

# ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SVJ TRYSKOVICKÁ 1015

## 22. LISTOPADU 2021 od 19:00 hodin

Předseda SVJ JUDr. Michal Krejčík zahájil v 19:07 shromáždění **Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32**, a to v prostorách garáží v minus druhém patře.

Shromáždění bylo svoláno pozvánkami vhozenými do schránek v domě i rozesílkou e-mailů a pozvánka byla rovněž zveřejněna na webu [www.dumazalka.cz](http://www.dumazalka.cz).

**I. Usnášeníschopnost:** Na začátku zasedání předseda SVJ konstatoval, že k okamžiku zahájení zasedání jsou přítomni osobně anebo prostřednictvím zástupců na základě plné moci vlastníci reprezentující podíly ve výši **74.5997%**. **Předseda SVJ konstatoval, že shromáždění JE usnášeníschopné.**

Poté zrekapituloval přítomným jednotlivé body programu shromáždění a pravidla jednání.

---

### II. Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, předsedajícího shromáždění, skrutátora

Po krátkém úvodu a představení navržených osob, vyzval předseda SVJ, zda je mezi přítomnými vlastníky dobrovolník pro funkci ověřovatele zápisu. Přihlásila se paní Pavla Boučková. Předseda shrnul znění návrhu usnesení.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

a) Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **volí** pro účely zasedání shromáždění konaného dne 22. 11. 2021:

zapisovatelem: Ing. Michala Dočekala

ověřovatelem zápisu: paní Pavlu Boučkovou

předsedajícím: JUDr. Michala Krejčíka

skrutátorem (sčítačem hlasů): Ing. Norberta Kmenta

---

### III. Schválení jednacího řádu (podrobnějších pravidel pro hlasování)

Po krátkém úvodu a ústním vysvětlení nejdůležitějších pravidel, kdy současně nebyly z pléna vneseny dotazy, vyzval předseda SVJ k hlasování.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** jednací řád zasedání pro účely zasedání shromáždění konaného dne 22. 11. 2021.

---

### IV. Schválení programu zasedání

Předseda SVJ vysvětlil, že program navrhl výbor jako svolavatel. Důvody svolání shromáždění jsou jednak praktické (potřeba projednat řadu faktických záležitostí) i formální (schválení účetní závěrky za 2020). Bez dotazů.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** program zasedání shromáždění svolaného na 22. 11. 2021 navržený výborem.

#### V. Zpráva výboru o dosavadní činnosti, včetně zprávy o průběhu reklamačního řízení týkajícího se domu a společných prostor

Předseda SVJ shrnul dosavadní činnost výboru, jeho začlenění do „celosídlištního výboru“ i komunikaci s ÚMČ Praha – Čakovice a SBD. Zejména pak shrnul dosud nedořešené body z reklamačního řízení, s tím, že obecně je ale výsledek reklamačního šetření příznivý. Objednaní odborníci neodhalili závažnější konstrukční závady. Řešené nedostatky jsou sice v praxi obtěžující (chodbová čidla) a řešení ze strany developera zdlouhavé, ale z pohledu náročnosti nápravy i závažnosti jde o okrajové záležitosti. Zdůrazněna potřeba ošetřovat „dřevěné pražce“ před okny lazurou dle manuálu. Shrnutý dosavadní zkušenosti z vloupání do sklepů s tím, že tyto poznatky se promítly i do návrhu výboru do zabezpečení domu (viz dále v programu).

Zodpovězeny dotazy z pléna na některé detaily (přetékající okapní svod, čidla, vrata do garáží). Přislíbeno vznést dotaz ohledně úklidu společných prostor u sklepních kójí na p. Houdka (Společnost pro dům, byt a zahradu s.r.o, IČO 27429580). **O tomto bodu se nehlasovalo.**

#### VI. Schválení účetní závěrky za rok 2020

Předseda SVJ a Ing. Kment shrnuli nejpodstatnější body účetní závěrky. Výbor SVJ považuje hospodaření SVJ za standardní a vyvážené. SVJ si postupně vytváří dlouhodobé rezervy na investice v budoucnu. Za problém, který je nutné hlídat a vysvětlovat již v počátcích, považuje výbor otázku pozdního placení záloh (viz další bod). Účetní závěrky jsou k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje**

i) účetní závěrku za rok 2020 ve znění předloženém výborem

ii) výsledek hospodaření za rok 2020 následovně - výsledek hospodaření za rok 2020 je 0 Kč.

#### VII. Volba nového člena výboru SVJ

Předseda SVJ konstatoval, že výbor SVJ je podle stanov trojčlenný. Tři členové byli zvoleni na zasedání shromáždění dne 19. 2. 2020. Dopisem ze dne 25. 10. 2021 oznámil jeden z dosavadních členů pan Radim Havlíček, že rezignuje na svou funkci člena a žádá, aby výkon funkce skončil dnem projednání výborem. Výbor SVJ tuto rezignaci projednal dne 29. 10. 2021, čímž funkce panu Havlíčkovi zanikla. Předseda SVJ poděkoval panu Havlíčkovi za dosavadní činnost.

Informace o rezignaci byla zveřejněna na internetových stránkách [www.dumazalka.cz](http://www.dumazalka.cz) spolu s výzvou ke kandidatuře na doplnění výboru. Dne 1. 11. 2021 obdržel výbor přihlášku pana Martina Hromádka, nar. 1. 5. 1984, vlastníka bytu, který v domě bydlí a který projevil zájem a ochotu jako člen se podílet na práci výboru a správě domu. Výbor SVJ považuje kandidáta za způsobilého a doporučuje shromáždění jeho volbu. Jiný kandidát se do dne 4. 11. 2021 nepřihlásil.

Pan Hromádka se shromáždění krátce představil a potvrdil svůj souhlas s kandidaturou. Dále bez dotazů, žádní další kandidáti se nepřihlásili.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **volí členem** výboru pana **Martina Hromádka, nar. 1. 5. 1984**, bytem Tryskovická 1015/21. Praha – Čakovice, a to se dnem vzniku funkce 22. 11. 2021.

Předseda SVJ zároveň navrhl, že z praktických důvodů je vhodné, aby členové výboru v domě bydleli. Proto Ing. Kment projevil ochotu zůstat na pozici náhradníka, ale na člena výboru nekandiduje. Pozice náhradníka je však pro nouzové případy velmi vhodná, aby byla zachována akceschopnost výboru.

Na to přistoupenou k hlasování, s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **volí náhradníkem** výboru pana Ing. Norberta Kmenta, **nar. 18. 1. 1970**, bytem Rychtáře Šimona 183, Praha.

### VIII. Schválení výdajů a konkrétní podoby zabezpečení domu (společných prostor)

Předseda SVJ zahájil projednávání k bodu a zdůraznil, že výbor vycházel z dosavadních zkušeností, i diskuse se zástupci Policie ČR i Městské policie hl. m. Prahy na podzim 2020 za účasti ÚMČ i ze zkušeností z jiných domů na sídlišti. Zároveň je třeba vycházet z dosud omezených finančních prostředků na fondu dlouhodobých záloh a potřeby nechat nějakou část nedotčenou. Výbor sice dal do přílohy ukázkovou kalkulaci, ale ta má sloužit pro představu ohledně cenových relací. Výbor si podle stanov musí nechat schválit finanční rámec, a to nejde bez představy o finanční náročnosti. Konkrétní technické řešení bude ale ještě předmětem diskusí. Je ale zřejmé, že dosavadní systém neadresných („hloupých“) čipů i ovladačů (není možné poznat, kdy byl jaký čip použit ani nelze konkrétní čip zablokovat při krádeži či ztrátě), bude muset být nahrazen. Zároveň vedle vchodových dveří je třeba řešit vrata do garáže a troje dveře vedoucí do garáže (dvoje mínus 2. patro a jedny přízemí, resp. „mínus 1. patro“).

Předseda SVJ zároveň vyzval přítomné k připomínkám. Na to diskuse o výhodách a limitech některých řešení (magnety, jednostranné kliky, čipy). Diskuse o otázkách zabezpečení dveří, zejména v -2PP do garáží, protože se jedná o únikový východ z elektromístoprostoru, kočárkárny a jim přílehlé chodbě od výtahu.

Zároveň zazněl požadavek, aby jeden čip zdarma (tedy na společné náklady SVJ) obdržel i vlastník sklepa, pokud nebydlí v domě). Předseda SVJ zopakoval, že shromáždění žádá o finanční rámec a výbor uskuteční v případě schválení setkání s těmi vlastníky, kteří v rámci diskuse projeví ochotu i odborné předpoklady se věcí dále zabývat.

Po zapracování některých změn do návrhu (navýšení částky a čip pro vlastníky sklepů) přistoupeno k hlasování s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje**, aby výbor uzavřel s vybraným dodavatelem smlouvu o instalaci zabezpečení společných prostor (dveří i garážových vrat), a to včetně nového přístupového systému na dveře a včetně protipožárního zabezpečení, přičemž výdaje nepřevyšují částku **200.000 Kč bez DPH**, přičemž

- cena za každý čip nad počet 3 připadající na byt a nad 1 připadající na samostatný sklep nebo samostatné garážové stání (v případě vlastníka sklepa nebo garážového stání, který současně nevlastní byt) a
- cena za dálkový ovladač ke garážovým vratům bude samostatný náklad placený samotnými vlastníky jednotek, garážových stání nebo sklepů a jednotková cena od dodavatele nesmí překročit **1.250 Kč za naprogramovaný ovladač a 100 Kč za čip.**

---

## IX. Otázka zasklívání balkonů, instalace pergol a podobných konstrukcí – mandát pro výbor

Předseda SVJ uvedl, že zasklení balkonů, ale i např. instalace lehkých pergol nebo obdobných konstrukcí je spojeno se zásahem do společných částí domu a je tedy nutný souhlas shromáždění. Z praxe viditelné i v ostatních domech je ale nerealistické očekávat, že zájemci o zasklení/instalaci budou čekat na souhlas shromáždění, popřípadě že iniciují hlasování per rollam. Dle vyjádření stavebního úřadu UMČ Letňany instalace bezrámového systému zasklení balkonu nepodléhá ani ohlášení ani povolení, pokud se zachová členění balkónového zábradlí a zasklení se provede nad ním. Výbor tedy po diskusi navrhuje stanovit určitý rámec pro instalaci určitých konstrukcí, avšak s tím, že je nutné dodržení zdrženlivosti a pochopení ze stran vlastníků. Zopakováno, že jakýkoliv zásah do balkonu souseda (instalace houpačky zavěšené pod balkon na navrtaném háčku...) není bez souhlasu povolen.

Na základě diskuse do návrhu doplněn bod, že pravomoc shromáždění není dotčena, tedy pokud by výbor neschválil danou instalaci, může vlastník žádat shromáždění o přehlasování rozhodnutí výboru SVJ, ale i opačně (tedy, že shromáždění může přehlasovat kladné stanovisko výboru. Schválené záměry budou proto publikovány na webu dumazalka.cz a výbor bude vydávat písemný souhlas.

Po zapracování změn do návrhu přistoupeno k hlasování s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

### SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:

I. Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32, **uděluje** výboru mandát pro rozhodování a schvalování zasklívání balkonů, instalaci pergol, zimních zahrad a obdobných konstrukcí, pokud žadatel dodá minimálně následující podklady:

a) Dokumentaci plánované realizace, která jednoznačně potvrdí, že konkrétní zasklení konkrétního balkonu nebo instalace jiných konstrukcí je stavební úpravou, která:

- i) nezasahuje do nosných konstrukcí, tj. nedochází k ovlivnění statiky domu,
- ii) nemění vzhled budovy (tj. zejména jde o bezrámový systém zasklení)
- iii) nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost domu (např. doložení požární zprávy či stanoviska příslušného dotčeného orgánu, vylučující takové ovlivnění)
- iv) nemůže negativně ovlivnit tepelnou izolaci domu
- v) nemůže negativně ovlivnit hydroizolaci domu/garáže.

b) Údaje o realizační firmě

c) Souhlas žadatele, že:

- i) V případě nutnosti úprav společných prostor nevzniká žadateli nárok na případnou demontáž a montáž ze společných prostředků SVJ
- ii) V případě poškození fasády, tepelné izolace, hydroizolace nebo jiných společných částí související s provozem a instalací je vlastník povinen odstranit závadu na vlastní náklady.

II. Výbor udělí souhlas písemně s uvedením podmínek.

III. Oprávnění shromáždění není tímto usnesením dotčeno.

IV. Výbor zveřejní na internetových stránkách SVJ udělení souhlasu bez zbytečného odkladu. V případě svolání shromáždění za účelem hlasování o změně souhlasu výboru, může výbor účinnost svého souhlasu odložit nebo pozastavit.

---

## X. Otázka instalace klimatizačních jednotek – mandát pro výbor

Předseda SVJ uvedl, že obdobná problematika vzniká i u klimatizačních jednotek, jejichž rozšíření se zvětšuje s větší dostupností. I zde je však instalace spojena se zásahem do společných částí domu a je tedy nutný souhlas shromáždění. I zde je třeba upozornit, že vlastník jednotky nesmí omezovat práva jiného vlastníka a musí se zdržet všeho, co způsobuje vnikání hluku, otřesů, pachů a dalších imisí na pozemek jiného vlastníka. Je proto třeba vybírat klimatizaci takovou, která bude co nejméně omezovat ostatní vlastníky (hlukem i nasměrováním odpadového tepla) a co nejméně rušit vzhled domu (bude umístěná na balkoně). Montáž klimatizace musí být provedena profesionální firmou, která má zkušenosti a potřebné certifikáty, a to i z důvodů požární bezpečnosti. Opět ovšem není realistické očekávat, že zájemci o instalaci budou čekat na souhlas shromáždění, popřípadě že iniciují hlasování per rollam. Výbor tedy po diskusi navrhuje stanovit

určitý rámec pro instalaci klimatizačních jednotek, avšak s tím, že je nutné dodržení zdrženlivosti a pochopení ze stran vlastníků.

Po zapracování změn do návrhu přistoupeno k hlasování s výsledkem „PRO“ **74.5997%**.

#### **SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:**

I. Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **uděluje** výboru mandát pro rozhodování a schvalování instalace venkovních klimatizačních jednotek, pokud žadatel dodá minimálně následující podklady:

- a) Souhlas majitelů všech bytových jednotek bezprostředně sousedících s bytovou jednotkou žadatele, včetně bytových jednotek v patře nad a v patře pod bytovou jednotkou žadatele.
- b) Technickou specifikaci zařízení, která obsahuje zejména údaj o hlučnosti zařízení
- c) Informace o realizační firmě
- d) Dokumentaci plánované realizace
- e) Souhlas žadatele, že:
  - i) V případě nutnosti úprav společných prostor nevzniká žadateli nárok na případnou demontáž a montáž ze společných prostředků SVJ.
  - ii) V případě poškození fasády související s provozem a instalací klimatizace (např. kondenzátem) je vlastník klimatizace povinen odstranit závadu na vlastní náklady.

II. Výbor udělí souhlas písemně s uvedením podmínek.

III. Oprávnění shromáždění není tímto usnesením dotčeno.

IV. Výbor zveřejní na internetových stránkách SVJ udělení souhlasu bez zbytečného odkladu. V případě svolání shromáždění za účelem hlasování o změně souhlasu výboru, může výbor účinnost svého souhlasu odložit nebo pozastavit.

---

#### **XI. Zpráva výboru o vývoji pohledávek SVJ**

Předseda SVJ předal slovo Ing. Kmentovi, který shrnul důležitost včasného placení záloh v plné výši, protože SVJ nemá vlastní prostředky pro krytí významných výpadků cash-flow. Výbor nemá jinou volbu než důsledně vlastníky upomínat, protože při rozvolnění platební morálky by mohl být chod SVJ ochromen. K vymáhání soudní cestou ani jiným formálnějším právním krokům dle NOZ dosud nedošlo, ale výbor tuto možnost nevylučuje. Z důvodů nedávného navýšení záloh za energie výbor avizoval, že je možné, že svolá krátké shromáždění v nejbližších měsících za účelem navýšení záloh pro vlastníky. Nejdříve je ale třeba vyjasnit s účetní SBD, zda dosavadní zálohy od vlastníků budou či nebudou stačit na pokrytí zvýšených výdajů za celý dům až do května, kdy dojde k vyúčtování.

**O tomto bodu se nehlasovalo.**

---

#### **XII. Schválení domovního řádu**

Předseda SVJ uvedl důvody pro zakotvení některých pravidel pro chování v domě. Zejména otázky hluku, udržování pořádku v domě a kolem domu, pouze výjimečného užívání zásuvek v garážích (nouzové a jednorázové použití, nikoli pravidelné a už vůbec ne pro elektromobily) i důvodů omezení grilů či ohnišť na tuhá paliva na balkonech (nebezpečí požáru). Návrh domovního řádu je spíše minimalistický a má spíše sloužit jako vodítko k řešení situací.

#### **SHROMÁŽDĚNÍ PŘIJALO TOTO USNESENÍ:**

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** Domovní řád ve znění předloženém výborem a ukládá výboru, aby jej vyvěsil ve společných prostorách domu, zveřejnil na internetových stránkách [www.dumazalka.cz](http://www.dumazalka.cz) a rozeslal odkaz na zveřejněnou verzi na e-mailové kontakty vlastníků.

---

### **XIII. Odměny pro členy výboru – otevření tématu**

Předseda výboru stručně shrnul, že výbor tento bod pouze indikoval. Na základě diskuse na shromáždění se odměna ve výši 2.000 Kč za člena/měsíc jeví akceptovatelná, u předsedy by pak byla odpovídající odměna o něco vyšší. Výbor na základě diskuse odložil rozhodování na příští shromáždění. **O tomto bodu se nehlasovalo.**

Předseda výboru zároveň otevřel diskusi, zda vlastníci pro účely příštího shromáždění preferují schůzi v Restaurantu Maxim či na zámečku (obojí cca 1km pěší vzdálenost) anebo opět v garážích. Při indikativním hlasování bylo pro konání opět v garážích přes 74% hlasů.

Následně shromáždění ukončeno v 21:35

Zapsal: Ing. Michal Dočekal, zapisovatel, podepsáno

Správnost potvrzuje: Pavla Boučková, ověřovatelka zápisu, podepsáno

---