

## Zápis

### 26. shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26

**Datum a doba shromáždění:** 28. dubna 2022, 18:00 – 20:00 hod.

**Místo konání shromáždění:** klubovna v suterénu domu

#### Přítomni:

Byt	Jednotka	Označení	Přítomen	Byt	Jednotka	Označení	Přítomen
4	530/1	Garciová	ANO	18	530/16	Krýsl	ANO
3	530/2	Ledvinovi	ANO	17	530/17	Vinš	PM - LD
2	530/3	Somolovi	PM - LE	16	530/18	Petrellese	PM - HO
1	530/4	Hoffmannová	PM - LE	15	530/19	Podaný/Svobodová	ANO
9	530/5	Havlíkovi	PM - LD	20	530/20	Malý	ANO
8	530/6	Ledvina	PM - LD	21	530/21	Pýcha	NE
7	530/7	Bielava/Šípek	NE	22	530/22	Kučovi	ANO
6	530/8	Šmatlákovi	NE		530/23	HMP (restaurace)	ANO
5	530/9	Kopecký	PM - LE		530/24	HMP (pizzerie)	ANO
14	530/10	Horáčkovi	ANO		530/25	HMP (večerka)	ANO
13	530/11	Veselý	ANO		530/26	HMP (bistro)	ANO
12	530/12	Keilová	PM - KE		530/27	SACHR	NE
11	530/13	H Residences	NE	28	530/28	Ledvinovi	ANO
10	530/14	Ondrouškoví	PM - LE	29	530/29	Bielava/Šípek	NE
19	530/15	Míkoví	ANO				

Celkem bylo přítomno 83,66 % vlastníků, shromáždění bylo usnášeníschopné.

#### Program:

- Zpráva výboru, diskuse
- Zpráva správce, diskuse
- Zpráva revizora, diskuse
- Schválení účetní závěrky roku 2021, diskuse, hlasování
- Rekonstrukce hlavního domovního vedení, diskuse, schválení investice, hlasování
- Závěrečná diskuse

#### Průběh jednání:

(pro zjednodušení jsou uváděny zkratky statutárních zástupců, revizora, správce i některých vlastníků: předseda výboru M. Horáček = HO, místopředseda výboru J. Keil = KE, člen výboru P. Šmatlák = SM, revizor Š. Mík = MK, správce J. Burda = BU, D. Ledvina = LE, M. Ledvinová = LD). HO zkontroloval plné moci vlastníků (viz prezence). Schůzi řídil HO, jednání probíhalo podle programu.

#### Zpráva výboru Společenství vlastníků Evropská 530/26 ze dne 28. dubna 2022.

Zpráva pokrývá závěrečný stav hospodaření společenství za rok 2021 a přehled prací a činností od poslední zprávy výboru zveřejněné dne 26. října 2021 na 23. zasedání shromáždění společenství.

- 1) Závěrečný stav hospodaření společenství
  - a. Závěrka za rok 2021 předložená a prezentovaná ve zprávě správce
  - b. Stav účtu ke dni schůze shromáždění je 1 512 722,29 Kč
- 2) Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění
  - a. Výbor se zejména zabýval doplněním technických podkladů týkajících se „Rekonstrukce HDV“, a to „osobní pasportizací“, na níž zazněl požadavek na posledním zasedání shromáždění. Výsledky tohoto byly prezentovány v samostatné kapitole jednání, v bodu 5.
  - b. Další upřesnění se týkají doporučených řešení například ve vztahu k požární ochraně a úpravě projektu tak, aby obsahoval i přípravu překladu stoupaček osvětlení jednotlivých pater a slaboproudu. Opět bude obsahem doplněné prezentace „Rekonstrukce HDV“ a následné diskuse v bodu 5.
  - c. Dále se výbor zabýval též úkoly, které byly předloženy výborem a některé schváleny již na minulých schůzích shromáždění a z nějakých důvodů byly zatím upozaděny. Jsou to:

Provedení pasportizace domu - zakreslení stavu, zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor	Obnova světlíku protažením do suterénu
Domovní intercom - otvírání vstupních dveří z bytu	Výstavba branky na sousední dvůr
Oddělovací zídka na dvoře	Vydláždění chodbiček sklepů
Obložení vstupní chodby žulou	Vytvoření kóje nad popelnicemi hospody
Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patra	Vytvoření kóje v předsklepě (kočárky, kola)
Zakrytí rozvodů a dodělaní chodeb	Spínání světel čidly (uvlnné, infra) 20x
Dvířka plynoměru 10x	Úprava dvora pro účely rekreace
Malování chodeb	Obměna klíčového systému SGHK
Vstupní dubové dveře, samozamykací	Oprava fasády, zejména přízemí
Snížení a vydláždění dvora	

- d. Přibyl k nim i předpoklad změny webových stránek a oficiální domény Společenství vlastníků Evropská 530/26.
  - e. Přibyla nutnost periodické výměny všech vodoměrů v bytech.
  - f. Výbor dále průběžně uspořádává dokumenty společenství ve fyzické i elektronické podobě tak, aby při předávání dalším členům výboru bylo vše jasné a jednoduché. Toto je dlouhodobější činnost a byla již dříve upřesněna.
  - g. Výbor dále přijímá a zpracovává podklady k úpravám stanov, k jejichž revizi vyzval všechny vlastníky společenství výzvou číslo 5 ze dne 1. 11. 2019. Výzva je též umístěna na webu společenství. Do doby konání zasedání shromáždění výbor neobdržel žádný podnět. Prozatímne tedy zpracovává jen svoje návrhy. Bude obsahem dalších schůzí shromáždění.
- 3) Práce provedené nebo objednané od poslední schůze shromáždění
    - a. Oprava domovních zvonků, které již dosluhují a jejich výměna je dlouhodobě plánovaná.
    - b. Dále byla dohodnuta oprava omítky v Thákurově ulici a římsy prvního patra a dalších odpadávajících částí omítky. V době schůze shromáždění pracuje objednaná firma ještě u předchozího zákazníka. V této souvislosti je zapotřebí uvažovat o celkové opravě omítky domu cca do 10 let.
    - c. Postupně se výbor snaží uspořádat i deposit klíčů. Toto ovšem silně brzdí neochota původního držitele. Některé klíče již výbor i ve spolupráci s panem

- revizorem obdržel, ale stále je dost prostor a zařízení, ke kterým nemá výbor přístup a nemůže je tedy spravovat.
- d. Výbor dále řeší přechod k původní výtahářské společnosti VHL, staviteli našeho výtahu, se kterou je již předběžně dohodnuto i několik úprav a oprav, zejména v zálohování provozu. Výbor je v kontaktu s jednatelem společnosti a nyní očekává nabídku.
  - e. Současná společnost odstranila samovolné sjíždění výtahu do suterénu. Další naše požadavky moc nevyšly. Jedná se o:
    - i. Zrušení „sběrné služby“ – na základě žádosti vlastníků, zejména v době zpřísněných epidemiologických pravidel, chtěl výbor vypnout „sběrnou službu“ výtahu tak, aby výtah při cestě dolů nezastavoval na všech stanicích navolených venkovní volbou. Toto údajně servisní společnost provedla, po čase se tato služba ale opět zapnula. Byla naopak zrušena služba předvolby více pater z vnitřní volby. Po podání dotazu na servisní společnost bylo výboru řečeno, že „sběrná služba“ již nejde vypnout, protože výtah je starý a obvod, který toto řeší, zřejmě již dosloužil.
    - ii. Komunikační zařízení – toto prý funguje pouze tak, že se sice případně uvízlý uživatel výtahu dovolá na servis při stisknutí tlačítka se zvonkem, bohužel mu servisní technik nerozumí a spojení vypadává. Servisní společnost toto proměřila a navrhla výměnu za cca 15 000,00 Kč.

4) Plán prací na další období (priority budou upřesněny po výběru varianty HDV)

	Popis	Cenový odhad
1	Výměna, obnova a úpravy elektroinstalace rozvodů páteřního napájení odběrných míst (HDV, stoupačky?)	velká varianta - 676 550, 00 Kč (nyní navýšení 45 % materiál, 35 % práce, ověřeno u dodavatele) malá varianta - 247 000, 00 Kč (nyní navýšeno plošně 20 %, ověřeno u dodavatele)
2	Vyhotovení bezpečnostně požárního řešení stavby	bude provedeno při změně projektu na rekonstrukci HDV
3	Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patro	může být součástí rekonstrukce HDV, navýšení + 50 000, 00 Kč
4	Domovní zvonky, intercom, RFID	varianta poskytující vše co vyplývá z ankety 700 000, 00 Kč základní varianta 200 000, 00 Kč
5	Vstupní dubové dveře, samozamykací	120.000, 00 Kč
6	Obložení vstupní chodby	100 000, 00 Kč
7	Obměna klíčového systému SGHK (rok 2022)	70 000, 00 Kč
8	Úprava designu pater domu	
	zakrytí rozvodů a dodělání chodeb	200 000, 00 Kč
	malování chodeb	

		dvířka plynoměřů 10x	100 000, 00 Kč
9		Spínání světel čidly (μvlnné, infra) 20x	
10		Úprava dvora pro účely rekreace	
		snížení a vydláždění dvora	
		oddělovací zídka na dvoře	370 000, 00 Kč
11		Vytvoření kóje nad popelnicemi hospody	
12		Vytvoření kóje v předsklepí (kočárky, kola)	
Průb.		Oprava pilířů podloubí a fasády	
Průb.		Překlád střechy	
		Provedení pasportizace domu - zakreslení stavu, zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor	50 000,00 Kč (pouze půdorysy); 200 000, 00 Kč (+ zakreslení stavu instalací); 400 000, 00 Kč (3D)
		Obnova světlíku protažením do suterénu	

## 5) Rozpočet

Stav účtu - Běžný firemní účet (ke dni schůze shromáždění) – 1 512 722,29 Kč

Stav účtu - Spořicí firemní účet (ke dni schůze shromáždění) – 200 122,72 Kč

Celkem – 1 712 845,01 Kč

## Zpráva správce

Správce BU prezentoval a okomentoval závěrku roku 2021. Závěrku nikdo z vlastníků nerozporoval a následně byla hlasováním přítomných vlastníků přijata – viz hlasování č. 1. Správce BU dále připomněl nutnost výměny vodoměrů v tomto roce.

## Zpráva revizora 26. shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26

### Kontrolní aktivity

- Převzetí agendy od minulého revizora
- Účast na schůzích výboru

### Účetní závěrka 2021

- Zatím nezkontrolována
- Dostupná od 26.4. z důvodu nedorozumění
- Zůstatky na účtech odpovídají

### Přístupy k bankovníctví (Reakce na předchozí zprávu)

- Revizor nemá přímý přístup do bankovníctví
- Dostává měsíční výpisy ve strukturované podobě
- Zatím tento formát stačí

### Schvalování výdajů (Reakce na předchozí zprávu)

- Faktury nejsou podepisovány
- Schvalování probíhá e-mailem – nelze zkontrolovat
- Výbor má k dispozici evidenci schválení
- Dostupná pouze na vyžádání
- Nižší míra kontroly

### Činnost výboru (úkoly)

- Podpojištění domu
- Změna správce výtahu
- Vyřešeno
- V běhu

- Klíče
- Oprava fasády
- Zajištěna výměna vložek u mříže
- Aktualizována evidence klíčů, převzetí vložek výborem
- V běhu

#### Web společenství

- Zastaralá technologie
- Minimální možnosti komunikace mezi vlastníky a orgány SVJ
- Nelze použít pro evidenci čehokoliv
- Spory o doménu
- Je v běhu výběr jiné platformy
- Nutná kontinuita (převod starých dokumentů)

#### Nedostatečná údržba

- V domě je řada „chátrajících“ systémů
- Zálohované napájení (výťah a čipy)
- Osvětlení
- Internet (ADSL záloha nefunguje)
- Kamery – nečistí se, nemění se nefunkční
- Doporučení – zvážit potřebnost, najít správce

#### Depozit klíčů a společné prostory

- Výbor nemá klíče k některým prostorám
- Některé klíče má (měl) pouze revizor
- Zřízení depozitu v klubovně
- Vyklízení společných prostor
- Převzetí věcí ve vlastnictví předchozího revizora

#### Havarijní stav el. rozvodů přízemí

- Je nutné reagovat
- Probíhala příprava projektu rekonstrukce
- Možné řešení bude prezentováno na tomto shromáždění

Po zprávách výboru, správce a revizora přistoupil předsedající k hlasování o účetní závěrce a zprávě o hospodaření za rok 2021 – viz Hlasování č. 1 níže.

### Rekonstrukce hlavního domovního vedení

HO prezentoval výsledky osobní pasportizace elektrických spotřebičů vlastníků. Co se stávajících jističů týče, některé jednotky jsou podle tabulek ČEZ a PRE poddimenzované (podklady jsou volně dostupné na jejich webech).

Dále HO představil sumarizující podklady:

#### Důvod rekonstrukce

Rekonstrukce se provádí z důvodu toho, že po zvýšení odběru provozovny v přízemí se původní HDS začala hřát. Přistoupilo se tedy k její obměně což vyžadovalo její nové umístění na obvodu domu pod zvonkovým tablem. Vzhledem k tomuto nutnému přemístění bylo provedeno provizorní napojení do domu a nyní je zapotřebí toto vedení nově provést. To ovšem vyžaduje nejen výměnu kabelu vedeného v podlaze přízemí, ale i obměnu prvků v přízemním rozvaděči. Důvodem přepojení přívodu do provozovny je, že nově stavebně začleněná místnost do provozovny „večerka“ je stále napojena na elektroměr a jištění provozovny „pizzerie“.

#### Dvě možná řešení

**Malá varianta** – obsahuje výměnu kabelu od HDS až po rozvaděč v přízemí (PR) včetně jeho přestavby a dále přehození přívodního vedení do místnosti provozovny „večerka“,

kteřá byla dřívě „řeznictví“ a je nyní stavebně začleněna v prostoru „večerky“.

**Velká varianta** – obsahuje malou variantu a dále stoupací vedení včetně výměny všech patrových rozvaděčů (PR). Dále by mohla obsahovat i přípravu na překlad stoupačky osvětlení jednotlivých pater a slaboproud (PC síť, poskytovatelé internetu, atd.) Netýká se rozvodů do jednotlivých bytů.

### **Nárůst hodnot jističův období 2005 až 2020**

Od roku 2005 do roku 2020 došlo k nárůstu elektrizace bytů. V roce 2005 byl poměr jednofázového a třífázového připojení 13:14, v roce 2020 pak 5:24.

### **Hlavní body plynoucí ze znaleckého posudku**

1. Nevyhovující, bezpečnostně závadný stav svorek přívodu HDV do elektroměrové rozvodnice, zejména v rozvaděči 40, 2. patro. Nebezpečí zkratu, případně úrazu (*kapitola 6., odpověď na otázku 1., Znalecký posudek číslo 156/158/20 - rev. 1*). V některých rozvaděčích je jako izolace vložena bezpečnostní tabulka.
2. Přerušované stoupající vedení na svorkovnicích v rozvodnicích. Požadováno vedení celistvé v jednom kuse
3. Neustálé průběžné navyšování spotřeby el. energie a změny elektrizace bytů tak i komerčních prostor prokazatelně uvedený v části 7.1.1 projektu. Pro toto je do budoucna nevyhovující stávající přívod AYKY 4×70 mm<sup>2</sup> z HDS, ale i stoupající vedení AYKY 4×70 mm<sup>2</sup>.
4. Nechat doplnit nové rozvodnice o přepětové ochrany dle ČSN 62 305-4 ed. 2. Toto je doporučení pro jednotlivé vlastníky (umísťují se až do bytových rozvaděčů).
5. Patrové rozvodnice vyzdíat až ke stropu jak uvádí projekt a dodržet minimální hloubku 300 mm. Dbát na umístění svorkovnice hluboko až na zdi tak, aby vedení nebylo přerušováno, ale pouze odizolováno v místě styku se svorkovnicí příslušného podlaží.
6. Nad PR rozvaděče umístit další, oddělený rozvaděč pro vedení jednotlivých pater a slaboproud. Je možné, bylo konzultováno jak s projektantem tak s hasiči. Případné zazdění přívodu hydrantů do PR, při dodržení požadavků, není problém.
7. Posílení přívodu na CYA 4×120 mm<sup>2</sup> a rozdělení na přívodu komerčních prostor od bytových se samostatným jištěním v rozvodnici v přízemí kde by začínalo stoupající vedení CYA 4×95 mm<sup>2</sup>
8. Před realizací nechat vypracovat novou požární zprávu, která určí, zda bude nutné zhotovení nových rozvodnic v navrhované požární odolnosti EI 15 DP1-S (ČSN 73 0802 a ČSN 73 0810), případně to v konečném projektu vynechat.

HO představil cenové nabídky firem, které by mohly rekonstrukci HDV provést, oproti původním nabídkám se cena zvedla přibližně o 25%. HO dále konstatoval, že výbor se po pečlivém prozkoumání všech pro a proti rozhodl upřednostňovat velkou variantu rekonstrukce a toto doporučuje i shromáždění. V následující diskusi přednesl LE názor, že posílení stoupacího vedení k obytným jednotkám je zbytečné, stačí jen výměna vedení do provozoven v majetku MČ a hlavního domovního rozvaděče a vedení k němu. LE se odvolával na odborná stanoviska, která hovoří o předimenzovanosti a bezpečnosti stoupacího vedení v našem domě a která může písemně doložit. Zde je jejich stručný soupis:

- a) jsme na konci smyčky, 5 domů jištěných dohromady 315 A, naše je původně 100, nyní 120 A
- b) v chodníku je výkonová rezerva, neví se kolik; totéž u trafa (50 %?); posiluje se až v případě odběru
- c) za poslední 2 roky nebyl u nás zásah s výměnou pojistek (tedy prokazatelně stačí)

- d) pojistky se vyměňují za větší zpravidla až při opakovaných výpadcích
- e) u el. vytápění jsou upřednostňovány akumulace (soudobost), u 20h sazby tepelná čerpadla
- f) přejít na el. topení bez izolace domu je mrhání penězi (pasport domu podmínkou, 30 % úspora)
- g) bude-li nedostatek plynu, následuje nedostatek elektřiny (hlavně průmyslem)
- h) projektanti nové stavby a rekonstrukce předimenzovávají (norma, alibi, motivace dodavatelů)
- i) u nových staveb se počítá stálý příkon 1 kW na domácnost a 1 kW na nabíjení auta
- j) před navýšením průřezů se doporučuje provést měření na stoupačce (nejlépe vánoce)

Dále zazněly názory, že jsou v domě zapotřebí jiné důležité opravy a úpravy (úprava přízemí, nové vstupní dveře, překlad střechy, zateplení domu, nabíječky k elektromobilům atd.). Na závěr HO požádal vlastníky o dvě hlasování k danému tématu. **Shromáždění nepřijalo výborem doporučenou velkou variantu rekonstrukce** – viz hlasování č. 2 a 3 níže.

## Hlasování a usnesení shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26:

### **Hlasování číslo 1**

„Souhlasím se zprávou správce o hospodaření Společenství vlastníků Evropská 530/26, uhrazení částky 269,99 Kč (pohledávka za vlastníka) z fondu oprav a s účetní závěrkou za rok 2021.“

(Přítomno 83,66 % vlastníků, kvorum > 50 % přítomných,  
PRO - 100,00 %, PROTI – 0 %, ZDRŽEL SE – 0 %) ..... **SCHVÁLENO**

### **Hlasování číslo 2**

„Souhlasím s rekonstrukcí hlavního domovního vedení v rozsahu malé varianty, pouze přízemí a PR1 v hodnotě do 400 000,00 Kč s možností překročení o 10 %.“

(Přítomno 83,66 % vlastníků, kvorum >= 75 % přítomných,  
PRO – 86,44 %, PROTI – 0 %, ZDRŽEL SE – 13,56 %) ..... **SCHVÁLENO**

### **Hlasování číslo 3**

„Souhlasím s rekonstrukcí hlavního domovního vedení v rozsahu velké varianty, celé včetně stoupacího vedení a přípravy na slaboproud, v hodnotě do 1 000 000,00 Kč s možností překročení o 10 %.“

(Přítomno 83,66 % vlastníků, kvorum >= 75 % přítomných,  
PRO – 10,78 %, PROTI – 63,37 %, ZDRŽEL SE – 22,85 %) ..... **ZAMÍTNUTO**

Nikdo z přítomných vlastníků nepožádal o zaprotokolování námitek proti rozhodnutí shromáždění.

### **Přílohy k zápisu jednání shromáždění:**

Příloha 1: Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2: Prezenční listina

Příloha 3: Zápis hlasování

Všechny přílohy mimo prezenční listiny<sup>1</sup> budou zveřejněny též na webu [www.evropska530.cz](http://www.evropska530.cz)

zapsal	KE
kontroloval	HO, MK
vyvěšeno	7. 5. 2022

---

<sup>1</sup>Vzhledem k pravidlům GDPR bude tato listina dostupná pouze k náhledu originálu u výboru.