

ZÁPIS

ze Shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Modřany, Krouzova 3019-3024, IČO: 044 12 401, se sídlem Krouzova 3021/5, Modřany, 143 00 Praha 4, (dále jen „Společenství“ nebo „SVJ“), konaného dne 3.6. 2025 od 17.30 hod. v kině Modřanský biograf na adrese U Kina 44, Praha 4 – Modřany.

Shromáždění zahájil místopředseda výboru Společenství Ing. Jaroslav Plachý. Přivítal zúčastněné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle pozvánky, vyvěšené na úředních deskách v jednotlivých vchodech objektu a na internetových stránkách SVJ dle přijatých Stanov Společenství ze dne 16.12.2015, Čl. 10, odst. 3.), dne 2.5. 2025. Každý majitel bytové jednotky byl následně vyzooměn o termínu konání shromáždění formou e-mailové pošty.

1. Zahájení shromáždění, volby komisí

Ing. Plachý navrhl, aby na základě zkušeností z průběhu hlasování na shromážděních v minulých letech probíhalo hlasování v pořadí: 1./ proti, 2./ zdržel se, 3./ pro.

Přítomno: **74,76 % podílů (39167 podílů)**

O návrhu bylo hlasováno:

Proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Návrh byl odsouhlasen.

Dále Ing. Plachý navrhl, aby mandátovou komisí shromáždění SVJ tvořili: paní Monika Urbancová a paní Jaroslava Laudátová.

Přítomno: **74,76 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Do mandátové komise byli zvoleni paní Monika Urbancová a paní Jaroslava Laudátová

Ing. Plachý dále navrhl, aby předsedajícím shromáždění byl zvolen předseda výboru Ing. Karel Polívka

Přítomno: **74,76 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Předsedajícím shromáždění byl zvolen Ing. Karel Polívka



Ing. Polívka se ujal řízení schůze. Poděkoval za důvěru přítomným majitelům bytových jednotek. Přivítal zástupce účetní firmy Azpera, paní Blanku Batelkovou a Ing. Romana Batelku, kteří byli výborem pozváni na shromáždění k případnému odbornému zodpovězení dotazů členů SVJ z oblasti účetnictví.

Rovněž vzpomenuł zesnulé členy společenství od posledního shromáždění SVJ ze dne 8.10.2024, konkrétně paní Blanku Cihelkovou a pana Richarda Krejčího, zmínil změnu majitele bytové jednotka č. 10 na adrese Krouzova 3020/3 (Igor Kolva x Josef Kvasnička).

Dále přivítal Ing. Dostála, zájemce o koupi nebytových prostor v objektu Krouzova 3024/11 na základě výběrového řízení, byl pozván, aby se osobně zúčastnil vyhlášení výsledků výběrového řízení v rámci hlasování per rollam.

Ing. Karel Polívka, předsedající shromáždění dále navrhl, aby zapisovateli shromáždění se stali:

Paní Jaroslava Laudátová a Ing. Jaroslav Plachý, místopředseda SVJ

Přítomno: **74,76 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno:

Proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Zapisovateli shromáždění byli zvoleni paní Jaroslava Laudátová a Ing. Jaroslav Plachý, místopředseda SVJ

Ing. Karel Polívka, předsedající shromáždění dále navrhl, aby ověřovateli zápisu byli zvoleni:

Paní Monika Urbancová a Mgr. David Bohm

Přítomno: **74,76 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Ověřovateli zápisu byli zvoleni paní Monika Urbancová a Mgr. David Bohm

2.Informace mandátové komise – paní Monika Urbancová

Předsedající poté předal slovo paní Urbancové, která uvedla, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť v souladu s Čl. 10, odst. 5 přijatých Stanov Společenství ze dne 16.12.2015 je **přítomna nadpoloviční většina** všech podílů hlasů Společenství.

Dle vyjádření paní Urbancové bylo v okamžiku zahájení shromáždění Společenství **přítomno 74,76 % podílů** vlastníků.



3.Schválení programu shromáždění

Předsedající shromáždění Ing. Polívka navrhl, aby byl schválen **program shromáždění** dle zveřejněné pozvánky ze dne 2.5. 2025.

Přítomno: **74,76 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno:

Proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Program shromáždění byl schválen.

4.Informace o činnosti výboru SVJ od posledních shromáždění roku 2024 ve dnech 28.5.2024 a 8.10.2024.

Informaci výboru o činnosti SVJ od posledního shromáždění přednesl předseda výboru SVJ Ing. Karel Polívka. Ve zprávě zdůvodnil nutnost vynaložených nákladů na údržbu spravovaného objektu v roce 2024.

Předložená zpráva je přílohou tohoto zápisu

Detailní tabulka tvorby a čerpání fondu oprav v roce 2024 včetně plánované tvorby a čerpání v roce 2025 byla zaslána všem majitelům jednotek a následně uveřejněna na webových stránkách SVJ.

Hlasování o zprávě o činnosti výboru Společenství za rok 2024:

Přítomno: **76,63 % podílů (40142 podílů)**

O návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: **9,76 %** (číslo: 4, 25, 22, 47, 55) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

pro: 90,24 %

Závěr:

Shromáždění vzalo na vědomí informaci o činnosti výboru SVJ za období od posledního shromáždění.

5.Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2024

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo místopředsedovi SVM Ing. Jaroslavovi Plachému k přednesení zprávy.

Ten se zaměřil na 3 oblasti:

- Účetnictví SVJ
- Fond oprav SVJ
- Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky – rozpočet.



Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2024 byla zaslána informativně všem majitelům jednotek dne 28.5.2025 formou e-mailové pošty, následně byla uveřejněna na webových stránkách společenství. **Zpráva je přílohou zápisu shromáždění.**

V rámci přednesu zprávy bylo průběžně hlasováno:

Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2024

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 2,59 % (číslo 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 0,00 % (číslo)

pro: 97,41 %

Tvorba a čerpání fondu oprav v roce 2024 bylo schváleno.

Hlasování o způsobu rozúčtování tepla, zachování stávajících poměrů, tj. 40% základní složky a 60% spotřební složky, popř. změny poměru na 50% základní složky a 50% spotřební složky pro rok 2025. Oba poměry vyhovují vyhlášce č.274/2023 Sb. vzhledem k PENB (Průkazu energetické náročnosti budovy).

Hlasování o zachování stávajícího poměru základní a spotřební složky tepla pro rok 2025, tj. 40% ZS, 60% SS.

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 0,00 % (číslo)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 100,00 %

Způsob rozúčtování tepla pro rok 2025 v poměru 40-60% byl schválen.

Hlasování o zachování poměru základní a spotřební složky nákladů na ohřev TUV, tj. 30% základní složky, 70% spotřební složky.

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 0,00 % (číslo)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: %

Způsob rozúčtování nákladů na ohřev TUV pro rok 2025 v poměru 30-70% byl schválen.

Hlasování o schválení vyúčtování služeb za rok 2024

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 2,59 % (číslo: 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 2,34 % (číslo: 4)

pro: 95,07 %

Vyúčtování služeb za rok 2024 bylo schváleno



Hlasování o zprávě o hospodaření za rok 2024

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)
proti: 2,59 % (číslo: 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)
zdržel se: 2,34 % (číslo: 4)
pro: 95,07 %

Zpráva o hospodaření společenství za rok 2024 byla schválena.

6. Zpráva kontrolní komise

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo paní Haně Markové, člence Kontrolní komise k přečtení zprávy KK.

Ve zprávě kontrolní komise bylo konstatováno, že komise neshledala podle předložených dokladů účetní závěrky roku 2024 závady v hospodaření výboru SVJ, vynaložené náklady na chod SVJ považuje za přijatelné a odpovídající schválenému rozpočtu pro rok 2024 ze dne na shromáždění dne 28.5.2024.

Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu zápisu

Po přečtení bylo o zprávě hlasováno.

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)
proti: 0,00 % (číslo)
zdržel se: 2,34 % (číslo : 4)
pro: 97,66 %

Zpráva kontrolní komise byla odsouhlasena.

7. Schválení účetní uzávěrky za rok 2024

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo místopředsedovi SVM Ing. Jaroslavovi Plachému k přednesení zprávy.

Ten navrhl, aby na základě podaných informací byla účetní závěrka společenství za rok 2024 v plném rozsahu schválena.

O účetní závěrce Společenství za rok 2024 bylo hlasováno.

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)
Proti: 2,59 % (číslo 22, 47) pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)
zdržel se: 2,34 % (číslo 4)
pro: 95,07 %

Shromáždění SVJ schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2024, ta bude zaslána na Obchodní rejstřík.



8. Informace o plánovaných akcích do objektu v roce 2025

Návrh plánovaných akcí výborem pro rok 2025 přednesl předsedající schůze již ve své zprávě o činnosti výboru za uplynulé období.

Fond oprav – plánovaná tvorba a čerpání 2024 – uveřejněno na webových stránkách společenství

O plánované tvorbě a čerpání prostředků fondu oprav v roce 2024 nebylo hlasováno.

9. Projednání a schválení rozpočtu pro další období

Ing. Plachý přednesl plánovaný rozpis záloh – služeb na rok 2024.

Tabulka byla zveřejněna na webových stránkách společenství.

V rámci rozpisu nákladů služeb spojených s užíváním jednotky Ing. Plachý upozornil majitele jednotek, aby nejpozději ke dni 10.6.2025 podali případně svou žádost o navýšení záloh v oblasti spotřeby tepla, teplé a studené vody.

Předmětem hlasování byl návrh výboru o navýšení nákladů na úklid ze stávajících 150,-Kč/bytová jednotka/měsíc na 180,- Kč/bytová jednotka/měsíc. Důvodem je neměnný stav platby za tuto službu od 1.1.2016, což neodpovídá proběhlé inflaci v období uplynulých 10-ti let.

Hlasování o schválení navýšení nákladů na úklid ve výši 180,-Kč/BJ/měsíc s účinností od 1.7.2025

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 2,59 % (číslo: 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 97,41 %

Navýšení nákladů na úklid společných prostor bylo schváleno

O rozpisu plánovaných nákladů (rozpočtu) v oblasti správy SVJ a služeb bylo hlasováno:

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 2,59 % (číslo: 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 97,41 %

Rozpočet SVJ v oblasti služeb na rok 2025 byl schválen.

10. Odvolání stávajících členů výboru SVJ

Stručně bylo uvedeno, že odvolání stávajících členů Ing. Polívky a Ing. Plachého je z titulu ukončení jejich 5ti letého mandátu v roce 2025

O odvolání stávajících členů výboru Ing. Polívky a Ing. Plachého bylo hlasováno

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 0,00 % (číslo.....)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 100,00 %

Shromáždění SVJ odvolalo členy výboru Ing. Polívku a Ing. Plachého

11. Volba nových členů výborů SVJ

Poté bylo přistoupeno k volbě nových členů výborů SVJ. Předsedající shromáždění Ing. Polívka uvedl, že nikdo ze členů Společenství zatím neprojevil o členství ve výboru SVJ zájem. Z tohoto důvodu navrhl, aby byl opětovně udělen mandát na další funkční období Ing. Karlu Polívkovi, nar. 8.11.1951, bytem Praha 4 – Modřany, Krouzova 3019/1 a Ing. Jaroslavu Plachému, nar. 21.10.1953, bytem Praha 4- Modřany, Krouzova 3020/3. Oba jmenovaní se členstvím ve výboru SVJ souhlasí.

O členech výboru SVJ na další 5 ti leté funkční období bylo hlasováno jednotlivě.

Ing. Karel Polívka

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 7,17 % (číslo: 54, 4,55)

zdržel se: 5,17 % (číslo: 22, 56, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

pro: 87,66 %

Ing. Karel Polívka byl schválen jako člen výboru SVJ pro další funkční období.

Ing. Jaroslav Plachý

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 2,59 % (číslo: 22, 47) (pozn. č. 47 =1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 2,34 % (číslo: 4)

pro: 95,07 %

Ing. Jaroslav Plachý byl schválen jako člen výboru SVJ pro další funkční období.

Funkce předsedy a místopředsedy bude řešena výborem SVJ.

V souvislosti s projednávanými body č. 10 a 11 pozvánky na Shromáždění výbor SVJ zajistí změny výboru na Obchodním rejstříku.

12. Projednání termínovaného vkladu u Komerční banky, a.s.

J. Polívka

Výbor SVJ v této oblasti navrhl prodloužení termínovaného vkladu u Komerční banky, a.s. ve výši 1,500.000,- Kč na další roční období. Rovněž zmínil výši úroku u tohoto vkladu pro další období – 2,8%.

K tomuto bodu jednání shromáždění proběhla krátká diskuse.

Hlasování o termínovaných vkladech na období 12 měsíců

Přítomno: 76,63 % podílů (40142 podílů)

proti: 5,08 % (číslo: 22, 47, 55) (pozn. č. 47 = 1/3, tj. 297 podílů)

zdržel se: 7,01 % (číslo: 4, 25, 18)

pro: 87,91 %

Prodloužení termínovaných vkladů na období 12 měsíců bylo odsouhlaseno.

13. Diskuse

Jediným předmětem diskuse byl výsledek opakovaného hlasování per rollam o prodeji nebytových prostor v objektu 3024/11 na základě uskutečnění nového výběrového řízení, navrženého shromážděním ze dne 8.10.2024.

Diskusi vyvolala na základě plné moci matka majitelky bytové jednotky č. 7 Ing. Pokorné, paní Milana Lokočová. Ve svém vystoupení zpochybnila transparentnost výběrového řízení, zejména z hlediska požadavků řízení na předložení stavebního záměru, složení požadované kauce a termínu zaplacení po uzavření kupní smlouvy. Svým způsobem mírně napadla i výbor SVJ tím, že způsob výběrového řízení byl připraven pro Ing. Dostála, který jako jediný podmínky výběrového řízení splnil.

V diskusi vystoupila řada členů SVJ, každý se svým názorem na vyjádření paní Lokočové, hlavně k jejím představám o složení kauce a způsobu platby, byla upozorněna na realitu na trhu s nemovitostmi.

Podstatné je, že v rámci diskuse nebyla mimo paní Lokočové napadena transparentnost zajištěného opakovaného výběrového řízení výborem SVJ.

Závěr:

Jednání o možnosti prodeje těchto prostor je ukončené, prostory budou i nadále využívány pouze k pronájmu, bylo apelováno na členy SVJ, aby v rámci svých možností se pokusili pronájem prostor zajistit.

V souvislosti s vývojem prodeje nebytových prostor v objektu 3024/11, nesouhlasu rodiny Lokočových (Ing. Pokorná), výbor obdržel připomínky ohledně využívání těchto prostor pro sportovní účely – ping-pongový stůl, a to včetně rodiny Lokočových. Výbor v tomto smyslu obdržel návrh, **aby pro tyto účely byl prostor znepřístupněn, popř. pronajat za cenu 150,-Kč/měsíc.**

Na základě této připomínky vystoupil Ing. Lokoč, který prohlásil, že stůl bude z prostor odstraněn, výborem bude upozorněn a stanoven termín odstranění.



14. Závěr

Předsedající shromáždění Ing. Polívka ukončil jednání v 19.00 hodin.

Přílohy:

Č. 1: Pozvánka výboru na shromáždění vlastníků SVM

Č. 2: Prezenční listina shromáždění vlastníků SVM

Č. 3: Plné moci k zastupování na shromáždění vlastníků SV

Č. 4: Informace výboru o činnosti za rok 2024

Č. 5: Zpráva kontrolní komise SVJ za rok 2024

Č. 6: Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2024

Tento zápis má celkem 10 stran.

V Praze, dne 9. června 2025

Ověřovatelé zápisu:

Paní Monika Urbancová

Mgr. David Bohm

Zapisovatelé zápisu:

Ing. Jaroslav Plachý

Paní Jaroslava Laudátová

Předsedající shromáždění:

Ing. Karel Polívka

Hlasování

1. Hlasování o pořadí hlasování: 1. proti, 2. zdržel se, 3. pro
2. Hlasování o složení mandátové komise
3. Hlasování o předsedajícím Shromáždění
4. Hlasování o zapisovatelích Shromáždění
5. Hlasování o ověřovateli zápisu Shromáždění
6. Hlasování o programu Shromáždění dle pozvánky
7. Hlasování o zprávě o činnosti výboru SVJ za rok 2023
8. Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2023
9. Hlasování o zachování stávajícího poměru základní a spotřební složky nákladů tepla pro rok 2025 v poměru ZS = 40% SS = 60%
10. Hlasování o zachování poměru základní a spotřební složky nákladů na ohřev TUV pro rok 2025, tj. 30% = ZS, 70% = SS
11. Hlasování o schválení vyúčtování služeb za rok 2024
12. Hlasování o zprávě o hospodaření za rok 2024
13. Hlasování o zprávě kontrolní komise SVJ
14. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2024
15. Hlasování o schválení navýšení nákladů na úklid společných prostor na částku 180,-Kč/BJ/měsíc s účinností od 1.7.2025
16. Hlasování o rozpisu plánovaných nákladů (rozpočtu) v oblasti správy SVJ a služeb
17. Hlasování o odvolání stávajících členů výboru SVJ Ing. Karla Polívky a Ing. Jaroslava Plachého
18. Hlasování o volbě Ing. Karla Polívky za člena výboru SVJ pro další funkční období
19. Hlasování o volbě Ing. Jaroslava Plachého za člena výboru SVJ pro další funkční období
20. Hlasování a termínovaném vkladu 1,500.000,- Kč u KB, a.s.

