

ZÁPIS

z 18. shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218, Praha 6

konaného dne 25. 11. 2025 od 18:00 hodin v auditoriu ZŠ genpor. Františka Peřiny, Socháňova 19,
Praha 6 – Řepy

Program shromáždění:

1. Zahájení jednání shromáždění, kontrola usnášeníschopnosti
2. Návrh a volba řídícího schůze
3. Návrh a volba zapisovatele
4. Návrh a volba ověřovatele zápisu
5. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2024
6. Zpráva o činnosti výboru SVJ od 17. shromáždění (konaného 26. 11. 2024) do současnosti
7. Zpráva o činnosti kontrolní komise
8. Návrhy investičních akcí v roce 2026
9. Projednání a schválení rozpočtu na období 2025/2026
10. Různé/Diskuze
11. Návrh usnesení z 18. shromáždění
12. Závěr

1. Zahájení jednání shromáždění, kontrola usnášeníschopnosti

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno předsedou SVJ panem Janisem Aliapuliosem, který po přivítání vlastníků (popř. jejich zmocněnců) konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť jsou již přítomni vlastníci s nadpoloviční většinou hlasů, konkrétně 61,53 %.

Pan Janis Aliapulios následně přednesl navrhovaný program shromáždění a konstatoval, že hlasování v průběhu shromáždění bude probíhat aklamací, tedy zvednutím ruky s číslem jednotky.

2. Návrh a volba řídícího schůze

Do funkce řídícího shromáždění byl navržen pan Janis Aliapulios s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Řídícím shromáždění byl poté 100 % přítomných hlasů zvolen pan Janis Aliapulios.

3. Návrh a volba zapisovatele

Do funkce zapisovatele byl navržen pan Ivo Sommer s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Zapisovatelem byl poté 100 % přítomných hlasů zvolen pan Ivo Sommer.

4. Návrh a volba ověřovatele zápisu

Do funkce ověřovatele zápisu byla navržena paní Tereza Maříková s tím, že jiný návrh nikdo z přítomných nevznesl.

Ověřovatelem zápisu byla 100 % přítomných hlasů zvolena paní Tereza Maříková.

5. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2024

Řídící schůze následně přítomným představil účetní závěrku za rok 2024 s tím, že podklady byly zájemcům k dispozici pro nahlédnutí rovněž před konáním shromáždění v sídle SVJ či na internetových stránkách SVJ. Nikdo z přítomných vlastníků již na místě dodatečné informace nepožadoval.

V tzv. fondu oprav (resp. na účtu příspěvků na správu domu) bylo na konci roku 2024 8.439.915,- Kč. Předepsaná záloha činí 37,- Kč za m²/měsíc a Výbor SVJ navrhuje její výši neměnit s tím, že a) s ohledem na inflaci se reálná částka příspěvku v čase snižuje a b) dům postupně zastarává, což si do budoucna vyžádá další investice do oprav a renovací.

Řídící schůze ve stručnosti zmínil základní a nejvýraznější položky výdajů na správu a provoz domu (splátky úvěru včetně úroků, údržba, opravy havárií, dveře do suterénů, regulátory plynu), náklady na revize, ostatní služby, správní činnost a poplatky, přičemž uvedl, že ke splacení posledního z úvěrů došlo na konci roku 2024, a tedy v roce 2025 již bylo naše SVJ zcela bez dluhů. V roce 2024 pak SVJ obdrželo ještě poslední díl dotace na zateplení ve výši 158.599,- Kč.

Řídící schůze také uvedl, že Výbor SVJ pokračuje ve vymáhání dlužných částek SVJ, kdy nadále eviduje zejména jednoho významného dlužníka, jehož dluh již dosahuje cca 300 tisíc Kč bez příslušenství, a proto na tyto částky postupně podává žaloby a vymáhá je prostřednictvím exekutora.

Řídící schůze dále informoval, že paní účetní byl zjištěn jednorázový příjem pro SVJ za pronájem prostor ve výši cca 40 tis. Kč od poskytovatele internetu, který bude muset být rozdělen mezi vlastníky.

K návrhu účetní závěrky neměl nikdo z přítomných žádné dotazy ani připomínky. Řídící schůze proto dal hlasovat o schválení účetní závěrky, přičemž 100 % přítomných hlasů byla účetní závěrka schválena (před tímto hlasováním dorazili další opozdivší se vlastníci, podíl přítomných hlasů tak vzrostl na 63,47 %).

6. Zpráva o činnosti výboru SVJ od 17. shromáždění (konaného 26. 11. 2024) do současnosti

Řídící schůze následně přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za dobu od posledního shromáždění, tedy od 26. 11. 2024 do dne konání 18. shromáždění.

Informoval přítomné, že rok 2025 byl poměrně náročný, neboť došlo k realizaci několika větších oprav nebo investičních projektů, které znamenaly i řadu omezení nebo odstávek, za což se vlastníkům jednotek omluvil.

Výbor se snaží všechny závady nebo škody (vč. těch způsobených vandalismem) řešit co nejdříve, nicméně v některých případech je závislý na delších čekacích lhůtách dodavatelů prací či náhradních dílů.

Dle usnesení z předchozího shromáždění vlastníků proběhla v roce 2025 modernizace výtahových dveří, které by nyní měly fungovat lépe a s lepší dostupností náhradních dílů v případě potřeby servisu.

Rovněž byl dokončen i úkol výměny dveří a dveřních kování v suterénech.

Byla také realizována rekonstrukce koláren, a to za výrazně nižší cenu, než byla původně předpokládána. Úspora proti původnímu plánu činí cca 200.000,- Kč. Klíče byly vydány zájemcům, a pokud by případně někdo další měl zájem, je možné klíče po dohodě vyzvednout.

Řídící schůze zároveň upozornil, že do koláren patří **pouze** kola, koloběžky, odrážedla, kočárky a podobně, nikoliv domovní dopad nebo nepotřebný nábytek. Vyklízení takovýchto předmětů pak musí zajistit výbor na náklady všech vlastníků. Stejně tak je třeba vyklidit společné prostory na chodbách, které slouží mimo jiné jako úniková cesta. Na nedostatky tohoto charakteru upozornila kontrola, řídící schůze tedy vyzval vlastníky k neprodlené nápravě.

Po volbě nových členů výboru na minulém shromáždění došlo zkraje roku 2025 k založení spořicího účtu, který ke dni konání vynesl již 132.650,- Kč. Účetní SVJ pak informovala o tom, že účetně jsou tyto prostředky evidovány na fondu ze zisku, ze kterého je možné financovat opravy a údržbu.

Řídící schůze dále informoval o provedených nezbytných havarijních opravách výtahu, vstupních dveří, světel a podobně.

Došlo dále k realizaci fotovoltaického systému, která byla spojena s nezbytnými odstávkami dodávek elektřiny, zejména ve vchodě 1215. Řídící schůze informoval o administrativním průběhu realizace, podané žádosti o stavební povolení, které nakonec z důvodů změny zákona v průběhu realizace již nebylo potřeba. V dubnu došlo k umístění panelů na střechu, v květnu pak začal zkušební provoz systému. Později bylo zapojeno také dohřívání teplé vody pomocí tepelných elektrických patron, kdy posléze bylo zjištěno, že byly dodavatelem zapojeny nesprávné komponenty, které pak bylo třeba v rámci reklamace vyměnit.

Informoval také o způsobu využití výroby FVE na pokrytí spotřeby ve společných prostorách (výtahy, světla, čerpadla apod.) a dále dobíjení baterií a dohřívání vody. FVE šetří náklady na společnou elektřinu a částečně také na zemní plyn, kdy od června FVE vyrobila cca 36 MWh energie. Přesnější obrázek o efektivitě systému však bude k dispozici až po uplynutí celého roku od spuštění do plného provozu – až budou k dispozici data o výkonu FVE ve všech ročních obdobích. Informoval dále o tom, že jedním z hodnocených parametrů dotačního programu je možnost sdílení vyrobené elektřiny mezi vlastníky – proto Výbor SVJ možnost sdílení zajistí (s čímž se mimo jiné pojí výměna elektroměrů ze strany distribuční společnosti za průběhové elektroměry). S ohledem na spotřebu ve společných částech domu lze nicméně předpokládat, že sdílení do bytů bude představovat při provozu FVE prozatím jen okrajovou záležitost.

Instalací FVE také došlo k drobnému nárůstu hodnoty domu z hlediska pojistné smlouvy (cca o 6 mil. Kč). Výbor SVJ zároveň po konzultaci s pojišťovacím zprostředkovatelem zjistil podpojištění domu o cca 100 mil. Kč z důvodu rychlého růstu cen nemovitostí, proto nechal pojistnou částku navýšit na cca 500 mil. Kč). Pojistné se v důsledku toho zvýšilo z cca 84 tis. Kč na cca 100 tis. Kč ročně, nicméně FVE hrála v tomto navýšení jen minimální roli.

Na instalaci FVE jsme obdrželi zálohu na dotaci ve výši cca 3 mil. Kč, což by mohlo pokrýt bezmála 50 % pořizovací ceny. Vypořádání dotace ale vzhledem k tomu, že projekt ještě není zcela dokončen (chybí např. možnost práve sdílení do bytů), neproběhlo. Proto není možné říci, jaká

část zálohy nakonec bude uznána jako způsobilá. K FVE byla dále uzavřena servisní smlouva na údržbu v ceně cca 20.000,- Kč ročně

7. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Předseda kontrolní komise pan Josef Černohlávek následně přednesl zprávu o činnosti kontrolní komise, k čemuž uvedl, že kontrolní komise v rámci kontrolní činnosti účastnila některých schůzí Výboru SVJ s konzultačním a poradním hlasem, zkontrolovala pokladní knihu, účetní doklady za rok 2024 a vedení účetnictví, sledovala komunikaci mezi členy Výboru SVJ, přičemž neshledala pochybení či nesrovnalosti a konstatovala, že činnost Výboru SVJ je prováděna efektivně v rámci možností jednotlivých členů, schůze jsou vedeny věcně a činnost Výboru je vedena snahou nepoškodit SVJ. Kontrolní komise tedy neshledala pochybení a doporučila schválit účetní závěrku za rok 2024.

K návrhu zprávy o činnosti kontrolní komise neměl nikdo z přítomných žádné dotazy ani připomínky. Řídící schůze proto dal hlasovat o schválení zprávy o činnosti kontrolní komise, přičemž 100 % přítomných hlasů byla zpráva o činnosti kontrolní komise schválena.

8. Návrhy investičních akcí v roce 2026

Výbor SVJ dále přednesl návrhy na opravy a investice v roce 2026, kdy navrhl zejména opravu svodů dešťové vody, které jsou (minimálně v některých svých částech) v havarijním stavu a při větších deštích dochází k průsakům vody do suterénů.

Navrhl proto revizi skutečného stavu odbornou firmou. V návaznosti na to bude připraven způsob konkrétní opravy či výměny, přičemž celkový navrhovaný cenový rámec oprav činí maximálně 1 mil. Kč.

Dále navrhl instalaci kamerového systému, který by mohl předcházet vzniku škod v domě a na fasádě, působit preventivně proti vandalismu a celkově zvýšit bezpečnost obyvatel domu. Kamery nebudou v souladu s platnou právní úpravou zasahovat do soukromí vlastníků, v interiéru domu budou zabírat nanejvýš společné prostory (zejm. prostory u vstupních dveří a suterény) Maximální cenový rámec je navržen na 250 tis. Kč.

Dále bude třeba zajistit výměnu zastarávajícího systému zvonků a čipů ke vstupním dveřím, nicméně v první fázi bude vzhledem k mnoha variantám řešení nutné zjistit detaily technologických možností a podle nich navrhnout vhodný systém pro náš dům. Proto bude tento projekt schvalován až v rámci příštího shromáždění, na kterém budou představeny už konkrétní možnosti.

V případě, že by se cena některých z výše uvedených plánovaných investic ukázala být vyšší než navržený maximální rámec, nebude projekt realizován vůbec nebo jen v omezeném rozsahu a bude znovu projednán na příštím shromáždění.

V rámci projednání byla přítomnými vyjádřena shoda na potřebě chránit dům před vandalismem, kdy kamerový systém může tento omezit s tím, že preferována by byla i instalace kamer do výtahů.

Ve věci opravy svodů pak bylo na návrh jednoho z vlastníků doporučeno, aby byla zároveň provedena kontrola (a případně oprava/výměna) splaškové kanalizace v suterénech, neboť ta je

ve spodní části zarostlá s omezenou průchodností, což může způsobit havárii. Výbor SVJ pro hlasování o tomto projektu tedy návrh zahrnul s tím, že bude realizován pouze v případě, že po opravě/výměně svodů na tuto část zbydou finanční prostředky v rámci schváleného finančního rámce 1 mil. Kč.

K návrhu investičních akcí neměl nikdo z přítomných žádné další dotazy ani připomínky. Řídící schůze proto dal hlasovat o schválení finančního rámce na projekt opravy svodů dešťové a splaškové vody v ceně do 1 mil. Kč a o instalaci kamerového systému v ceně do 250 tis. Kč, přičemž 100 % přítomných hlasů byl návrh investičních akcí schválen.

9. Projednání a schválení rozpočtu na období 2025/2026

Řídící schůze dále představil předpokládaný výhled příjmů a výdajů pro období 2025/2026.

V případě realizace všech schválených investičních akcí by mělo na konci roku 2026 ve „fondu oprav“ zůstat 4.361.320,- Kč bez započtení dotace na FVE, případně 7.361.320,- Kč, pokud bude dotace na FVE uznána v plné výši.

K dotazu jedné z přítomných na možné snížení příspěvků řídící schůze uvedl, že v současné době navrhuje Výbor SVJ nechat stávající výši, a to zejména vzhledem k předpokládaným budoucím potřebám obnovení technologií a zařízení domu, které nevyhnutelně stárnou a bude třeba je revitalizovat, s ohledem na inflaci, a také s ohledem na to, že případné budoucí zvýšení příspěvků je nepopulární a vždy výrazně náročnější na přijetí. Projednání případné úpravy výše příspěvku pak bude zařazeno na program shromáždění v roce 2026, neboť nyní o ní není možné hlasovat, vzhledem k tomu, že nebyla uvedena na programu.

Řídící schůze dal následně hlasovat o návrhu, aby byl shromážděním schválen rozpočet na období 2025/2026, přičemž tento návrh byl schválen 100 % přítomných hlasů.

10. Různé/Diskuze

Řídící schůze následně uvedl, že řádný program shromáždění byl vyčerpán a vyzval přítomné vlastníky k vznášení dotazů a k volné diskuzi.

Bylo projednáno uzamykání kontejnerů na směsný odpad s tím, že Výbor SVJ uzamčení nádob v co nejkratší době zajistí a bude vlastníkům distribuovat klíče.

Byl projednán záměr MČ odstranit keře a jinou zeleň na pozemcích MČ kolem domu, a proto bude ze strany SVJ požadováno, aby MČ zajistila nahrazení zeleně v adekvátním rozsahu.

Byl projednán záměr umístění Z-Boxu při severní straně domu na pozemku MČ, ke kterému bude Výbor MČ informovat o nesouhlasném stanovisku SVJ.

Výbor informoval, že zatím bohužel nedošlo k opravě spár v dlažbě vchodů do domu a podest, kdy z důvodu nečinnosti osloveného zhotovitele bude muset být vybrán jiný zhotovitel.

Diskuze probíhala také o nastavení teploty TUV v návaznosti na instalaci FVE, kdy byla zmíněna možnost instalace směšovacích ventilů do kotelny.

Řešila se dále kvalita úklidu společných prostor, kouření v domě či u domu, utěsnění versus

nastavení samozavíračů vstupních dveří, očekávaná návratnost instalace FVE, odstraňování sněhu a ledu kolem domu a podobně.

11. Návrh usnesení z 18. shromáždění

Poté, co v rámci diskuze již nebyly vznášeny další dotazy nebo náměty, řídící schůze vyzval přítomné ke schválení usnesení ze shromáždění, a to v následujícím znění:

Shromáždění:

- projednalo a schválilo účetní závěrku SVJ za rok 2024;
- schválilo zprávu o činnosti kontrolní komise;
- schválilo investiční akce v roce 2026 v podobě opravy svodů dešťové vody a kanalizace do max. částky 1 mil. Kč a instalace kamerového systému do max. 250 tis. Kč;
- schválilo rozpočet SVJ na období let 2025/2026 s tím, že v rámci investic zejména bude realizována oprava svodů dešťové vody a kanalizace v ceně do max. 1 mil. Kč a instalace kamerového systému v ceně do max. 250 tis. Kč, přičemž na konci roku 2026 by mělo SVJ disponovat fondem oprav ve výši nejméně cca 4.361.320,- Kč, případně 7.361.320,- Kč, pokud bude uznána dotace na FVE v plné výši;
- na příštím shromáždění bude zařazen do programu bod věnovaný případné úpravě výše příspěvků do fondu oprav.

Usnesení, které je přílohou tohoto zápisu, bylo v navrženém znění schváleno 100 % přítomných hlasů.

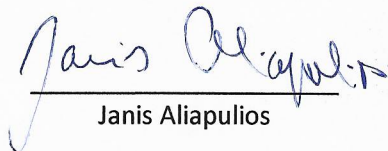
12. Závěr

Řídící schůze závěrem poděkoval všem přítomným vlastníkům za účast na shromáždění, popřál jim klidné a veselé Vánoce a shromáždění ukončil.

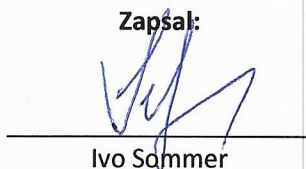
Seznam příloh:

- Pozvánka na shromáždění;
- Prezenční listina;
- Zpráva o činnosti Výboru SVJ od 17. shromáždění SVJ do současnosti;
- Účetní závěrka za rok 2024;
- Rozpočet SVJ na období 2025/2026;
- Zpráva o činnosti kontrolní komise;
- Usnesení z 18. shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218, Praha 6.

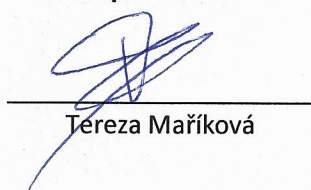
Řídící schůze:


Janis Aliapulios

Zapsal:


Ivo Sommer

Zápis ověřila:


Tereza Maříková