

ZÁPIS
ze shromáždění vlastníků
Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1167-1169, Praha 6

Datum konání: 9. prosince 2025, 19:00 hod.

Místo konání: Budova Základní školy genpor. Peřiny
Socháňova 19/1139, Praha 6

1. Účast:

Jednání zahájil předseda výboru Mgr. David Strupek. Zjištěno, že na shromáždění se dostavili vlastníci disponující 56,1 % všech hlasů, tedy nadpoloviční většina. Konstatuje se, že shromáždění je usnášeníschopné.

2. Volba orgánů shromáždění

Jednomyslně hlasy 100 % přítomných byly zvoleny následující orgány shromáždění:

Předsedající:	Mgr. David Strupek
Zapisovatel:	Ing. Arch. Lukáš Kurilla, Ph.D.
Scítatelka hlasů:	Kateřina Kuchařová

3. Informace o hospodaření SVJ v roce 2024

Ředitelka správcovské společnosti Aneso s.r.o. K. Kuchařová seznámila vlastníky s výsledky hospodaření SVJ v roce 2024, jakož i s předběžnými informacemi týkajícími se roku 2025. Také výbor shrnul svoji dosavadní činnost a byly sděleny plány pro rok 2026 s výhledem na jejich financování.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2024

Vlastníci byli informováni o obsahu účetní závěrky za rok 2024, s níž se měli možnost seznámit i před konáním shromáždění. Přistoupeno k hlasování.

Usnesení č. 1: Účetní závěrka SVJ za rok 2024 byla schválena jednomyslně hlasy 100 % přítomných.

5. Volby do výboru společenství

Vlastníci byli informováni, že dvěma členům výboru Mgr. Davidu Strupkovi a Ing. Shady Rahbanimu končí v roce 2026 funkční období. Oba jsou připraveni kandidovat na funkci i pro další období.

Vlastníci vyzváni k případným dalším kandidaturám do výboru, žádná kandidatura nebyla předložena. Přistoupeno k hlasování.

Usnesení č. 2: Mgr. David Strupek a Ing. Shady Rahbani byli zvoleni za členy výboru SVJ pro další období jednomyslně hlasy 100 % přítomných vlastníků.

6. Volby do kontrolní komise

Vlastníci vyzváni ke kandidatuře do kontrolní komise SVJ. Výzva zůstala bez odezvy, SVJ zůstává nadále bez kontrolní komise.

7. Rozhodnutí o výši příspěvku na správu budovy a pozemku

Výbor informoval vlastníky o návrhu na zvýšení příspěvku na správu budovy a pozemku (dále „fond oprav“) s ohledem na narůstající ceny a náklady, v důsledku čehož se snižuje každoroční naspořená částka. Výbor též avizoval plánované zásadní náklady v roce 2026. Zvýšení příspěvku do fondu oprav bude na druhé straně změkčeno snížením záloh na služby a energie, když zejména u tepla dochází k úsporám. Výbor navrhl navýšit příspěvek do fondu oprav na 40,- Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky. Ředitelka správcovské společnosti informovala vlastníky, že navýšení bude možné administrativně zrealizovat nejdříve počínaje 1.2.2026. Po krátké diskuzi přistoupeno k hlasování:

Pro: 96,29 % hlasů přítomných vlastníků

Proti: 3,71 % hlasů přítomných vlastníků (1 vlastník)

Zdrželo se hlasování: 0 hlasů

Usnesení č. 3: Shromáždění schvaluje zvýšení příspěvku na správu budovy a pozemku na 40,- Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky počínaje 1.2.2026.

8. Změna stanov

Z obdobných důvodů – tj. nárůstu cen služeb a prací a navýšení nákladů – výbor navrhl, aby byl navýšen limit transakcí, které je výbor oprávněn realizovat bez předchozího souhlasu shromáždění vlastníků. Navrhl přitom tyto limity navýšit na 100.000,- Kč. Po krátké diskuzi přistoupeno k hlasování:

Pro: 96,29 % hlasů přítomných vlastníků
Proti: 3,71 % hlasů přítomných vlastníků (1 vlastník)
Zdrželo se hlasování: 0 hlasů

Usnesení č. 4: Stanovy společenství se mění tak, že v článku VII. odst. 3 písm. f) bod 7 a v článku VII. odst. 3 písm. g) body 2 a 3 stanov se částka 50.000,- Kč nahrazuje částkou 100.000,- Kč.

9. Rekonstrukce elektroinstalace

Výbor navrhl, že v roce 2026 by měla být provedena již dříve projednávaná rekonstrukce elektroinstalace společných prostor domu. Rekonstrukce je potřebná s ohledem na stáří aktuální elektroinstalace, jejíž provedení již neodpovídá energetické zátěži domácností a s tím spojenými riziky vč. rizika negativní revize v budoucnu. Rekonstrukce byla předběžně naceněna před cca 2 roky na 3,9 mil. Kč, od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen. Výbor navrhl limit nákladů na 5 mil. Kč s tím, že na cca polovinu (cca 2 mil. Kč) by si společenství vzalo úvěr.

Přistoupeno k diskuzi a následnému hlasování.

Pro: 96,29 % hlasů přítomných vlastníků
Proti: 0 hlasů
Zdrželo se: 3,71 % hlasů přítomných vlastníků (1 vlastník)

Usnesení č. 5: Shromáždění dává souhlas výboru společenství k realizaci rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorech s limitem nákladů ve výši 5,000.000,- Kč s tím, že výbor je pro účely zajištění financování rekonstrukce oprávněn sjednat úvěrový závazek společenství.

10. Vyregulování ústředního topení

Výbor navrhuje provedení vyregulování ústředního topení, a to jednak za účelem větší úspory při vytápění a dále za účelem eliminace hlášených negativních jevů (problémy s odvodušňováním, nepříjemné zvuky – pískání – v radiátorech, apod.). Výbor informoval o předběžném nacenění (cca 620 tis. Kč) a navrhl schválit limit 750 tis. Kč. Dále doporučil upřednostnit dodavatele shodného s dodavatelem kotelny (Trend a.s.) s ohledem na znalost systému a záruky. Přistoupeno k diskuzi a hlasování.

Pro: 96,29 % hlasů přítomných vlastníků
Proti: 3,71 % hlasů přítomných vlastníků (1 vlastník)
Zdrželo se: 0 hlasů

Usnesení č. 6: Shromáždění dává souhlas výboru společenství k realizaci vyregulování ústředního topení s limitem nákladů ve výši 750.000,- Kč.

11. Informace o správě předzahrádek

Výbor informoval vlastníky, že v roce 2024 objednal a uhradil úpravu předzahrádek, které se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví obce. Ačkoli se jedná o investici do cizího majetku, výbor se rozhodl k tomuto nákladu přistoupit proto, že vlastník pozemky zanedbával a jejich vzhled byl žalostný. Při projednání stavu s obcí bylo výboru sděleno, že obec má snížené kapacity a případná údržba v budoucnu bude jen základní (tj. posekání trávy a ořez keřů). Výbor avizoval, že v takovém případě by zajišťoval údržbu předzahrádek na náklady SVJ i v dalších letech, neboť jde o zajištění příznivého prostředí pro bydlení vlastníků, i když jde o údržbu cizího majetku. V následné diskuzi proti tomuto postupu nezazněly žádné námitky. Ani výbor ani žádný z vlastníků nepovažoval za potřebné řešit tuto problematiku formálním rozhodnutím.

12. Různé

V rámci závěrečné diskuze byla řešena následující témata:

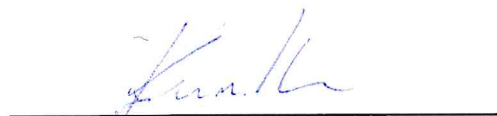
- stavy sklepeních prostor, zejména podlah a osvětlení
- možnost instalace kamerového systému
- stav rozvodů v domě
- platební morálka vlastníků

Výbor vzal názory vlastníků na vědomí s tím, že v následujících obdobích budou zohledněny při úvahách o dalších postupech.

Jednání shromáždění ukončeno v 20:20 hod.



Mgr. David Strupek
předsedající



ing. arch. Lukáš Kurilla Ph.D.
zapisovatel