

## Shromáždění společenství vlastníků jednotek Jiráskova 4191-4192-4193 ze dne 20. května 2026

- Program**
1. Zahájení, usnášeníschopnost shromáždění vlastníků jednotek
  2. Schválení programu
  3. Prezentace předokenních žaluzií
  4. Zpráva o činnosti a hospodaření SVJ za rok 2025
  5. Plán oprav na následující období
  6. Diskuse
  7. Usnesení
  8. Závěr

1. Zahájení provedl člen výboru SVJ pan Fremund. Seznámil přítomné s účastí, která je **52,76 %**, čímž je zaručena usnášeníschopnost.
2. Schválení programu – **pro 100 %**                      proti 0%                      nehlasovalo 0%
3. Pan Toms z firmy Almma prezentoval výhody předokenních rolet a cenovou kalkulaci.
4. Zprávu o činnosti výboru a hospodaření přednesl člen výboru SVJ Fremund

### **Zpráva o činnosti**

Výbor společenství se v uplynulém období scházel podle potřeby a na svých schůzích řešil správu našeho domu.

Uplynulé období bylo poměrně náročné na Výbor SVJ, kdy jsme museli řešit závady a revize výtahů, revize a opravy hromosvodů, výměnu vodoměrů a měřičů tepla, revizi našeho energetického štítu, nátěr výtahových šachet, ale hlavně jsme vyřešili kompletní přední schodiště.

Přístup do vchodů se rekonstrukcí schodišť zjednodušil. Po odkrytí původních betonových schodů se ukázalo, že bylo nutné opravit hydroizolaci vstupů, takže se rekonstrukce dotkla i prostoru před vstupními dveřmi. Jedná se o největší naši investici v loňském roce. Pokud bude mít někdo zájem o kontrolu vynaložených prostředků, tak soupis prací je k dispozici u Výboru SVJ.

Další velká investice byla výměna vodoměrů a měřičů tepla. Protože musíme splnit požadavky EU, tak v letošním roce firma Blesk bude instalovat internetové routery do některých pater a vy budete mít možnost dálkového odečtu hodnot. Můžeme polemizovat o smyslu tohoto nařízení, ale musíme jej splnit. Bude nás to stát více peněz za pořízení routerů a za služby odečtů on-line.

Třetí velká investice byla revize a následná oprava výtahů. Ve vchodě 4191 proběhla výměna vnitřních výtahových dveří, ve všech našich výtažích jsou za hranicí životnosti. Postupně se vymění i v ostatních vchodech, jakmile se sníží jejich spolehlivost.

Poslední dvě velké investice byly nátěr výtahových šachet a oprava a následná revize hromosvodu. Ostatní výdaje jsou již v běžných intencích údržby našeho domu. Všechny tyto investice jsou k nahlédnutí zde ve Zprávě o činnosti SVJ za rok 2025. Závěrem bych dodal, že v roce 2025 jsme více peněz utratili, než jsme vybrali ve fondu oprav, ovšem opět jsme zhodnotili naši nemovitost. Přesto nám zůstává dostatek prostředků na jakékoliv neplánované výdaje, a proto pokračujeme s termínovaným účtem u KB, kde se naše prostředky zhodnocují o úroky.

V roce 2026 bychom rádi vymalovali chodby celého domu a zrekonstruovali elektroinstalaci sklepních prostor. Výmalba byla naposledy před mnoha lety a elektroinstalace je z roku 1968, kdy byl tento dům postaven. Máme s sebou cenové nabídky k nahlédnutí. Součástí rekonstrukce elektroinstalace bude i montáž poměrových měřidel, aby ostatní vlastníci nedopláceli na odběr v pronajatých prostorách.

Došlo ke krádeži v kolárně vchodu 4193. Některý uživatel nezajistil menší křídlo dveří západkou a ty se otevřely, přestože byly zamčené. Výbor osadil další tři kamery monitorující sklepní prostory a vyměnil pět nefunkčních kamer. Všimněte si, prosím, všech společných prostor a při pokusech o krádež, nebo odkládání věcí kontaktujte některého člena Výboru, aby byl zjištěn viník. Byli jsme upozorněni hasiči při kontrole, že můžeme za odložené věci ve sklepech a na balkoncích dostat pokutu. Výbor děkuje

pánům Pirklovi a Plosovi za pomoc s vyklížením sklepních prostor. Žádáme vlastníky a nájemníky, aby v suterénu a na balkóncích v mezipatrech nic neuskładňovali, jedná se o únikové cesty a tyto prostory jsou hasiči pravidelně kontrolovány.

Firma Syanco, která nám zhotovila střechu, teď v dubnu provedla revizi střechy a kontrolu zatékání. S výsledkem kontroly nás seznámil pan Šperling.

Upravili jsme smlouvu s úklidovou službou, suterén se uklízí 2x týdně. Pokud zjistíte nedostatky v úklidu, opět kontaktujte člena výboru.

Nadále pokračují nájemní smlouvy na nebytové prostory za stávajících podmínek, nebytový prostor po p. Andršovi převzal p. Plos a jeho nebytový prostor převzal p. Bassler

Obdrželi jste vyúčtování služeb za rok 2025. Přepjatky Vám budou vyplaceny po uplynutí 30-ti denní reklamační lhůty. Nedoplatky musí být zaplacený nejpozději do 31. července 2026.

Naše společenství se nepotýká s výraznými dluhy, přesto bylo několik vlastníků vyrozuměno, že na jejich jednotce vzniká dluh. Věnujte pozornost, zda platby odcházejí včas. Soud oddlužil pana Jedličku a nakázal nám, že pohledávku k němu máme smazat. Takže v dlužnících již nefiguruje a jeho dluh jsme rozhodnutím soudu zaplatili my všichni. Děkujeme všem, kteří řádně a včas a ve správné výši odvádějí peněžní prostředky na náš účet.

Nezapomínejte na povinnost hlášení změn při počtu uživatelů v bytě a také změny vlastníků. Se změnou vlastníků je potřeba též doložit stavy vodoměrů a odečty radiátorů pro správné vyúčtování.

Dále zde musím připomenout, že platby záloh a odvody do fondu oprav je nutné platit včas tak, aby byly připsány na účet nejpozději k poslednímu dni v měsíci. Změny v platbách, počtu osob a změnu vlatníků hlašte včas na správce našeho společenství, firmu Kens, sídlící v Husově ulici.

### **Hospodaření společenství :**

V roce 2025 výbor společenství hospodařil takto:

**Počáteční zůstatek fondu oprav** **6 447 631,54 Kč**

#### **Příjmy:**

Příjem od vlastníků	950 592,00 Kč
Převod přijatých úroků	41 475,00 Kč
Za pronájmy	33 506,00 Kč
<b>C e l k e m</b>	<b>1 025 573,00 Kč</b>

#### **Výdaje:**

Režijní materiál	6 205,36 Kč
Tiskopisy, knihy	603,00 Kč
Opravy a revize	571 204,37 Kč
Technické zhodnocení (vchody)	1 262 777,60 Kč
Ostatní služby	2 420,09 Kč
Poštovné	2 129,72 Kč
Deratizace	3 098,00 Kč
Pronájem sálu	300,00 Kč
Úklidové práce, odvoz odpadu	99 360,00 Kč
Statutární odměny	74 400,00 Kč
Zdravotní pojištění	6 696,00 Kč
Odpis nedobytných pohledávek	31 629,14 Kč
Bankovní poplatky	3 408,00 Kč
Pojistné domu	43 043,00 Kč
Telefonní poplatky	258,58 Kč

Zaokrouhlení z faktur  
**C e l k e m**

0,74 Kč  
**2 107 533,60 Kč**

**Ve fondu oprav jsme měli k 31.12.2025**

**5 365 670,94 Kč**

**Hospodářský výsledek před zdaněním i po zdanění činí 0 Kč.**

K 31.12.2025 je na našem účtu:	<b>2 507 810,63 Kč.</b>
Na termínovaném vkladu je k 20.4.2026:	3 029 625,00 Kč
V pokladně ke dni 31.12.2025	8 823,00 Kč
Společenství eviduje nedoplatky	18 574,99 Kč

## **5. Plán akcí na následující období**

- Rekonstrukce elektroinstalace sklepních prostor
- výmalba celého domu
- výměna poškozených dveří u sklepů
- kontrola všech tří koláren a při nedostatku místa vybudování závěsných bodů pro méně využívaná kola
- vybudování předokenních žaluzií, proběhne hlasování per rollam, zda tuto investici ve výši cca 2 500 000,- Kč chceme akceptovat

**Výbor uvítá snahu všech vlastníků při plnění těchto akcí.**

## **6. Diskuse**

Celá diskuse se točila okolo případného vybudování předokenních rolet, pan Toms a Bassler odpovídali na otázky vlastníků ohledně ceny a možností vybudování rolet.

## **7. Usnesení**

1. Společenství vlastníků souhlasí se zprávou o činnosti a hospodaření .
2. Společenství vlastníků souhlasí s plánem akcí na další období a dává souhlas k jeho postupnému naplňování.
3. Společenství vlastníků souhlasí převodem 5 365 670,94 Kč z fondu správy a údržby roku 2025 do fondu správy a údržby roku 2026.
4. Společenství vlastníků souhlasí s převodem finančních prostředků z pronájmů do fondu správy a údržby.
5. Společenství vlastníků souhlasí se splatností vyúčtování záloh za vodu, otop a ohřev TUV do 31.7.2026 a souhlasí s tím, že případné dluhy budou kompenzovány přeplatky.

**Pro hlasovalo: 100 %      Proti: 0      Zdržel se hlasování: 0**

**8. Závěrem člen výboru Fremund jménem celého výboru poděkoval všem přítomným vlastníkům za účast na dnešním shromáždění.**

.....  
Zapsal Jaroslav Fremund

.....  
Kontrola zápisu Soňa Pirklová