Zápis z XIV. schůze shromáždění vlastníků
Společenství vlastníků pro dům č.p. 735, Praha 9, Hostavice,

IČ: 24271730, sídlem U Hostavického potoka 735/31, 198 00 Praha 9,
konané dne **12. 11. 2025** od 18:00 hod. v garážových prostorách bytového domu U Hostavického potoka 735, 198 00 Praha 9.

Evidence vlastníků proběhla dle výpisu z katastru nemovitostí. Přítomní vlastníci měli při zahájení shromáždění dohromady podíl 52,3**%** z celkového vlastnického podílu. Shromáždění bylo usnášeníschopné, tudíž bylo možné při hlasování vycházet z počtu hlasů přítomných vlastníků.

Schůzi zahájil v 18:20 hod. pan Ing. Jakub Müller, předseda výboru.

1. Činnost výboru

O činnosti výboru a aktualitách v domě informoval předseda výboru Ing. Jakub Müller.

Komunikační kanály výboru jsou:
- e-mail - vybor@jahodnice735.cz
- poštovní schránky ve všech vchodech i v garáži
- www.jahodnice735.cz

Činnosti:
- Kontrola a aktualizace všech plateb
- Kontrola úklidu, zeleně, oprav

PRO VĚTŠÍ BEZPEČNOST je nutno hlásit ztráty čipů! Nový čip stojí 50 Kč.

Dálkový ovládač pouze 1 ks na garážové stání.

V domě byl posílený kamerový systém (všechny sklepy, všechny uličky, nově 5 kamer), dřív byly kamery pouze u vjezdu a výjezdu z domu.

Proběhla oprava dlažby a schodů ve vchodě č. 25

Vyměněné brana na dveřích, jsou olejové.

2. Činnost a zpráva kontrolní komise

Komise má 3 členy, během roku 2024 nedošlo k žádným změnám ve složení.

Činnost komise za rok 2024

Informoval předseda Ing. Jakub Müller.
Přečetl zprávu kontrolní komise, která bude vyvěšená na webových stránkách www.jahodnice735.cz
O schůzích výboru byli členové komise informování prostřednictvím zápisu.

3. Austis – zpráva o fungování

Zpráva na našich webových stránkách - www.jahodnice735.cz

4. Zahájení, schválení bodu programu, volba zapisovatele a skrutátora

Proběhla volba zapisovatele (Mgr. Jana Michlovičová), ověřovatele zápisu (Ing. Jakub Müller) a skrutátora (Ing. Jakub Müller), v okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3% vlastníků.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel se: 0 %

Volba zapisovatele, ověřovatele a skrutátora BYLA SCHVÁLENA nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

Zahájeno **hlasování o programu schůze** v následujícím znění**,** v okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3**%** vlastníků.

1. Činnost výboru
2. Činnost a zpráva kontrolní komise
3. Austis – zpráva o fungování
4. Zahájení, schválení bodů programu, zapisovatele a skrutátora
5. Aktuality (opravy, bezpečnost, úklid, kamery, správa domu)
6. Výměna vodoměrů a kalorimetrů 2026 – výběr dodavatele
7. Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2024
8. Návrh na nové rozúčtovaní záloh
9. Úklid
10. Volba náhradníků do výboru SVJ
11. Pořádek v domě a garážích
12. Kontejnery
13. Vaše témata (prostor pro dotazy a podněty)
14. Ukončení schůze a volná diskuze

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel se: 0%

Program BYL SCHVÁLEN nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

5. Aktuality

O aktualitách v domě informoval předseda výboru Ing. Jakub Müller.

- zasedání výboru každou první neděli v měsíci
- správce zastupuje pan Tymeš, AUSTIS – REAL, s.r.o.
- email: tymes@austis.cz
- tel.: 724 352 209

Kamery v garáži:

- kamery jsou umístěné v každé uličce
- záznam 24 hodin
- rozšíření schváleno na Shromáždění v roce 2023
- realizováno v rámci budgetu výboru SVJ

Oprava střechy:

Informoval Tomáš Piroutek. V posledních letech, cca rok a půl je zvýšena oprava střechy ve vchodě 31, folie degraduje, je poškozená parotěsná folie. Na opravě střechy se vyměnilo několik firem, náklady na opravu střechy za 2 roky činí 342 128 Kč. Firma doporučuje výměnu folie na celé střeše, máme tři varianty výměny:

1. výměna střešní folie, parotěsné folie – 1 - 1,2 mio.
2. výměna střešní folie, parotěsné folie a střešní polystyren – 1,3 – 1,7 mio.
3. Výměna střešní folie (příprava pro FVE) parotěsná folie a střešní polystyren – 2 mio.

Výbor by preferoval variantu č. 2, navrhuje kompletní výměnu, mělo by to vyřešit zatékání ve vchodě č. 31.

Několik vlastníků bytových jednotek se stěžovalo na neustále zatékání do bytů – p. Kohútová, p. Rehák, p. Hesounová. Předseda výboru informuje, že Austis je zodpovědný za opravy a výbor je zodpovědný za kontrolu, proto je důležité, aby vlastníci dávali veškerou komunikaci s Austisem do kopie i výbor.

6.Výměna vodoměrů a kalorimetrů 2026 - výběr dodavatele

Informoval Tomáš Piroutek. Od roku 2027 musí všechny bytové jednotky umožňovat dálkové odečty, za nesplnění legislativních povinnosti hrozí SVJ vysoké finanční sankce. Máme cenové nabídky od 3 firem:

1. PRODOMIA - 894.745 Kč bez DPH
2. RENOVA – 834.352 Kč bez DPH
3. ENBRA – 839.726 Kč bez DPH

Vzhledem k tomu, že v minulosti (před 5 lety) jsme řešili výměnu kalorimetrů firmou ENBRA a byli jsme spokojeni, výbor SVJ se přiklání opět pro tuto firmu. Realizace výměny - přelom únor- březen 2026.

Hlasování pomocí hlasovacího lístku:
Souhlasím s výměnou vodoměrů a kalorimetrů v roce 2026 dodavatelem EMBRA
V okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3**%** vlastníků.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel se: 0 %

Výměna kalorimetrů a vodoměrů v roce 2026 dodavatelem EMBRA BYLA SCHVÁLENA nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

7. Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2024

Shromáždění byla předložena účetní závěrka pro rok 2024, o zálohách a nákladech informoval vlastníky předseda výboru Ing. Jakub Müller.

Vyúčtování záloh	
Vybrané předepsané zálohy	7 328 688,00 Kč
Skutečné náklady	6 043 328,86 Kč
Přeplatek	**1 285 359,14 Kč**

Fond oprav	
Předpis za 2011	34 851,00 Kč
Předpis za 2012	139 404,00 Kč
Předpis za 2013	767 904,00 Kč
Předpis za 2014	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2015	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2016	1 396 404,00 Kč
pojistné plnění	90 714,00 Kč
Předpis za 2017	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2018	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2019	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2020	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2021	1 396 169,00 Kč
Předpis za 2022	1 396 404,00 Kč
Předpis za 2023	1 396 404,00 Kč

Předpis za 2024	1 396 408,00 Kč
Čerpáno	-6 252 414,66 Kč
Celkem k 31. 12. 2024	**10 140 671,34 Kč**

Pohledávky SVJ vůči správci	
Jiné pohledávky (náklady - příjmy na účet správce)	- Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024	**- Kč**

Stav účtu k 31. 12. 2024 - J&T	1 163 802,99 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024 - J&T	1 163 802,99 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024 - unicredit bank	5 227 400,03 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024 - unicredit bank	1 392 055,96 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024 - ČSOB	1 591 331,33 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024 - ČSOB	950 636,24 Kč
CELKEM	**11 489 029,54 Kč**

Pohyb na běžném účtu	
Počáteční stav BÚ k 1. 1. 2024	**2 959 410,87 Kč**
Připsané úroky z BÚ	462,18 Kč
Úhrady od vlastníků	9 073 834,00 Kč
jiné příjmy 378	13 218,00 Kč
uhrazené přeplatky z faktur	1 082 529,00 Kč
Bankovní poplatky	-329,10 Kč
Zálohy na elektřinu	-461 977,00 Kč
vrácené zálohy za elektřinu	122 200,00 Kč
Zálohy na teplo	-3 475 200,00 Kč
Zálohy na vodné	-1 375 440,00 Kč
Zákonné pojištění za DPP	-400,00 Kč
paragony	-18 484,30 Kč
pojistné 2025	-72 868,00 Kč
Uhrazené faktury	-1 153 832,62 Kč

Vyplacené Dohody o provedení práce vč. 15% daně	-159 000,00 Kč
Vyplacené přeplatky za vyúčtování služeb za 2023	-1 306 723,00 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2024	**5 227 400,03 Kč**

Zahájeno **hlasování o účetní závěrce** za rok 2024. V okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3**%** vlastníků.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel se: 0 %

Účetní závěrka za rok 2024 BYLA SCHVÁLENA nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

8. Návrh na nové rozúčtování záloh

Předseda výboru informoval o novém rozúčtování záloh. V Austisu je nový účetní systém, je možné nastavit zálohy individuálně pro každou bytovou jednotku s přihlédnutím na jejich skutečnou historii. Dle aktuálního nastavení má řada bytů velké přeplatky a některé byty zase velké nedoplatky. Dále bude možné také sloučit platby za byt a garáž dohromady do jedné platby.

a. Výbor navrhuje od 1. 1. 2026 nastavit nově zálohy individuálně podle spotřeby každé bytové jednotky zvlášť, které budou vycházet ze skutečných nákladu za rok 2024 + 15% inflace.
b. Výbor navrhuje sloučit platby za bytovou jednotku a garáž do jedné zálohy.

8a. Hlasování pomocí hlasovacího lístku:
Souhlasím s návrhem výboru na individuální nastavění záloh podle skutečné spotřeby každé bytové jednotky zvlášť a sloučením plateb za byt a garáž do jedné zálohy.
V okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3**%** vlastníků.

Pro: 91,16**%**
Proti: DOPLNIT
Zdržel se: DOPLNIT

8a. Individuální nastavění záloh podle skutečné spotřeby každé bytové jednotky zvlášť a sloučením plateb za byt a garáž do jedné zálohy BYLO SCHVÁLENÉ nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

8b. **Hlasování pomocí hlasovacího lístku:**
Souhlasím s návrhem výboru se sloučením plateb za byt a garáž do jedné zálohy.
V okamžiku hlasování bylo přítomno 52,3**%** vlastníků.

Pro: 85,25**%**
Proti: DOPLNIT
Zdržel se: DOPLNIT

8b. Návrh výboru na sloučení plateb za byt a garáž do jedné zálohy BYLO SCHVÁLENÉ nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

9. Úklid

O úklidu v domě informoval Michal Květ.

Běžný úklid probíhá v sobotu (vchod 25, 27, 29, 31), úklid garáži plánován vždy v posledním týdnu v měsíci (mezi 26 a 29 dnem). Úprava zeleně závislá podle počasí (běžně se provádí v druhé polovině měsíce).

Dotazy na úklid:

1. ostřihat břečťan u vjezdu do garáži
2. nad vchodem č. 31 mají vlastníci bytové jednotky květináče, při zalévání kytek voda teče na chodník, z balkónu vyhazují chlupy – výbor upozorní majitele bytové jednotky.

10. Volba náhradníků do výboru SVJ

Předseda výboru Ing. Jakub Müller informoval vlastníky bytových jednotek o náhradnících do Výboru SVJ, jsou nimi:

1. Ivan Tučník
2. Ondřej Musil
3. Sedláček

V tuto chvíli není potřeba volit dalšího náhradníka.

11. Pořádek v domě a v garážích

Informoval Ing. Jakub Mikšovský.

1. **Požární bezpečnost –** Podle vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb musí být **únikové cesty** (např. chodby, schodiště) **volné a průchodné.** Umístění předmětů, které by mohly **zabránit evakuaci** nebo **zkomplikovat zásah hasičů**, je **zakázáno**. Kočárky, autíčka, nábytek nebo květináče mohou být považovány **za překážky** nebo dokonce **zdroje hoření.**
2. **Domovní řád a předpisy SVJ –** Společenství vlastníků jednotek (SVJ) má ve **svém** domovním řádu výslovný zákaz ukládaní osobních věcí ve společných prostorách. Porušení může vést k **upozornění**, případně i **pokutě** nebo **žádosti o odstranění**.
3. **Odpovědnost a pojištění –** Pokud by došlo k požáru, úrazu nebo škodě způsobené předmětem uloženým na chodbě, může být vlastník odpovědný. Pojišťovna může odmítnout plnění, pokud zjistí, že byly porušeny bezpečnostní předpisy.

Garáže

- parkování pouze na místech určených k parkování
- parkovací místa nemají sloužit jako sklepní kóje
- majitele zodpovídají za případné znečištění, např. olejové skvrny
- parkovací místo je určené pouze pro 1 automobil, nebo 1 motorku, ne pro oboje

12. Kontejnery

Informoval Ing. Jakub Mikšovský

Kolem popelnic na směsný odpad je v posledním době zvýšený odpad, který tam nepatří. V blízkosti mámě sběrný dvůr Malešice, kde se má odpad vyvážet, prosíme o součinnost.

Zámky od popelnic při výměně jsou zpoplatněné:
Univerzální zámek na odpadové nádoby od 1.1.2024 Kč bez DPH
První pořízení zámku vč. montáže na nádobu 1580 Kč
Cena 1 klíče – 42 Kč
Výměna zámku – 1580 Kč
Oprava zámku 800 Kč

Lavičky - výměna laviček, nově budou z plastu.

13. Vaše témata (prostor pro dotazy a podněty)

Kolárny – v kolárnách je velké množství kol, na shromáždění zazněl dotaz, zda by nebylo možné dát do koláren držáky na kola. V minulosti jsme poptávali držáky a bylo nám firmou řečeno, že instalováním

držáku se sníží kapacita kol, proto jsme neinstalovali, situaci nejde vyřešit.

14. Ukončení schůze a volná diskuze

Schůze byla ukončena předsedou výboru, panem Ing. Müllerem ve 21:40 hod.

V Praze dne **23. 1. 2026**

Ing. Jakub Müller v.r.
předseda výboru

Tomáš Pitoutek v.r.
místopředseda výboru výboru

Mgr. Jana Michlovičová v.r.
členka výboru

Ing. Jakub Mikšovský v.r.
člen výboru

Michal Květ
člen výboru