



Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků domu Františka Diviše 1399
IČ: 720 43 601

Předseda společenství: David Hašek

Datum a čas konání: 6. 11. 2025 od 18:00 hod.

Místo konání: Charlie's Café, Křešínská 155/9, Praha 22 – Uhřetěves

Projednávané body shromáždění::

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Volba statutárního orgánu a schválení odměny na další období ve výši 8.990 Kč/měsíčně
4. Hospodaření: Schválení finanční závěrky za rok 2024 Výroční zpráva o hospodaření 2024
5. Schválení příspěvků na správu domu pro rok 2026
6. Hlasování o instalaci nových vchodových dveří
7. Hlasování o instalaci nové čtečky u zadních vchodových dveří
8. Schválení plánu investic na rok 2026
9. Diskuze
10. Závěr

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti

Shromáždění zahájil předseda společenství **David Hašek** v 18:30 hod.

Přítomno bylo **41,73 % vlastníků jednotek** (osobně nebo v zastoupení).

Shromáždění tedy **nebylo usnášeníschopné** a nebylo možné přijímat závazná usnesení.

Proběhlo však **neformální setkání**, které bylo velmi přínosné – účastníci měli možnost otevřeně prodiskutovat aktuální otázky správy domu, provozní záležitosti i plánované investice.

Přítomen byl také **správce objektu pan Krůta**, se kterým byly podrobně probrány technické a údržbové záležitosti domu.

Předseda poděkoval všem přítomným za účast a aktivní přístup. Z důvodu nedostatečného počtu hlasů bude nutné uspořádat **následné hlasování per rollam**, které proběhne **před Vánoci 2025**.

Předseda zároveň vyzývá všechny vlastníky, aby do té doby zaslali **své podněty a návrhy** k doplnění programu nebo další body k projednání.

2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Jelikož shromáždění nebylo usnášeníschopné, nemohla být formálně provedená volba orgánů schůze.

Bylo přítomnými dohodnuto, že zápis z jednání pořizuje **předseda společenství David Hašek**, který rovněž zajistí jeho rozeslání všem vlastníkům. **Ověřovatelem zápisu** bude **Ing. Ivo Chaloupka**.



3. Volba statutárního orgánu a schválení odměny

Předseda informoval všechny přítomné o možnosti ponechat statutární orgán ve **stávajícím složení**, tj. předsedou zůstává **David Hašek**. Na následující roky byla představena navržená výše měsíční odměny **8 990 Kč**, která odpovídá rozsahu agendy, komunikaci se správcovskou firmou a přípravě všech akcí a koordinace jednotlivých kroků vedení SVJ. Přítomní nevznegli žádné námitky. Vše bude odhlasováno formou per rollam.

4. Hospodaření SVJ za rok 2024

Byla projednána **účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**, které byly vlastníkům zaslány předem spolu s pozvánkou. Předseda uvedl, že hospodaření je **v souladu s plánem**, bez mimořádných výdajů či zadlužení SVJ.

5. Schválení příspěvků na správu domu pro rok 2026

Byl předložen návrh příspěvků na správu domu pro rok 2026.

Přítomní se shodli, že navržená výše příspěvků odpovídá **reálným potřebám správy domu** a zajišťuje **dostatečnou finanční rezervu**. Formální schválení proběhne v rámci **hlasování per rollam**.

6. Hlasování o instalaci nových vchodových dveří

Byly předloženy dvě cenové nabídky viz. přílohy pozvánky na shromáždění.

Po diskuzi se přítomní shodli, že **pořízení nových hliníkových dveří je v tuto chvíli ekonomicky nevhodné**, protože jde o **velkou finanční investici** (v řádu stovek tisíc korun), zatímco **stávající dveře jsou stále v dobrém technickém stavu**. Po úpravě závěrače BRANO se jejich funkčnost výrazně zlepšila. Zazněl proto konsenzus nákup: Nových dveří odložit a aktuálně se soustředit na důležitější investice, které mají přímý vliv na provozní bezpečnost a údržbu domu.

Závěr diskuze: **investici do nových dveří odkládáme** a SVJ se nyní zaměří na důležitější opravy, které mají přímý vliv na provozní bezpečnost a údržbu.

7. Hlasování o instalaci nové čtečky u zadních vchodových dveří

Byla představena nabídka společnosti IMA na instalaci nové čtečky čipového systému, kompatibilní se stávajícím řešením. Bude součástí hlasování.

Zazněl návrh, aby se společenství vrátilo k **otevírání zadních dveří klasickým klíčem**, které je z hlediska údržby a spolehlivosti praktičtější. Správce domu, pan Krůta, představil konkrétní řešení – pořízení **osvědčeného bezpečnostního zámku**, ke kterému by **každá domácnost obdržela vlastní klíč**.

Tento návrh byl přítomnými hodnocen jako **rozumný kompromis** – funkční, bezpečný a finančně nenáročný.

Finální rozhodnutí o zvoleném způsobu zabezpečení bude přijato **v rámci hlasování per rollam**.



8. Schválení plánu investic na rok 2026

V rámci diskuze byl projednán rámcový plán investic a oprav pro období **2025–2026**. Účastníci se dohodli rozdělit úkoly podle jejich naléhavosti:

- **Urgentní** (nutné řešit neprodleně)
- **Střednědobé** (řešitelné v řádu měsíců)
- **Dlouhodobé** (strategické, rozvojové)

Cílem je **efektivně plánovat rozpočet SVJ**, stanovit priority a zajistit kontrolu plnění.

I. URGENTNÍ ÚKOLY (nutné řešit neprodleně)

1. Únik vody v domě (pravděpodobně 1. patro, střední část domu)

Zaznamenán výskyt vlhkosti a stop po vodě v oblasti **1. patra, přibližně uprostřed domu**. Může se jednat o **skrytou poruchu na vnitřním rozvodu vody nebo topení**.

Bylo dohodnuto, že správce objektu pan Krůta zajistí firmu, která provede:

- prohlídku stoupaček a rozvodů,
- konzultaci a případné měření úniků,
- vyhodnocení a návrh opravy i samotnou opravu,

Tímto žádám všechny vlastníky, aby v případě výskytu vlhkosti či stop po vodě neprodleně kontaktovali mne i správce našeho domu pana Krůtu a pomohli tak s přesnou lokalizací problému.
p. Krůta tel.: 777 203 377

2. Netěsnost a vlhnutí poštovních schránek

Byl identifikován problém se **zatékáním a vlhkostí v prostoru poštovních schránek**, který se zhoršuje při dešti.

Bylo dohodnuto, že správce domu pořídí **fotodokumentaci** a osloví **ověřenou firmu** z okolí, která má zkušenosti s obdobnými opravami a pan Krůta s nimi má velmi dobré zkušenosti. Následně provedou kontrolu **fasády a oplechování**. Po vyhodnocení se rozhodne, zda půjde o **lokální opravu**, nebo **komplexní rekonstrukci schránek a okolních prvků**.

3. Výměna hlavních vodovodních kohoutů (uzávěrů vody)

Výměna hlavních uzavěrů vody pro celý dům je již v **přípravě**. Jde o preventivní údržbu, protože stávající uzavěry jsou **na hranici životnosti**. Správce domu pan Krůta se nabídl, že zajistí koordinaci termínu s dodavatelskou firmou. Informování všech vlastníků proběhne s dostatečným předstihem. Cílem je výměnu provést bez zbytečného narušení provozu domu.



II. STŘEDNĚDOBÉ ÚKOLY

4. Drhnutí dveří výtahu (2. patro) - Již vyřešeno

Nahlášená závada byla **okamžitě vyřešena**.

Správce pan Krůta ihned zajistil kontrolu. Zjistil, že příčinou byl **rozpadlý vodící silon ve spodní drážce**, který byl ihned vyměněn. Dveře nejsou poškozené a výtah je plně funkční. Při příští revizi výtahu bude provedena **kontrola těsnění a vedení všech dveří**.

5. Nové vchodové dveře – odložení investice

Projednány byly nabídky společností **JIS** a **Macek** na nové hliníkové dveře.

Přítomní se shodli, že jde o **finančně nákladnou investici (v řádu stovek tisíc korun)**, zatímco stávající dveře jsou po úpravě systému **BRANO** plně funkční.

Bylo proto dohodnuto, že pořízení nových dveří se **odkládá**, dokud to nebude ekonomicky odůvodněné. Zůstává ve **střednědobém plánu SVJ**.

III. DLOUHODOBÉ A KONCEPČNÍ NÁVRHY (strategické)

6. Fotovoltaická elektrárna – průběžné sledování možností

Na shromáždění byla otevřena **diskuse o možnosti instalace fotovoltaické elektrárny (FVE)** na střeše domu. Názory přítomných se různí – **část vlastníků myšlenku podporuje** jako perspektivní cestu k úsporám energií a dlouhodobé soběstačnosti, jiní jsou **zatím zdrženliví**, zejména kvůli počáteční investici a nejistotě ohledně návratnosti.

Bylo dohodnuto, že **tento záměr bude SVJ nadále sledovat průběžně**, zejména z hlediska:

- vývoje **státních dotačních programů** (např. **Nová zelená úsporám**),
- **zkušeností okolních domů**, které již FVE instalovaly,
- a **reálných ekonomických přínosů** z dostupných projektů.

V případě, že se objeví **zajímavé nabídky** či nové dotační podmínky, budou tyto informace **předloženy k projednání na některém z příštích shromáždění**.

Přítomní se shodli, že téma fotovoltaiky zůstává **otevřené k dalším diskuzím a vyhodnocování**. Všichni vlastníci jsou vyzváni, aby případné nabídky nebo návrhy řešení zaslali **předsedovi SVJ** k dalšímu posouzení.

9. Diskuse

V závěrečné diskuzi panovala všeobecná shoda, že i přes nižší účast bylo setkání velmi přínosné. Přítomní ocenili, že se mohli osobně setkat, otevřeně probrat aktuální témata a udržet přátelskou a konstruktivní atmosféru.



Bylo zdůrazněno, že komunikace mezi vlastníky a předsedou SVJ funguje dobře – **v případě jakéhokoliv problému či dotazu jsou podněty předsedovi okamžitě předávány a operativně řešeny.**

Součástí diskuze byla i **dohoda o finanční spoluúčasti SVJ ve výši jedné třetiny nákladů na realizaci plotu mezi naším a sousedním domem.** cca se jedná o 5 000,- Kč.

V rámci této akce bude provedena také výsadba keřů a drobná úprava okolního prostoru, což přispěje ke zlepšení vzhledu a oddělení obou objektů.

Dále bylo potvrzeno, že vzhledem k neuskutečnění formálně usnášeníschopného shromáždění bude **veškeré hlasování provedeno formou per rollam (korespondenčně).**

Předseda SVJ se zavázal, že všem vlastníkům zašle e-mailem tento zápis a zároveň **vyzve k zaslání vlastních návrhů a připomínek,** které by měli zájem doplnit do připravovaného hlasování.

Cílem je, aby mělo shromáždění per rollam **co nejkomplexnější podklady** a aby se do rozhodování promítly všechny návrhy vlastníků.

10. Závěr

Předseda poděkoval všem přítomným za účast, vstřícnost a otevřenou diskuzi. Zdůraznil, že i přes neformální charakter schůze se podařilo ujasnit **priority a konkrétní kroky,** které pomohou efektivně plánovat budoucí investice.

Dalším krokem bude **hlasování per rollam,** které proběhne **před Vánoci 2025.**

Do té doby mohou vlastníci zasílat své návrhy e-mailem předsedovi SVJ.

Schůze byla ukončena ve **19:45 hod.**

Zapsal

09.11.2025

David hašek

Ověřil

ing. Chaloupka