

Zápis ze shromáždění

„Společenství vlastníků Ondříčkova č. p. 385, 391, Praha 3“

IČO: 179 02 347

Datum a čas konání: 11. 11. 2025, 18:00 hod.

Místo konání: jídelna ZŠ Lupáčova, Lupáčova 1/1200, Praha 3

Shromáždění svolal: Petr Křišťál – předseda výboru SVJ

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 27.436 z 30.041, což činí 91,33 % všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění:

1. Zahájení
2. Ověření usnášeníschopnosti
3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora
4. Schválení programu shromáždění
5. Zpráva o hospodaření domu za rok 2024
6. Změna výše příspěvku na provoz společenství vlastníků (Fond vlastní správní činnosti), úprava záloh (služby, energie)
7. Rekapitulace oprav a investic, informace o bankovním úvěru a splácení, stav fondu oprav ke dni 30. 9. 2025
8. Plán běžných nákladů a investic na rok 2025, 2026
9. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, projednání předložené nabídky
 - a) podlahy společných prostor
 - b) výmalba/opravy povrchů stěn společných prostor, dodělávky – obezdění dešťových svodů a další doporučené stavební úpravy
 - c) přesun zvonků ke dveřím garsoniér
 - d) natření většiny kovových zárubní vstupních dveří (pouze ty, které nejsou bílé)
10. Diskuse, různé
11. Závěr

Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení

Shromáždění společenství vlastníků zahájil pan Petr Kříšťál, předseda výboru SVJ. Přivítal přítomné a předal slovo zástupci JS-hlasování s.r.o. panu Jiřímu Veselému. Ten vysvětlil způsob hlasování pomocí bezdrátových hlasovacích zařízení. Poté se v souladu s platnými stanovami přešlo k prvnímu hlasování formou aklamace.

Aklamační hlasování:

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje pro účely hlasování použití bezdrátových hlasovacích zařízení.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

2. Ověření usnášeníschopnosti

Pan Veselý sdělil kvorum přítomných a označil shromáždění za usnášeníschopné (91,33 %).

3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora

Pan Kříšťál pokračoval dalším bodem a do funkce předsedajícího navrhl sám sebe, jako zapisovatele, ověřovatele a skrutátora navrhl společnost JS-hlasování s.r.o. Posléze se přešlo k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek volí předsedajícím pana Petra Kříšťála, zapisovatelem, ověřovatelem zápisu a skrutátorem hlasů společnost JS-hlasování s.r.o.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

4. Schválení programu shromáždění

Předsedající představil předložený program shromáždění bod po bodu. Přítomní neměli žádné dotazy, přešlo se rovnou k jeho schválení.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje program shromáždění v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

5. Zpráva o hospodaření domu za rok 2024

Předsedající sdělil, že zprávu o hospodaření za rok 2024 přítomní obdrželi přílohou pozvánky na shromáždění. Slovo si vzal technik domu společnosti Vaše domy, s.r.o. pan Ing. Macháček, který krátce okomentoval její zásadní body. Shrnul, že hospodaření SVJ je v dobré finanční kondici, a že vlastníci platí řádně. Informoval o stavu bankovního účtu ke dni 31. 12. 2024 ve výši cca 3 000 000 Kč a že nejvyšší dluh na jedné jednotce za rok 2004 dosáhl částky 4,00 Kč. Dále uvedl úvěr u banky ČSOB v částce 3 600 000 Kč a představil přítomným jednotlivá aktiva a pasiva v účetní závěrce za rok 2024. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje zprávu o hospodaření domu za rok 2024 a účetní závěrku za rok 2024 v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

6. Změna výše příspěvku na provoz společenství vlastníků (Fond vlastní správní činnosti), úprava záloh (služby, energie)

Pan Křišťál vysvětlil přítomným čerpání příspěvku na provoz společenství vlastníků, který se používá na úhradu správní činnosti, odměn členů výboru a správní poplatky. Sdělil, že dosavadní výše příspěvku je 600 Kč měsíčně na bytovou jednotku. Informoval o vzniku deficitu z důvodu nezapočítání nákladů na pojištění domu. Aby se tento nedoplatek neopakoval, navrhl přítomným navýšení měsíčního příspěvku na 700 Kč na bytovou jednotku s účinností od 1. 1. 2026. Informoval, že nedoplatek za předchozí období bude vyrovnán ve vyúčtování za rok 2025. Na dotaz jednoho z vlastníků upřesnil, že pojištění domu se nehradí z fondu oprav na základě legislativy. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje změnu výše příspěvku na provoz společenství vlastníků na částku 700 Kč od 1. 1. 2026 za měsíc na jednotku a vyrovnání nedoplatku ve vyúčtování za rok 2025.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

V rámci tohoto bodu se dále projednávala výše záloh na služby a energie. Pan Kříšťál sdělil přítomným, že v současné době má SVJ nastaveny relativně vysoké zálohy za teplo a studenou vodu, ale naopak nízké zálohy za teplou vodu, úklid a provoz výtahu. Doporučil proto úpravu záloh od 1. 1. 2026 s tím, že předpokládá celkové snížení záloh v návaznosti na vyúčtování za rok 2024. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje úpravu záloh v návaznosti na vyúčtování z roku 2024.

Hlasování: PRO: 26716/27436 => 97,38 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 720/27436 => 2,62 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

7. Rekapitulace oprav a investic, informace o bankovním úvěru a splácení, stav fondu oprav ke dni 30. 9. 2025

Předsedající shrnul zásadní opravy a investice v roce 2025 a to výměnu indikátorů na topení a opravu společných prostor, která zatím neproběhla.

Dále informoval přítomné o bankovním úvěru u banky ČSOB ve výši 3 600 000 Kč, který SVJ splácí z fondu oprav. Sdělil, že stav fondu oprav ke dni 30. 9. 2025 byl celkem 3 545 000 Kč, z toho bylo 927 000 dočerpáno v květnu tohoto roku na připravované rekonstrukce.

Společenství vlastníků jednotek vzalo rekapitulaci oprav a investic, informace o bankovním úvěru a splácení a informace o stavu fondu oprav ke dni 30. 9. 2025 na vědomí.

8. Plán běžných nákladů a investic na rok 2025, 2026

Slovo si vzal pan Ing. Macháček, který informoval přítomné o výhledových investicích na rok 2025 a 2026. Sdělil, že se neplánují žádné investice většího rozsahu, zmínil pouze drobné opravy a běžnou údržbu (domovní telefon, revize výtahu a osvětlení a údržba zeleně vč. chodníku).

Společenství vlastníků jednotek vzalo informace o plánu běžných nákladů a investic na rok 2025 a 2026 na vědomí.

9. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, projednání předložené nabídky

a) podlahy společných prostor

Předsedající informoval o rekonstrukci podlah - PVC společných prostor. Představil cenovou nabídku za 900 000 Kč a doplnil, že financování v maximální výši 1,5 mil. Kč již bylo schváleno na minulém shromáždění. Poté bylo přistoupeno k hlasování o novém financování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje rekonstrukci podlah společných prostor ve výši 900 000 Kč.

Hlasování: PRO: 26995/27436 => 98,39 %
PROTI: 441/27436 => 1,61 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

b) výmalba/opravy povrchů stěn společných prostor, dodělávky – obezdění dešťových svodů a další doporučené stavební úpravy

Pan Křišťál informoval, že od minulého shromáždění se ceny u dodavatelů navýšily. Výbor zároveň po realizaci výmalby nově doporučil SDK zakrytování původních stoupaček elektro a dešťových svodů v jednotlivých vchodech před výmalbou. Popsal přítomným detaily postupu opravy včetně instalace dvířek do zdi pro účely přístupu do el. stoupaček a kontroly spojů dešťosvodů. Jeden z vlastníků upozornil na ucpané odtoky díky nečistotám na stříškách nad vchody. Apeloval na jejich vyčištění a sdělil, že je pravidelně protahuje drátem. Výbor dodal, že plánuje jejich zvětšení, ale musí zajistit cenovou nabídku. Vedla se diskuse nad výměnou dešťových svodů, která byla realizovaná loni v létě. Pan Křišťál zmínil nátěr kovových zárubní a zábradlí. Sdělil, že výbor se přiklání k variantě sjednotit zárubně na bílou barvu. Pan Křišťál poté představil cenovou nabídku ve výši 1 950 000 Kč a bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje malířské, lakýrnické a zednické opravy ve výši 1 950 000 Kč.

Hlasování: PRO: 26275/27436 => 95,77 %
PROTI: 441/27436 => 1,61 %
ZDRŽELO SE: 720/27436 => 2,62 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

c) přesun zvonků ke dveřím garsoniér a nové LED osvětlení spol. prostor

Předsedající pokračoval dalším bodem a informoval o přesunu zvonků z plechových stoupaček ke dveřím garsoniér. Upozornil na elektrické rozvody umístěné pod plechy. Přítomní řešili jejich stav a paralelní výměnu vedení. Výbor současně doporučil i přesunutí světel z boku na strop a jejich výměnu za nové LED osvětlení s čidly pohybu. Vlastníci vyjádřili stížnosti na nefunkční zvonky, což může být

způsobeno původní kabeláží. Výbor apeloval na vytvoření jmenného seznamu, který předá zvonkaři k prověření.

Dále byla zmíněná i nefunkční světla před vchody. Pan Křišťál sdělil, že tato světla se také budou řešit při rekonstrukci, a popsal postup jejich výměny. Na dotaz vlastníka bylo upřesněno, že zůstanou jen nezbytné lišty osvětlení, zbytek se odstraní. Poté předsedající uvedl cenovou nabídku ve výši 260 000 Kč a bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje elektroinstalační práce – osvětlení společných prostor s čidly ve výši 260 000 Kč.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

d) výměna madel zábradlí za dřevěná

Pan Křišťál doporučil výměnu původních madel zábradlí za dřevěná. Představil cenovou nabídku ve výši 135 000 Kč. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje výměnu madel zábradlí za dřevěná ve výši 135 000 Kč.

Hlasování: PRO: 27436/27436 => 100,00 %
PROTI: 0/27436 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27436 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27436/30041 => 91,33 %

Usnesení bylo přijato.

Pan Křišťál shrnul, že celkový náklad na všechny opravy vychází na 3 245 000 Kč s tím, že investice se pokryje z fondu oprav. Místopředsedkyně výboru dodala, že opravy začnou elektroinstalací, poté budou následovat malířské a zednické práce a poslední se budou realizovat podlahy. Celková rekonstrukce by měla být hotová nejdéle do léta. Předsedající doplnil, že výbor na příští shromáždění připraví návrh řešení stříšek nad vchody. Dále apeloval na okamžité informování výboru v případě, že vlastníci zjistí další škody v domě. Jedna vlastnice se dotázala na nefunkční zámek vchodových dveří z ulice. Pan Macháček slíbil, že stav prověří. Dále se vedla debata o:

- nepořádku u garáží po rekonstrukci,
- barvě opláštění.
- křoví u domu; výbor komunikuje s Odborem životního prostředí a bude důrazně žádat o odstranění keře,
- instalaci kamer,
- rozvodech optických kabelů k jednotlivým bytům; zajišťuje společnost CETIN a.s.,
- pojištění domu,

- předzahrádce domu 385,
- nepořádku v jednom ze sklepů 391 a v suterénu.

10. Diskuse, různé

V rámci diskuse se řešily barvy výmalby a podlah. Výbor připomněl přítomným dodržování požární bezpečnosti a zdůraznil, aby vlastníci před počátkem rekonstrukce nejdéle v březnu vyklidili společné prostory. Výbor upozornil, že společné prostory musí po rekonstrukci zůstat zcela volné a průchozí. Ing. Macháček popsal situaci, která nastává při evakuaci při požáru. Dále výbor apeloval na úklid hydrantů a včasné vynášení odpadků. Řešil se prázdný byt ve vlastnictví MÚ Praha 3. Místopředsedkyně výboru dodala, že pronájem řeší bytová komise a SVJ nemá kompetence do něj, jakkoliv zasahovat.

11. Závěr

Předsedající poděkoval přítomným za účast a oficiálně shromáždění ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.

Zapisovatel a ověřovatel

.....

JS-hlasování s.r.o., zastupuje Jakub Schlenker

 **JS-hlasování s.r.o.**
IČO 07654332
www.js-hlasovani.cz

Předsedající

.....

Petr Kříšťál, předseda výboru