Čj.: Sh-2025-05-25 15
Počet listů: **7**

Zápis z jednání shromáždění Společenství Na Vinici 1732

Dne: 25. května 2025 v 15.00 hodin
Místo: Jídelna Popelka s.r.o. Průmyslová 2469, Brandýs nad Labem

Přítomno:	34 členů s hlasovacím podílem 50,920 %
Plná moc:	20 členů s hlasovacím podílem 26,582 %
Nepřítomno:	18 členů s hlasovacím podílem 22,498 %
Hosté:	------
Shromáždění má k dispozici 77,502% hlasovacích podílů a je usnášeníschopné. Jmenovitá přítomnost viz. prezenční listina a plné moci, čj. Sh-2025-05-25 02	

Předseda přivítal přítomné a seznámil je se skutečností, že na shromáždění je přítomno 34 členů a 20 členů poskytlo plnou moc. Shromáždění má k dispozici 77,502 % hlasovacích podílů a je usnášeníschopné.

Seznámil přítomné s navrhovaným programem:

1. Volba mandátové a volební komise, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Revizní zpráva
4. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2024
5. Informace o úvěru, projednání mimořádné splátky
6. Stanovení výše odměn za práci na DPP, výboru a revizorce
7. Informace o cenách za teplo a úpravách zálohových plateb
8. Zvýšení pojistného v závislosti na inflaci
9. Volba výboru a revizora SVJ
10. Přestávka 20 minut
11. Plán oprav a rekonstrukcí v roce 2025
12. Prodloužení smlouvy s firmou CETIN o pronájmu střechy a informace o datových službách
13. Rozpočet na rok 2025
14. Diskuse
15. Závěr

1. Volba mandátové komise a zapisovatele a ověřovatele zápisu

Výbor navrhuje mandátovou a volení komisi ve složení:

Předseda: Radek Havlan
Členové: Mikuláš Dóka
Anna Stuchlíková

Hlasování o mandátové a volební komisi (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

Výbor navrhuje zapisovatele a ověřovatele zápisu ve složení:

Zapisovatelé: Anna Dobrová a Ing. Petr Kozák
Ověřovatel zápisu: Ivana Bilal

Hlasování o zapisovatelích a ověřovateli zápisu (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

2. Zpráva o činnosti výboru

Předseda přednesl Zprávu o činnosti výboru. Zpráva je uložena pod čj. Sh-2025-05-25 04
Shromáždění vzalo přednesený dokument na vědomí bez připomínek.

3. Revizní zpráva

Paní Pekárková přednesla revizní zprávu. Nebyly zjištěny žádné závady v účetnictví. Shromáždění vzalo revizní zprávu, která je založena pod čj.: Sh-2025-05-25 05 na vědomí bez připomínek.

4. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2024

Shromáždění rozhodlo nepobírat jednotlivé dokumenty (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, jednotlivé finanční transakce), protože výbor je s předstihem tří týdnů zveřejnil na internetu. Předseda upozornil, že všechny materiály jsou na shromáždění k dispozici, navíc také 12 výpisů z běžného i ze spořícího účtu a scan všech faktur a paragonů za rok 2024 a kterýkoli dokument je možno promítnout a probrat, pokud o to kdokoli ze zúčastněných požádá. Nestalo se tak.

Předseda promítl **Zprávu o hospodaření**, materiál, který připravila správcovská **Stavby a správa budov s.r.o.** Vysvětlil jednotlivé položky zprávy. **Navrhl, aby byly výnosy z pronájmu ve výši 130.438,84 Kč byly převedeny do fondu oprav.**

Hlasování o Zprávě o hospodaření 2024 (pro schválení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

Hlasování o převedení výnosů z pronájmu za rok 2024 do fondu oprav (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

5. Informace o splátkách úvěru

Předseda informoval shromáždění se stavem ve splácení úvěru k 31.12.2024

Celková výše nesplaceného úvěru: **1.832.561,12 Kč**
Dluh na garsonku: 15.524, - Kč
Dluh na klasický třípokojový byt: 30.060, - Kč

Podrobný přehled je založen pod čj.: Sh-2024-05-2607

Současně shromáždění oznámil, že byla v souladu se smlouvou o dotaci PANEL dnem 31.3.2025 ukončena podpora na splátku úroků ve výši 200.052,- Kč ročně. Proto se již nevyplatí úvěr splácet v pravidelných měsíčních splátkách, ale **je naopak výhodnější úvěr jednorázově splatit.** Prostředky na spořícím účtu pro jednorázové doplacení úvěru jsou na spořícím účtu k dispozici. Předseda navrhuje, aby se tak stalo **k 31.7.2025.**

Hlasování o jednorázovém doplacení úvěru k 31.7.2025 a snížení dvoru do fondu oprav na 25,- Kč/m2 od 1.1.2026 (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

6. Stanovení výše odměn za práci na DPP, výboru a revizorce

Předseda připomněl, že poslední úprava hodinové sazby za práci prováděnou na Dohodu o provedení práce a výše odměn pro výbor a revizorku byly naposledy upravovány v roce 2019. V té době činila zákonem stanovená minimální hodinová sazba 79,80,- Kč, odměny pro členy výboru byly stanoveny ve výši 69.300,- Kč/čistého ročně.

Od roku 2019 do roku 2015 vzrostla zákonem stanovená minimální hodinová sazba na **124,40 Kč.** Inflace za uvedené období dosáhla výše **39,8%.** Přehled sazeb a inflace je založen pod čj. Sh-2025-05-25 09

Výbor proto navrhuje shromáždění:

- V případě hodinové sazby na Dohody o provedení práce **ve výši zákonem stanovená minimální hodinové sazby pro daný kalendářní rok + 10%**
- Zvýšit čisté odměny pro výbor a revizorku o polovinu inflace, to je o **18%. Současně částku automaticky zvyšovat o roční míru inflace za posledních dvanáct měsíců předchozího roku, uvedené ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu.**

Hlasování o výši odměn za práci DPP, výboru a revizorce (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

7. Informace o cenách za teplo a úpravách zálohových plateb

Předseda připomněl, že naplnila informace z minulého shromáždění. Cena tepla za rok 2024 skokově narostla z 645,- Kč/GJ na 1.035,- Kč/GJ. Navíc byla zvýšena DPH z 10 na 12%. Pro rok 2025 byla stanovena cena za 1GJ na 855,- Kč. To je sice snížení, ale letošní zima byl zatím o mnoho horší než v uplynulém roce, takže se může stát, že odběr tepla bude vyšší. Je třeba s tímto stavem počítat a případně si upravit výši záloh, aby se majitelé vyhnuli případným nedoplatkům.

Současně předseda seznámil shromáždění s rozhodnutím výboru automaticky zvýšit záloh majitelem, kteří měli nedoplatek za rok 2024 vyšší jak 5.000,- Kč. Úprava bude provedena k 1.7.2025

8. Zvýšení pojistného v závislosti na inflaci

Dům byl pojištěn v roce 2015 na částku 105 mil. Kč. S ohledem na inflaci je objekt podpojištěn. Výbor proto navrhuje smlouvu aktualizovat a objekt pojistit na vyšší, minimálně dvojnásobnou částku. Žádá shromáždění mandát toto provést.

Hlasování o mandátu výboru k jednání o zvýšení pojistného za dům (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

9. Volba výboru a revizorky

Pro volby do výboru byl vydán hlasovací lístek s kandidáty:

Anna Dobrová
Mikuláš Dóka
Martin Janata
Ing. Petr Kozák

Pro volbu revizora byl vydán hlasovací lístek s kandidátkou **Jaroslavou Pekárkovou.** Přes několik týdnů předem zveřejněnou písemnou žádost ani přes opakované výzvy předsedy neprojevil nikdo další o práci ve výboru zájem.

Předseda volební komise seznámil shromáždění s výsledkem volby. **Bylo odevzdáno 54 platných hlasovacích lístků a všichni kandidáti byli zvoleny jednohlasně.**

10. Přestávka 20 minut

O přestávce se nově zvolený výbor sešel na první schůzi a rozdělil funkce takto:

předseda:	Martin Janata
místopředseda.	Mikuláš Dóka
členové:	Anna Dobrová, Ing. Petr Kozák

11. Plán oprav a rekonstrukcí v roce 2025

Výbor navrhuje v roce 2025 dvě větší akce:

- Jiskrová zkouška střešní krytiny a opravy nalezených trhlin
- Výměna vodoměrů na teplou i studenou vodu v měsících září-říjen

Založeno pod čj.: Sh-2025-05-25 13

Hlasování o plánu rekonstrukcí a oprav (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

12. Prodloužení smlouvy s firmou CETIN, informace o datových službách

V říjnu 2025 vyprší 10 letá smlouva s firmou CETIN na pronájem části střech pro jejich technologii. Výbor doporučuje smlouvu prodloužit. Prodloužení přinese do rozpočtu společenství ročně 126.022,- Kč. Částka bude automaticky zvyšována o roční inflaci.

V současné době probíhají výkopové práce firem CETIN a T-mobile na instalaci optických kabelů. Firma CETIN chce prostřednictvím firmy Greycom s.r.o. a jejího obchodního zástupce Františka Tomčaly na základě plné moci uzavřít smlouvu na vstup optických kabelů do našeho domu. Stanovisko a doporučení výboru je optiku přivést a ukončit v serverovně domu. Další distribuci případným zájemcům výhradně prostřednictvím vlastní optické sítě.

Výbor současně důrazně varuje před změnou současného poskytovatele internetu (firma McFiber s.r.o.). Poskytovatel přivádí data do serverovny podzemním optickým kabelem a nehrozí tak výkyvy vzhledem k aktuálnímu počasí. Vzhledem k velkému počtu přípojek v našem domě poskytuje trvale nízkou cenu 190,- Kč/měsíc. Pokud by došlo ke snížení odběrných míst, znamenalo by to pro ostatní zvýšení ceny. Navíc se v domě objevují nekorektní inzeráty. Například firma CZ NET nabízí „optický internet ve Vašem domě“. Přitom jeho připojení je anténou na přípojný bod v sousedním domě a data přenáší výhradně metalickým kabelem, takž se v žádném případě o optickou síť nejedná. Výbor varuje před podobnými praktikami a vyzývá všechny majitele bytů, aby si v případě uzavírání jakékoli smlouvy na dodávku internetových služeb pečlivě prostudovali smlouvu před tím ,než ji podepíší (například pečlivou kontrolu cen, zda se jedná o cenu trvalou nebo například ne po dobu jen 6 nebo 12 měsíců od uzavření smlouvy).

Na základě dotazů majitelů bytů 31 a 45 shrnují předseda místopředseda:

- V domě je strukturované metalická a optická síť, dále pozemní vysílání TV, satelitní přípojky – 1x v garsonce, 2x nezávislé v třípokojovém bytu. Metalická i optická síť jsou do bytů přiváděny ze serverovny ve vchodu B. Všechny tyto rozvody jsou ve výlučném vlastnictví Společenství.
- Pozemky okolo domu patří městu a výbor nemůže nijak ovlivnit prováděné výkopové práce na těchto pozemcích

Hlasování o prodloužení nájemní smlouvy s firmou CETIN na období 2025-2035 (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

Hlasování o povolení firmě CETIN a T-mobil přivést optické kabely do serverovny domu (pro je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

13. Rozpočet na rok 2025

Předseda seznamuje shromáždění s návrhem rozpočtu a probírá jednotlivé položky. K návrhu nejsou žádné připomínky ani doplnění. Návrh je založen pod čj.: Sh-2025-05-25 14 Předseda dává o rozpočtu na rok 2025 hlasovat.

Hlasování o rozpočtu (pro schválení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

14. Diskuse

Byt č. 30 p. Soukup: Nebylo by vhodné investovat do fotovoltaiky na střechu?

Odpovídá předseda: Není vhodné cokoli montovat na stávající střechu, vlastnici vedlejší bytového domu poptali studii, počkáme na výhody a nevýhody. Stávající stav střechy je vyhovující, nebudeme riskovat poškození krytiny. Bylo by nutné vybudovat speciální síť a elektroměry do jednotlivých bytů.

Byt č. 30 p. Soukup: V kolárně B je mnoho vraků kol, které obsazují ostatním prostor.

Odpovídá předseda: Poptáme kontejner, ale nejde to tak, jako v minulosti. Nový zákon o odpadech nařizuje třídění, takže na každý typ odpadu by musel být samostatný kontejner a my bychom museli garantovat, že vněm nebude jiný typ odpadu než určený. To vlastními silami nedokážeme. Proto bude nutné najít firmu, která odveze odpad jako směsný a následně roztřídí, ovšem bude to za vyšší cenu než bylo dříve. Pověříme správce domu, aby takovou firmu našel a oslovil.

Byt č. 37 – p.Langová: Počet kontejnerů na papír je nedostatečný

Odpovídá místopředseda: Je nutné kontejnery přeplněné nafotit a následně projednám na odboru životního prostředí, aby byl instalován ještě jeden kontejner na papír.

Byt č. 37 – p.Langová: Nelíbí se jí sgrafity na komínu kotelny a žádá výbor, aby zajistil jeho odstranění.

Odpovídá předseda: Výbor SVJ je určen výhradně k tomu, aby zabezpečil provoz objektu Na Vinici 1732 a správu společných prostoru domu žárnou pravomoc zasahovat do cizích objektů a pozemků. Kotelna není vlastnictvím společenství, takže své výhrady musí paní Langová směřovat vlastníkovi, kterým je v tomto případě Město Brandýs nad Labem . Stará Boleslav.

Protože nikdo další se do diskuse nepřihlásil, předseda shromáždění v 17.30 ukončil.

V Brandýse nad Labem 25. května 2025

Zapisovatelé: _____ _____

Anna Dobrová Ing. Petr Kozák

Ověřila: _____ Předseda: _____

Ivana Bilal Martin Janata