

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků Španielova 1247-1253,

se sídlem Španielova 94, Praha, 16300 (dále jen „SVJ“)

IČO:75155141

konaného dne 02.12.2025 od 18:00 v místě: Kulturního centra Průhon,
Socháňova 1220/27, Praha 6 Řepy

Program shromáždění

1. Zahájení, usnášeníschopnost Shromáždění
2. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatelů zápisu
3. Zpráva o činnosti výboru od posledního Shromáždění
4. Zpráva kontrolní komise o kontrolní činnosti od posledního Shromáždění
5. Zpráva kontrolní komise k roční účetní závěrce za rok 2024
6. Schválení roční účetní závěrky za rok 2024 a Zprávy o správě domu za rok 2024
7. Schválení roční odměny (za rok 2024) členům kontrolní komise
8. Schválení plánu oprav Společenství na rok 2026
9. Schválení rozpočtu Společenství na rok 2026
10. Provozní záležitosti objektu
11. Závěr

Přítomno 4229 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (51.36%)

Shromáždění bylo usnášeníschopné

1. ZAHÁJENÍ, USNÁŠENÍSCHOPNOST SHROMÁŽDĚNÍ

Shromáždění začalo řádně v 18:00 hod. a bylo usnášeníschopné (51,36 % přítomných vlastníků).

2. VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO, ZAPISOVATELE, OVĚŘOVATELŮ ZÁPISU

Přítomno 4229 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (51.36%)

Shromáždění přijetím usnesení č. 1 zvolilo jako předsedající paní Ing. Zuzanu Lagutinovou, jako zapisovatele a skrutátora společnost RazDva Systems s.r.o., a jako ověřovatele zápisu pana Luboše Moravce a pana Jiřího Machačku.

Návrh usnesení č. 1 (více než 50% z přítomných)

Shromáždění vlastníků schvaluje jako předsedajícího paní Ing. Zuzanu Lagutinovou, jako zapisovatele společnost RazDva Systems s.r.o. a jako skrutátora společnost RazDva Systems s.r.o. (v zastoupení pan Dvořák), a jako ověřovatele zápisu pana Jiřího Machačku a pana Luboše Moravce.

pro (100%)	4229	
proti (0%)	0	
zdržel se (0%)	0	
celkem	4229	

Usnesení bylo přijato.

3. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU OD POSLEDNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ

Výbor SVJ přednesl zprávu o své činnosti od posledního shromáždění. Aktuálně je výbor složen z pěti členů, pravidelně se schází v průběhu roku, a pravidelně komunikuje i v elektronické podobě. Kontrolní komise je ve stanovách tříčlenná, nyní ale funguje jen ve složení dvou členů, jelikož se nikdo další do komise nepřihlásil. Tito členové komunikují s výborem, účastní se i jeho schůzek a kontrolují jeho celkovou činnost. Výbor je také běžně v kontaktu se správcem domu (SBD Pokrok), který standardně zajišťuje technickou správu domu a jeho průběžné opravy.

Dům má dokončenou opravu fasády a rekonstrukci lodžii. Stavební povolení na všechny práce bylo vydáno 23.1.2024. Práce na lodžiích a fasádě na západní a severní straně domu byly zahájeny v březnu a byly dokončeny v září 2024. Na jižní a východní straně práce započaly v září a dokončeny

byly v prosinci 2024. Po dokončení těchto prací bylo instalováno nové zábradlí u vchodu. V červenci tohoto roku došlo také k zaměření oken v suterénu, a v průběhu měsíců srpna a září jejich výměna. 20.5.2025 proběhla kolaudace stavby. Záruka na provedené práce je 5 let. Pokud chce některý z vlastníků uplatnit další dosud nevyřešené reklamace na tyto práce, výbor zajistí kontaktování takového vlastníka stavební firmou pro nápravu.

Z běžné agendy domu výbor SVJ informoval o snížení počtu kontejnerů pro odpad na 3 + popelnice na bioodpad, byla navýšena cena za úklidové služby (z 11 500 Kč na 12 400 Kč). Ve spolupráci s firmou Verner byla provedena oprava dešťových svodů, a vyčištění dešťových chodníčku a kanálků. Proběhla oprava klik vstupních dveří a jejich seřízení ve vchodech 1249 a 1250, v příštím roce je plánována oprava všech vnitřních a vnějších zbývajících dveří ve společných prostorách domu. V průběhu února až května byla provedena kompletní rekonstrukce osvětlení v domech. Byly nastaveny nové zálohy za služby do fondu oprav na rok 2025, kde byly zohledněny splátky úvěru domu. Nově byla pronajata místnost 1248 společných prostor, a naopak vypovězen pronájem místnosti 1251 nebytových prostor.

Dále proběhla revize plynových rozvodů, výměna plynových regulátorů ve vchodech 1249 a 1250, oprava vzduchotechniky ve vchodu 1250, oprava nefunkční společné TV antény ve vchodě 1248, pravidelná deratizace v suterénu, vyklizení elektroodpadu ze suterénu, a kontrola požárních vodovodů. Výbor SVJ upozornil na výtky ze strany hasičů na umístování jiných věcí než rohožek před dveře bytu na chodbě v patrech s požárním vodovodem.

Výbor SVJ uvedl, že na konci letošního roku nebo začátkem roku 2026 budou v bytech vyměněny vodoměry za nové a nově se bude odečítat spotřeba vody dálkově. Domu vypršela také platnost energetického štítku, nový je zveřejněn na webových stránkách SVJ.

Stav účtu SVJ byl k datu 30.11.2025 ve výši 8 870 224,52 Kč, úvěr 18 milionů Kč byl již kompletně vyčerpán v lednu 2025 a měsíční splátka domu je nyní 160 769,- Kč měsíčně. Aktuální zůstatek úvěru je 16 191 467,30 Kč. Předpokládané datum doplacení úvěru je 25.2.2037. Odhadnutý úvěr 18 milionů byl přečerpán vícenákłady o 217 005,52 Kč a tyto prostředky byly hrazeny z běžného fondu oprav.

SVJ evidovalo 6 dlužníků k datu 31.12.2024 v celkové výši 98 765,- Kč, kdy se jednalo o dluhy z nájmu, a dalších 6 dlužníků mělo neuhrazené zálohy a nedoplatky na služby ve výši 81 374,- Kč. Došlo k úhradám některých dluhů, kdy zbylá dlužná částka z nájmu je k 30.9.2025 ve výši 9 062 Kč, ale u záloh na služby došlo k nárustu dluhu na částku ve výši 106 958,- Kč. Výbor SVJ řeší tyto neuhrazené dlužné částky se správcem domu a připravuje předžalobní výzvu těmto vlastníkům. V případě nekomunikace a nevyřešení dluhů ze strany těchto vlastníků by následně musel výbor SVJ podat k soudu žalobu, nicméně preferuje vyřešení dluhu běžně dostupnými cestami a komunikací s dlužníky, jak se i nyní již děje.

4. ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE O KONTROLNÍ ČINNOSTI OD POSLEDNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ

Jeden ze členů kontrolní komise přednesl shromáždění výsledky její činnosti. V roce 2025 byla zejména zvýšena kontrola korespondence a řešení reklamací kolem stavební činnosti na domu,

jakožto i běžného hospodaření SVJ, ze kterého dostala k náhledu výsledky od výboru za rok 2024 ke kontrole. Toto hospodaření bylo detailně předneseno v číslech u položek významných částek. Závěrem kontrolní komise sdělila, že všechny tyto činnosti výbor SVJ aktivně řešil a po celou dobu hospodařil s financemi SVJ v souladu s odhadnutým rozpočtem s mírnými odchylkami správně a jako řádný hospodář.

5. ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2024

Kontrolní komise neměla připomínek k účetní uzávěrce za rok 2024, a navrhla shromáždění tuto uzávěrku schválit.

6. SCHVÁLENÍ ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024 A ZPRÁVY O SPRÁVĚ DOMU ZA ROK 2024

Přišli zástupci jednotek: 1247/1, 1247/4, 1253/99, 1253/108, 1253/112

Výbor SVJ přednesl v číslech detaily roční uzávěrky za rok 2024 – stav dlouhodobé i krátkodobé zálohy a stav bankovního úvěru, a zprávu o investicích, opravách a údržbě domu. Tyto detaily byly součástí pozvánky na toto shromáždění a jsou dostupné i na webových stránkách nebo u výboru SVJ k nahlédnutí.

Byly předneseny detaily ze zprávy o správě domu, která obsahovala rozpočet a skutečnosti k porovnání od roku 2023 do roku 2025. Jedná se zejména o služby, energie, pojištění domu, správu domu a účetnictví, odměny statutárnímu orgánu a důvody jeho navýšení (v rozpočtu je navíc nově odměna pro Kontrolní komisi, kterou v minulých letech rozpočet neobsahoval), právní a administrativní služby a zbylé menší nákladové položky. Dále byly předneseny i výnosy z nebytových prostor domu a nové výše záloh na energie dle spotřeby jednotlivých vlastníků. Zprávu o správě domu pomohl vypracovat jeho správce SBD Pokrok a je součástí pozvánky na toto shromáždění.

V následné diskuzi se nikdo z účastníků nepřihlásil a nikdo neměl žádné námítky. Hlasováním shromáždění přijalo usnesení č. 2 a schválilo účetní uzávěrku a zprávu o správě domu za rok 2024.

Přítomno 4599 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (55.85%)

Návrh usnesení č. 2 (více než 50% z přítomných)

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024 v předloženém znění.

pro (100%)	4599	
proti (0%)	0	
zdržel se (0%)	0	
celkem	4599	

Usnesení bylo přijato.

7. SCHVÁLENÍ ROČNÍ ODMĚNY (ZA R. 2024) ČLENŮM KONTROLNÍ KOMISE

Výbor SVJ schvaluje výši stanovené odměny pro kontrolní komisi vždy zpětně. Odměna je schvalována každoročně na dalším shromáždění. Výbor navrhl výši odměny stejnou jako v předchozím roce ve výši 10 000 Kč / osoba / rok.

Shromáždění schválilo přijetím usnesení č. 3 jednorázovou výplatu odměny za rok 2024 členům kontrolní komise ve výši 10 000 Kč na osobu.

Přítomno 4599 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (55.85%)

Návrh usnesení č. 3 (více než 50% z přítomných)

Shromáždění vlastníků schvaluje jednorázovou výplatu odměny za rok 2024 členům kontrolní komise ve výši 10.000 Kč na osobu.

pro (100%)	4599	
proti (0%)	0	
zdržel se (0%)	0	
celkem	4599	

Usnesení bylo přijato.

8. SCHVÁLENÍ PLÁNU OPRAV SPOLEČENSTVÍ NA ROK 2026

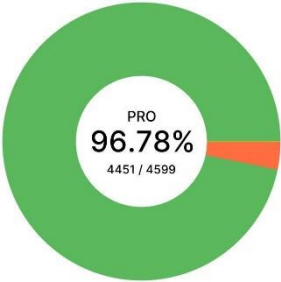
Výbor SVJ přednesl navrhovaný plán oprav na rok 2026, který byl součástí pozvánky na toto shromáždění. Jedná se zejména o zákonné revize plynoinstalace, hydrantů, elektroinstalace, hasicích přístrojů, výtahů, vodoměrů včetně ST a TV, a preventivní požární prohlídku včetně požárního odvětrávání. Dalším významným nákladem bude oprava střešního pláště a jeho sanace ve výši cca 1 milion Kč (dle nabídek dodavatelů), a oprava vstupních dveří vchodů do domu. Celková navrhovaná částka rozpočtu je ve výši 2 255 000 Kč.

Shromáždění přijetím usnesení č. 4 schválilo plán oprav Společenství na rok 2026.

Přítomno 4599 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (55.85%)

Návrh usnesení č. 4 (více než 50% z přítomných)

Shromáždění vlastníků schvaluje plán oprav Společenství na rok 2026.

pro (96.8%)	4451	
proti (3.2%)	148	
zdržel se (0%)	0	
celkem	4599	

Usnesení bylo přijato.

9. SCHVÁLENÍ ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ NA ROK 2026

Přítomno 4599 podílů z celkového počtu 8234 – přítomní vlastníci (55.85%)

Výbor SVJ přednesl návrh rozpočtu na rok 2026. Jedná se zejména o dlouhodobou zálohu a čerpání z tohoto účtu. Návrh předpisu na rok 2026 je navržen stejný jako na rok 2025 ve výši 3 270 300 Kč. SVJ neptřebuje navýšovat tento rozpočet, neboť některá běžná navýšení cen služeb se vyrovnávají položkami, které se aktuálně nečerpají a nebudou nadále potřeba hradit. Detaily předneseného rozpočtu jsou součástí pozvánky na toto shromáždění a také jsou k dispozici k náhledu u výboru SVJ.

Jeden z účastníků poznamenal, že částka za nižší počet kontejnerů je v rozpočtu nově vyšší o cca 60 000 Kč než na předchozí rok. Výbor SVJ k tomuto uvedl, že se jedná o návrh rozpočtu s rezervou, nikoliv o reálné čerpání. V případě kladného zbylého zůstatku z navrhovaného čerpání budou tyto prostředky v dalším roce vráceny po zaúčtování zpět na účet SVJ.

Další účastník se zeptal, zda jsou náklady na elektronické hlasování součástí nákladů na zápis shromáždění a prezenci. Výbor SVJ k tomuto uvedl, že ano, jsou součástí a jsou cca ve stejné výši jako náklady na tuto činnost v předchozích letech u předchozích firem.

Přijetím návrhu usnesení č. 5 shromáždění schválilo rozpočet na rok 2026 v předloženém znění.

Návrh usnesení č. 5 (více než 50% z přítomných)

Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2026 v předloženém znění.

pro (100%)	4599
proti (0%)	0
zdržel se (0%)	0
celkem	4599



Usnesení bylo přijato.

10. PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI OBJEKTU

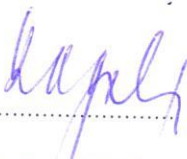
Výbor informoval o výsledcích schůzky s firmou BlueNet ohledně možnosti výstavby solárních panelů na střechu domu a bateriového úložiště pro zpětný prodej elektřiny dodavatelům. Z nabídky firmy ve výši cca 6 milionů Kč za realizaci výbor vyhodnotil, že navrhované bateriové úložiště v nabídce je pro dům zcela kapacitně nedostatečné. Problémy jsou i s technickou částí montáže na střechu a s nutnou změnou připojení elektroměrů v podružném způsobu řešení, což může přinést další náklady a netransparentní rozúčtovávání jednotlivým vlastníkům. Budoucí pravidla dotací také nejsou nyní zcela jasná, výbor tak počká a poptá nabídku znovu pro další porovnání. Na závěr výbor dodal, že vyrobenou přebytečnou energii dodavatelé nevykupují zpětně v dostatečném množství tak, aby se vyplatila celá realizace takového projektu jako investice.

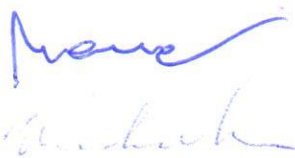
Pan Vagrčka ze vchodu 1250 vznesl dotaz k vysoké hlučnosti výtahu v domě. Výťah je slyšet i za zdi bytových jednotek, a po provedených úpravách v minulosti se téměř nic nezměnilo. Výbor SVJ o tomto problému ví a aktivně pracuje se správcem domu na jeho odstranění. Správcem výtahů v domě (firma KONE) bylo přislíbeno brzké řešení v řádu dnů.

11. ZÁVĚR

Výbor SVJ na závěr poděkoval všem účastníkům za účast, a za to že vlastníci dobře pečují o svůj dům a jeho okolí i z vlastní iniciativy.

Shromáždění skončilo řádně v čase 19:05 hod.


předseda zasedání shromáždění


ověřovatel zápisu / zapisovatel