

Zápis ze 13. jednání shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681

Datum a čas konání: 18. 6. 2025 od 17.30 do 19.10 h,
s přerušením v čase od 18.15 do 18.25 h za účelem zpracování výsledků hlasování
Místo konání: budova „D“ Fakulty stavební ČVUT, Kolejní ul., Praha 6
Účastníci: členové Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681 (dále jen „SVJ“) dle přiložené
prezenční listiny
Přizvaní hosté – zástupkyně správce, firmy DUDA SVD a. s.:
▪ Romana Pobudová, technik (tel. 602 455 221, e-mail: pobudova@dudasvd.cz),
▪ Ivana Záleská, účetní (tel. 234 760 076, e-mail: zaleska@dudasvd.cz).

PRŮBĚH JEDNÁNÍ

1. Zahájení, stanovení zapisovatele a volba ověřovatele, schválení programu

Zasedání shromáždění zahájil předseda výboru SVJ J. Smyček přivítáním členů SVJ a přizvaných hostů.

Kontrolou prezenční listiny (viz příloha) bylo zjištěno, že shromáždění je schopné usnášení; osobně přítomno nebo na základě písemné plné moci bylo zastoupeno 23 z 31 členů, kteří disponují většinou 90,8 % hlasů.

J. Smyček se dále ujal činnosti zapisovatele. Výbor SVJ dalším řízením tohoto shromáždění (předsedou zasedání) pověřil L. Nenckovou, místopředsedkyni výboru SVJ.

K návrhu programu shromáždění, obsaženému v pozvánce na shromáždění (viz příloha), a k určení M. Chalupy, člena výboru SVJ, ověřovatelem nevzněl žádný člen námítky či připomínky.

2. Informace výboru a správce

R. Pobudová charakterizovala správu domu během r. 2024 jako obvyklou, bez havárií a mimořádných událostí. Průběžně se odstraňovaly drobné závady, opravy probíhaly dle naléhavosti. Uskutečnily se všechny předepsané výroční revize, jako poslední revize nouzového osvětlení. Na jaře 2025 proběhla výměna vodoměrů studené vody ve všech jednotkách.

Účetní závěrka k 31. 12. 2024 eviduje zůstatek „Dlouhodobé zálohy na investice, stavební úpravy, povinné revize a prohlídky, údržbu a opravy“ (DZOI) ve výši 2.131,7 tis. Kč a celkový stav financí SVJ ve výši 2.424,4 tis. Kč. Vedle členských plateb byly dalšími příjmy SVJ v r. 2024 platby za pronájem společných prostor a zařízení firmě CETIN ve výši 60,2 tis. Kč a úroky z termínovaných vkladů SVJ u Komerční banky ve výši 65,4 tis. Kč.

Platební morálka členů SVJ je dobrá. Vzhledem k fixacím i stabilizaci cen plynu a elektřiny měli všichni členové SVJ ve vyúčtování záloh na služby v r. 2024 přeplatky (celkem 474 tis. Kč), které jim byly vráceny převodem na účet v druhé polovině května 2025. Z přeplatek se vypořádaly i drobné nedoplatky některých členů na zálohách od začátku roku 2025.

Členové SVJ, kteří potřebují dodatečné čipy ke vchodovým dveřím, popř. klíče ke společným prostorám, kontaktují správce (R. Pobudová, spojení v záhlaví tohoto zápisu). Výdej oproti úhradě nákladů probíhá v sídle správce (DUDA SVD, a. s., Milady Horákové 68, 170 00 Praha 7).

Výbor SVJ upozornil na sezónní poruchovost zámků ve vchodových dveřích a vratech z ulice; zámky byly namontovány v r. 2012; v zimě a předjaří dochází často k tomu, že dveře automaticky nedomknou, důvodem jsou mj. teplotní rozdíly během dne. Členové SVJ poučí uživatele jednotek, aby kontrolovali dovření dveří. Účastníci schůze vzali na vědomí záměr výboru v případě nárůstu poruchovosti zámků provést jejich výměnu.

Členové SVJ požádali správce též o dohled nad stavem zeleně ve dvoře a její údržbu dle potřeby. Provedena bude odborná kontrola stavu vzrostlého stromu vedle rampy a příp. jeho prořezání.

3. Rozprava a hlasování o přijetí usnesení

Členové SVJ v rozpravě přijali na základě hlasování pět navrhovaných usnesení:

Usnesením č. 35 bylo vyhověno žádosti vlastníků jednotky č. 681/13 (bývalá pošta) ohledně změny způsobu jejího využití z „nebytová jednotka – kancelář“ na „nebytová jednotka – zařízení péče o děti předškolního věku v režimu registrované dětské skupiny“. Člen SVJ S. Rak žádost na shromáždění blíže odůvodnil: stávající pronajímatelé jednotky č. 681/13, kteří ji využívali jako ateliér, ukončí nájem k 31. 7. 2025. Dětská skupina „Školička Zahrada s.r.o.“ (max. kapacita 12 dětí plus 4 náhradníci; personál tvoří provozovatelka-učitelka L. Dejmková a 2 její pomocnice) v posledních 15 letech sídlila na Břevnově. Zájemem provozovatelky je dlouhodobé umístění dětské skupiny v jednotce č. 681/13 v našem domě. Provoz bude zahájen 1. 9. 2025, v pracovních dnech od 8 do 17 h, od r. 2026 se zvažuje provoz i během letních prázdnin. Skupina nebude fungovat o víkendech. Nebude v ní jídelna. Kromě foyer v přízemí za účelem přístupu do jednotky č. 681/13 nebude dětská skupina využívat jiné společné prostory domu ani pozemek parc. č. 735/18 (dvůr a komunikace k němu).

Usnesením č. 36 bylo vyhověno žádosti vlastníků jednotky č. 681/13 (bývalá pošta) ohledně zřízení nouzového východu z této jednotky. Jedná se o požadavek hasičů vzhledem ke zvýšení počtu uživatelů této jednotky přes den. Primárně se navrhuje umístění nového nouzového východu ve vchodě „B“, v mezipatře u WC. Pokud by toto umístění úřady neschválily, byl by nouzový východ ve vchodě „A“, na podestě vedle vchodových dveří. Náklady hradí majitel jednotky č. 681/13.

Usnesením č. 37 byla schválena účetní závěrka SVJ k 31. 12. 2024 a zpráva o hospodaření SVJ v r. 2024.

Usnesením č. 38 byla přijata Změna č. 3 stanov SVJ z 28. 4. 2015, která zohledňuje novely občanského zákoníku a zákona o službách. Předseda výboru SVJ J. Smyček naznačil podstatné úpravy: členové SVJ musejí výboru hlásit změny počtu osob, které mají v jejich jednotce domácnost nebo jimž byla jednotka přenechána k užívání po dobu, která je v souhrnu delší než dva měsíce v kalendářním roce. Podle § 1177 NOZ je nutno změny v počtu osob oznámit písemně nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V opačném případě se jedná o porušení povinnosti s nepeněžitým plněním se sankcí 50 Kč za každý den prodlení. Další povinnost členům SVJ ukládá novela v § 1182 odst. 3 NOZ, tj. výboru SVJ předem písemně oznamovat podnikání nebo jinou činnost v jednotce, např. jde-li o poskytování krátkodobého ubytování za úplaty přes platformy typu Airbnb, Booking aj. Dále novela NOZ nově stanoví, že rozhodování o změně prohlášení vlastníka se již neprovádí formou usnesení shromáždění, ale ujednáním vlastníků jednotek.

Usnesením č. 39 dochází k úpravám sazeb příspěvku na správu a záloh na služby s účinností od 1. 7. 2025, dílem vzhledem k přeplatkům ve vyúčtování za rok 2024, dílem proto, že náklady na některé služby dosud nebyly rozděleny spravedlivě (podlahová plocha všech bytů a ateliérů v domě je 946,77 m², tzn. 64,2 % plochy, avšak majitelé bytů a ateliérů za r. 2024 hradili 88,5 % nákladů na úklid, odpad a elektřinu; podlahová plocha jiných nebytových prostor je 528,48 m², tzn. 35,8 % plochy, ale majitelé „nebytů“ za r. 2024 uhradili jen 11,5 % nákladů na úklid, odpad a elektřinu). Nové určení sazeb, v některých případech odlišné pro byty/ateliéry a pro nebytové prostory, vychází z nedávno vydané metodiky MMR ČR. Měsíční platby záloh na služby, vybírané od 1. 7. 2025, budou v úhrnu nižší než doposud; příslušné nové evidenční listy pro rozešle správce všem členům SVJ nejpozději 30. 6. 2025.

Za účelem zpracování výsledků hlasování bylo zasedání přerušeno a vyhlášena přestávka v čase 18.15-18.25 h.

Plná znění usnesení a výsledky hlasování jsou v příloze zápisu.

4. Různé

Účastníci shromáždění doporučili (při zachování finančních limitů, které má dle stanov k dispozici výbor SVJ):

- vyčištění vjezdových vrat vchodu „A“;

- lakování červených vstupních dveří ve vchodu „B“ z ulice (po skončení stavebních prací v souvislosti se zřízením tzv. dětské skupiny v jednotce č. 681/13), výhledově také ostatních červených nátěrů (vstupní dveře do vchodu „A“, zábradlí v domě);
- výboru dále jednat s případnými vhodnými dodavateli odborné opravy drobných vad historické kachlíkové fasády (nerovnosti, otvory, spáry);
- všem uživatelům dbát o čistotu společné terasy v nejvyšším patře vchodu „A“ i zastřešené terasy/rampy ve dvoře po každém použití;
- obnovu mobiliáře společné terasy v nejvyšším patře vchodu „A“ vzhledem k závadám stávajících prvků po 12 letech užívání (nabídku předloží majitelka jednotky č. 681/37 S. Fritz);
- urychlené odstranění kamery ze společné terasy v nejvyšším patře vchodu „A“;
- výboru prověřit funkčnost zvonkových tabel ve vchodě „B“ (ve vchodě „A“ byla provedena oprava);
- výboru jednat s ÚMČ Praha 6 a dalšími zodpovědnými orgány ve věci zlepšení vzhledu parku před domem (dlouhodobé krmení, resp. překrmování holubů konkrétní osobou bydlící v Myslbekově ul. a následný úhyn ptáků v parku i v našem domě, „nálety“ ptáků a vyšší výskyt hlodavců; dále pak výměna poškozených laviček za stejný počet nových, výměna otevřených odpadkových košů za typ s krytem);
- předsedovi výboru SVJ J. Smyčkovi vypravit odpověď na stížnost obyvatelů domu Hládkov 11/13 na příležitostný nadměrný hluk a grilování ve večerních hodinách na zastřešené terase/rampě na dvoře; dle sdělení místopředsedkyně výboru SVJ L. Nenckové byli účastníci poučeni, zklidní se a problém se již nebude opakovat.

Vedle popelnic na komunální odpad ve vchodě „A“ se nachází také uzamykatelná nádoba na bioodpad. Klíč na žádost vydá místopředsedkyně výboru SVJ L. Nencková.

Výbor SVJ:

- opakovaně apeluje, aby jakýkoli jiný než komunální odpad a bioodpad putoval do nádob na tříděný odpad na protilehlém konci parku. Jednou čtvrtletně je poblíž těchto nádob umístěn krátkodobě také kontejner pro sběr nadměrného odpadu (nábytek, elektroaparáty apod.);
- vyzval všechny uživatele společných prostor k jejich ohleduplnému využívání – ani krátkodobé odkládání kočárků a koloběžek nesmí ztěžovat průchod k východům, sklepům atp.;
- informoval o záměru Pražské plynárenské Distribuce, a. s., vyměnit hlavní domovní uzávěr plynu (HUP) dle aktuálních předpisů. Práce proběhnou na náklady investora a HUP bude z vjezdu ve vchodu „A“ přemístěn na ulici pod chodník před vjezdem. Orientační termín 2026, realizátor firma IGEA s.r.o.

Další kolo debaty o možném zastřešení parkovacích stání ve dvoře připomnělo dosavadní zjištění, která realizaci brání: mj. střecha jako stavba podléhající schvalovacímu řízení stavebního úřadu, vyhovění stavebním a požárním předpisům, celková částka nákladů, kterou by museli solidárně nést všichni vlastníci parkovacích stání vyhrazených k jejich výlučnému užívání. Případné nové podněty a zjištění v této věci může na příštím shromáždění představit člen SVJ S. Vlasenko.

Okna v jednotkách jsou majetkem vlastníků jednotek. Místopředsedkyně výboru SVJ L. Nencková navrhla těm členům, kterým stav oken nevyhovuje, zvážit společný postup při obstarání nových oken. Variantou jsou i okna s integrovanými žaluziemi. Společný nákup by mohl přinést množstevní slevu. Zájemci mohou zaslat e-mail na lucie.nenckova@seznam.cz.

Zasedání shromáždění bylo skončeno v 19.10 h.

PŘÍLOHY

- pozvánka
- prezenční listina s podpisy a plnými mocemi k zastupování
- plné znění přijatých usnesení
- protokol o hlasování

Vyhotovil: J. Smyček v. r.

Schválila: L. Nencková v. r.

Ověřil: M. Chalupa v. r.