

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků domu Sušilova 1506, IČ 72547189,

Praha - Uhřetěves, Sušilova 1506/15, PSČ 104 00, (dále jen „společenství vlastníků“, nebo „SVJ“)

Datum konání: 6. 11. 2025 od 19.00 do 21.00 h

Místo konání: Sušilova 1506/15, Praha-Uhřetěves

Účast vlastníků = 90,6 % dle vlast.podílů (9 osob), minimální podíl pro přijetí usnesení: >45,3%

Přítomni: A.Šauerová (PM-P.Šauer), M.Rubeš, Zabilanský, Z.Heršík (PM-Heršíková), Z.Mágr, H.Štefáčková (PM-Štefáček), P.Doleží (PM-K.Doleží), M.Kott (PM-Kottová), P.Čermák (PM-Čermáková)

Shromáždění zahájil předseda výboru SVJ, následovalo hlasování o předloženém programu.

Souhlas s předloženým programem schůze: Pro 90,6 % Proti 0 % Zdržel se 0 %

Předseda výboru navrhl, že shromáždění povede a zajistí současně zápis. Zápis ověří H.Štefáčková, skrutátor M.Rubeš.

Hlasování o zápisu, jeho ověření a skrutátorovi: Pro 90,6 % Proti 0 % Zdržel se 0 %

0. Otevřené body z minulého shromáždění

žádné

1. Schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství a správě domu za rok 2024

K předložené účetní závěrce a zprávě o hospodaření za rok 2024 nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Konečné zůstatky na bank.účtech k 12/2024 byly 1,12 mil. Kč, z toho fond oprav 957 tis. Kč. Z fondu oprav nebylo čerpáno. K 12/2024 neměl žádný člen SVJ nedoplatek/dluh.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření SV a správě domu k 31. 12. 2024.

Výsledek hlasování: Pro 90,6 % Proti 0 % Zdržel/a se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

2. Schválení vyúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2024 až 06/2025 a rozúčtování na jednotlivé členy společenství

Celkové náklady byly podobné jako v předchozích letech. Rozdíl v kapitolách proti minulému období byly malé. Došlo k inflačnímu navýšení u správy, úklidu a sekání trávy. Nebyly žádné mimořádné výdaje, pouze havárie vody v kotelně, oprava ale byla pokryta z pojistného plnění a odhadovaný rozdíl v nákladech na uniklou vodu je odečten v rozúčtování vody. Byla tvořena rezerva na opravy v kotelně.

K vyúčtování nebyl vznesen žádný dotaz.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje vyúčtování a rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a pozemku za období 07/2024 až 06/2025 na jednotlivé vlastníky.

Výsledek hlasování: Pro 90,6 % Proti 0 % Zdržel/a se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

3. Schválení rozpočtu a předpisu příspěvků na rok 2026

Předložený rozpočet připravil správce a celkové zálohy zůstávají beze změny. Došlo pouze k drobným přesunům mezi kapitolami. Proto byl upraven předpis záloh, který je součástí podkladů na shromáždění.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje předpis příspěvků a návrh rozpočtu na rok 2026, kde celkové maximální výdaje bez příspěvku na fond oprav (49 tis.) jsou stanoveny na 498 tis. Kč, výdaje jsou plně kryty příspěvky vlastníků.

Výsledek hlasování:	Pro 90,6 %	Proti 0 %	Zdržel/a se 0 %
<u>Usnesení bylo schváleno.</u>			

4. Zpráva o činnosti výboru a předsedy SV v období 11/24-10/25

Zprávu s výčtem 19ti hlavních činností výboru a předsedy byla součástí podkladů na shromáždění. ZH zmínil především zahájení sdílení elektřiny ze solárů, řešení havárie v kotelně, ukončení dotace na soláry, změnu distribuční sazby u elektřiny a změnu dodavatele elektřiny.

5. Volba členů výboru SV

Stávající členové výboru Zabilanský a Rubeš oznámili, že ve výboru již nechtějí pokračovat a úkoly výboru by měli plnit i další členové SVJ. Z.Herštík oznámil, že pokud mají vlastní zájem, je ochoten ještě pokračovat, aby byla zachována kontinuita činnosti výboru. Dále bylo vysvětleno, že současné stanovy SVJ umožňují pouze 3 členný výbor. Po následné diskusi se jako jediný nový člen výboru přihlásil Z.Mágr a proto M.Rubeš akceptoval, že ve výboru bude ještě pokračovat. Následně proběhlo hlasování o všech členech výboru současně a dále o odměně pro předsedu SVJ.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje jako členy výboru pro další funkční období pány: Zdeněk Herštík, Zdeněk Mágr a Miroslav Rubeš.

Výsledek hlasování:	Pro 90,6 %	Proti 0 %	Zdržel/a se 0 %
---------------------	------------	-----------	-----------------

Usnesení bylo schváleno.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje pro předsedu výboru paušální náhrady na krytí výdajů ve výši 1000 Kč měsíčně.

Výsledek hlasování:	Pro 90,6 %	Proti 0 %	Zdržel/a se 0 %
---------------------	------------	-----------	-----------------

Usnesení bylo schváleno.

6. Schválení výměny svítidel a krytí z fondu oprav

Předseda informoval, že již dříve skočila výroba kruhových zářivek a na konci loňského roku již nebylo možné nové ani zakoupit. Již dříve došlo v domě k postupné výměně kruhových zářivek za úsporné LED panely u světel bez nouzového modulu, ale tato výměna není možná u světel s nouzovým modulem. Jelikož se dosud nesehnal dodavatel, která by vyměnil světelné zdroje ve stávajících svítidlech, je pravděpodobné, že bude nutné vyměnit všech 26 kruhových svítidel v domě, a to v okamžiku, kdy přestane fungovat některá ze stávajících zářivek. Předpokládané náklady na výměnu všech svítidel se dle typu svítidla mohou pohybovat ve rozpětí 50 až 100 tis. Kč celkem vč. montáže.

Návrh usnesení:

Shromáždění souhlasí s výměnou svítidel na chodbách a náklady budou kryty z fondu oprav.

Výsledek hlasování:	Pro 90,6 %	Proti 0 %	Zdržel/a se 0 %
---------------------	------------	-----------	-----------------

Usnesení bylo schváleno.

7. Diskuse k aktuální výši fondu oprav a případnému navýšení příspěvku

Diskuse o výši fondu oprav byla otevřena, neboť na loňském shromáždění se navýšení odmítlo. Nicméně předseda přislíbil, že o navýšení budeme diskutovat, a to v okamžiku, kdy dojde k čerpání z fondu oprav. Tento okamžik nastal letos vratkou části dotace a dále bude čerpáno na výměnu svítidel. V podkladech na shromáždění a bodu 1 je uvedena výše fondu oprav, ale zůstatek fondu kvůli čerpání klesne. Předseda dále zmínil, že na opravy lze použít také prostředky z fondů ze zisku (výnosy z úroků, nevyčerpaná pojistná plnění a prodej přetoků) a rezervy na opravy v kotelně. Obě tyto položky tvoří k 9/2025 125 tis. Kč. V následné diskusi se vlastníci shodli, že navýšení příspěvku do fondu oprav nevidí jako nutné.

8. Schválení zajištění on-line odečtu bytových měřidel

Vlastníci byli informováni o nové povinnosti pro SVJ, kdy poskytovatel služeb je povinen zpřístupnit uživateli bytu informace o je ho spotřebě. Požadavek je, že tento přístup má být umožněn způsobem umožňujícím dálkový přístup (např. online nebo minimálně 1 x za měsíc). Předseda dále uvedl, že již máme měřiče s dálkovým odečtem, ale pro možnost online přístupu o spotřebě je nutný náklad na sběrnici ve výši cca. 9 tis. Kč a následně pravidelná platba 250 Kč měsíčně (3 tis. ročně).

V následné diskusi se vlastníci se shodli, že online informace o spotřebě nepožadují.

Návrh usnesení:

Vlastníci nemají zájem o online přístup k datům o spotřebě a postačí jim pouze informace o měsíční spotřebě, kdy pravidelný dálkový odečet zajistí domovník.

Výsledek hlasování: Pro 88,2 % Proti 0 % Zdržel/a se 2,4 %

Usnesení bylo schváleno.

9. Využití očekávané kompenzace 200 tis. na zlepšení stavu veřejných ploch dle uzavřené smlouvy s DNK ID (Kučera)

Předseda připomněl, že dle uzavřené smlouvy bychom po kolaudaci sousedního bytového domu mohli (vedle již poskytnuté kompenzace 500 tis. Kč) čerpat náklady na zlepšení stavu veřejných ploch do výše 200 tis. Kč. Tyto náklady by měly dle smlouvy směřovat především do herních či sportovních prvků, zeleně atd.

V následné diskusi se vlastníci shodli, že nemají zájem o rozšíření dětského hřiště či doplnění jiného vybavení. Možnosti úpravy zeleně jsou omezené. Proto je preferovanou variantou využití příspěvku na vyčištění fasády našeho domu po dokončení stavby sousedního domu. Náklady na čištění mohou být v rozpětí 100-200 tis. dle rozsahu čištění a případné následné ochrany.

Návrh usnesení:

Shromáždění souhlasí s možností využití příspěvku dle smlouvy na čištění fasády domu.

Výsledek hlasování: Pro 90,6 % Proti 0 % Zdržel/a se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

10. Informace k výrobě a využití elektřiny ze solární elektrárny a uzavření dotace

Podrobné informace o konečných nákladech i výrobě a úsporách solární elektrárny jsou součástí podkladů na shromáždění. Předseda informoval, že celkové konečné náklady vč. souvisejících úprav jsou velmi blízko nákladům prezentovaným při schválení investice mimo shromáždění v roce 2023. Celkové náklady byly 487 tis. Kč z toho 150 tis. bylo kryto dotací. Předseda znovu připomněl, že jednou z hlavních složek návratnosti a úspory je sdílení elektřiny s byty, a to mohou vlastníci ovlivnit sami. Přesnou úsporu na elektřině společných prostor a plynu lze pouze odhadovat. 20-30 % vyrobené elektřiny jde stále do přetoků, kde je cena za výkup nízká. Výbor proto ověří možnost sdílení přetoků s některým ze sousedních domů.

V diskusi Z.Zabilanský zmínil možnost instalace wall-box na dobíjení na zeď u garáží. Tuto možnost by bylo nutné dále ověřit z technického ale i ekonomického hlediska (např. jak by byla počítána a účtována cena za nabíjení). Z.Heršтик také upozornil na riziko případného nabíjení elektromobilů z běžné zásuvky v garáži. Několik vlastníků zmínilo vyšší úspory za sdílení pro své byty.

11. Ostatní a diskuse

a) **Venkovní rolety** – ZH informoval o levnější variantě vnějšího stínícího systému. Tento systém bude pravděpodobně instalovat na část oken v příštím roce a nabídl možnou instalaci i ostatním. Současně připomněl, že případné instalace vnějšího stínění (rolety či žaluzie) by měly pro jednotlivé byty ve stejném vzhledu (instalace uvnitř ostění a v barvě současných oken).

b) **Stav ulice Douchova** – ZH již dříve informoval, že ohledně stavu ulice kontaktoval odbor dopravy a v případě této ulice byla jen povinnost zajistit průjezdnost komunikace, nikoliv uvedení do původního stavu. Přesto může být dobré, pokud stav komunikace budou u souseda či úřadu ugovat i ostatní.

c) **Projekt domu JEKON** – Byl vznesen dotaz na stav projektu a jeho napojení na komunikaci. ZH uvedl, že letos bylo zahájeno řízení o povolení záměru a nyní se pravděpodobně čeká na vydání povolení. Bytový dům bude bohužel napojen na ulici Douchova, pouze chodník by měl pokračovat přes sousední pozemek dále.

Zapsal: Zdeněk Heršтик



Ověřila: Hana Štefáčková



Přílohy:

- Prezenční listina, Plné moci pro zastupování na schůzi shromáždění
- Zpráva o hospodaření společenství, rozvaha a výsledovka k 31.12.2024; Vyúčtování nákladů domu 7/24-6/25; Návrh rozpočtu na rok 2026; Přepis příspěvků; Zpráva o činnosti výboru; Informace k bodům 7-11 - vše již zasláno s pozvánkou