoval o průběhu revitalizace bytového domu a konstatoval, že dle informací generálního dodavatele stavby, TDS i koordinátorky BOZP probíhá stavba bez komplikací dle projektu a v termínech dle SoD.

Řídící schůze informoval shromáždění o nabytí právní moci Stavebního povolení dne 11.5.2022.

Smlouva o komerčním účelovém úvěru na 40.000.000,- Kč s fixovanou úrokovou sazbou 2,5 % na dobu 15 let byla uzavřena dne 1.11.2021. Čerpání úvěru bylo zahájeno 10.6.2022. Aktuálně je úvěr vyčerpaný, na základě SoD jsou zaplaceny faktury za 5/2022, 6/2022, 7/2022 a 8/2022. Platby za revitalizaci z fondu oprav SVJ jsou na základě SoD zaplaceny faktury za 4/2022, 9/2022, 10/2022. Celkové zádržné je ve výši 10% z ceny SoD, které bude vyúčtováno po odstranění veškerých zjištěných vad a nedodělků.

Žádost z dotačního programu Nová zelená úsporám 2021+ byla podaná 8.4.2022. Státní fond životního prostředí ČR, který je pověřen administrací s názvem projektu: Revitalizace a snížení energetické náročnosti bytového domu Ostravská 630-637, žádost o podporu akceptoval dne 13.09.2022. Na základě akceptace podpory jsou rezervovány finanční prostředky výši 7.450.126 Kč, nejpozději však do 13.09.2024.

Uzavřená SoD s generálním dodavatelem NEPRO stavební a.s. dne 15.11.2021 má zatím 3 dodatky:

- Dodatek č. 1 (uzavřený dne 27.1.2022) - řeší pouze změnu tloušťky izolace z 12 cm na 14 cm z důvodu získání dotace NZÚ 2021+
- Dodatek č. 2 (uzavřený dne 16.6.2022) - řeší pouze rozšíření lodžii o 10 cm z důvodu ztráty šíře lodžii vlivem nalepení izolantu na vnější fasádu v prostoru lodžie.
- Dodatek č. 3 (uzavřený dne 30.9.2022) - řeší méněpráce (okna, dveře) a vícepráce - mříže-lodžie, balkónové dveře - zelenina, jednotnou vložku do 12 vstupních dveří, nový EDS, změnu 2 proroštů rampy, zesílení uzemnění hromosvodu u části objektu (výtahové šachty), vyztužení ramp pod prorošty dle VD, výměna kabelů pro ovládání VZT tlačítkem v bytech.

Celková cena díla **69.547.757,61 Kč bez DPH** schválená na shromáždění SVJ dne 6.10.2021 nesmí být a nebude překročena!

## 12. Vydání Interní směrnice GDPR-1/2022

Řídící schůze informoval, že výbor vydal interní směrnice č. GDPR-1/2022, kterou se blíže upravují práva a povinnosti dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, v platném znění a podle zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, jakož i vnitřní organizace správce při zpracování osobních údajů.

Tento vnitřní předpis stanovuje práva a povinnosti při zpracování osobních údajů a to jak při ručním, tak elektronickém zpracování. Vztahuje se na všechny vlastníky/nájemníky SVJ Ostravská 630-637, 199 00 Praha - Letňany a upravuje komplexně oblast ochrany osobních údajů.

### 13. Instalace kamerového systému CCTV

Řídící schůze informoval shromáždění, že bude provedena instalace kamerového systému ve společných částech domu a to v prostorách – venkovní vstup, schránky, vstup do sklepů, sklepů a vstupu na střechu ve všech vchodech zejména z důvodu ochrany života a zdraví, ochrany majetku a prevence před vandalismem. Statutární orgán má odpovědnost za správu majetku, konkrétně tedy společných částí domu. Statutární orgán SVJ, jakožto orgán volený, však musí svá práva a povinnosti vykonávat s určitým kvalitativním standardem, a tím je povinnost jednat s péčí řádného hospodáře (§ 159 NOZ). Péče řádného hospodáře má tři složky, kterými jsou loajalita, pečlivost a potřebné znalosti.

Odpovědnosti se u statutárního orgánů SVJ nejčastěji uplatňuje odpovědnost za škodu porušením povinnosti zákonné (porušení péče řádného hospodáře, vznik majetkové újmy).

Kamerový systém bude instalovaný v zájmu **všech obyvatel** domů z důvodu ochrany jejich života a zdraví, ochrany jejich majetku a prevence před vandalismem.

### 14. Různé a závěr

Vlastník Ing. Radek Bareš a předseda KK Mgr. Lukáš Matys vyjádřili svoji skepsi k instalaci kamerového systému CCTV.

V rámci diskuze vzal výbor na vědomí návrhy přítomných, týkající se:

- případné změny správce SVJ
- případné změny správce webových stránek SVJ
- zpřístupnění některé ze sklepních místností k uskladnění kočárků a kol

Tyto body přislíbil výbor projednat na příští schůzi výboru.

Poté řídící schůze Jan Blažek schůzi ve 21:15 ukončil.

Přílohy:

- pozvánka na shromáždění
- zpráva kontrolní komise
- zpráva o činnosti správce za období 2021/2022
- Hlasovací protokol

V Praze dne 1.12.2022

Zapisovatelka:  
Danuše Plechšmídová

Předseda výboru:  
Jan Blažek

Ověřovatelé:  
Ing. Martin Čejna