

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Husníkova 2078,2079,2080,2081,2082, Praha 13,

Místo konání:

Fakultní základní škola profesora Otokara Chlupa Pedagogické fakulty UK,
Praha 13, Fingerova 2186, 158 00 Praha 5 – Nové Butovice.

Přílohou zápisu je:

1. prezenční listiny,
2. hlasovací listiny,
3. pozvánka na shromáždění,
4. plné moci k zastupování vlastníků,

Prezentace přítomných od 18:00 hodin do 18:30 hodin.

V 18,30 hod byly sečteny podíly přítomných, které činily 46730,5.

Celkový podíl přítomných vlastníků podle výše jejich podílů je 56,75%

Shromáždění je usnášeníschopné.

1. Schválení programu shromáždění.

Předseda výboru společenství Radek Krlín vyzval přítomné k podání návrhů k doplnění navrženého programu shromáždění.

Nebyly podány návrhy k doplnění nebo změně programu shromáždění.

Hlasování o programu shromáždění:

hlasovalo pro	hlasovalo proti	zdrželo se hlasování
100%	0%	0%

Projednávaný bod byl schválen.

2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu a skrutátora.

Předseda výboru společenství Radek Krlín navrhnul jako zapisovatele Michala Kudláčka, jako ověřovatele Josefa Klekara a jako skrutátora Petara Srblijanoviče.
Protikandidát nebyl navržen.

Hlasování o volbě zapisovatele, ověřovatele a skrutátora:

hlasovalo pro	hlasovalo proti	zdrželo se hlasování
100%	0%	0%

Navržení kandidáti byli schváleni.

3. Informace o činnosti výboru v roce 2025

Předsedající seznámil přítomné s činností výboru společenství za rok 2025.

- Schůze výboru společenství se konají pravidelně každou středu v kancléři výboru společenství, v čp. 2082, zadní vchod.
- Pravidelný úklid společných prostor bytových domů zajišťuje společnost Tomáš Chroust. Změna dodavatel byla provedena po opakovaných stížnostech na kvalitu prováděného úklidu.
- Pravidelné kontrol výtahů provádí výbor společenství svépomocí, stejně tak i drobné úpravy, které nevyžadují opravu servisním technikem společnosti Otis
- Pravidelně je 2 x do roka prováděna plošná deratizace domů. Nástrahy ve vnitřních prostorách – společných prostorách, jsou pravidelně nedotčeny, tedy obytné domy jsou bez potkanů. Venkovní prostory jsou také deratizovány, ale v okolí domů nelze hlodavce vyhubit.
- Pravidelně 1x ročně je prováděna specializovanou firmou kontrola střechy.
- Zimní úklid je prováděn členy výboru společenství svépomocí.
- Svépomocí jsou prováděny drobné opravy a údržba ve společných prostorách.

Hlasování o zprávě o činnosti výboru za rok 2025:

hlasovalo pro	hlasovalo proti	zdrželo se hlasování
100%	0%	0%

Projednávaný bod byl schválen.

4. Vyúčtování služeb za rok 2025

Předsedající seznámil přítomné s vyúčtováním plateb za služby za rok 2025. Informoval přítomné o jednotlivých položkách a výsledcích plateb. Přeplatky budou zaslány na účty jednotlivých vlastníků zaslány v měsíci červnu.

Hlasování o vyúčtování služeb za rok 2025:
hlasovalo pro hlasovalo proti zdrželo se hlasování
100% 0% 0%

Projednávaný bod byl schválen.

5. Schválení účetní uzávěrky za rok 2025

Předsedající seznámil přítomné s účetní uzávěrkou společenství za rok 2025. Účetní uzávěrka byla k nahlédnutí v kanceláři společenství, kde se s ní jednotliví vlastníci mohli seznámit. Správcovskou firmou bude účetní uzávěrka uložena u rejstříkového soudu, kde bude možné se s ní seznámit.

Hlasování o schválení účetní uzávěrky za rok 2025:
hlasovalo pro hlasovalo proti zdrželo se hlasování
100% 0% 0%

Účetní uzávěrka společenství byla schválena.

6. Volby výboru společenství.

Předseda výboru společenství Radek Krlín informoval přítomné o skončení pětiletého mandátu současného výboru společenství, kdy všichni členové výboru odstoupili ze svých funkcí ve výboru společenství. Předseda výboru společenství Radek Krlín vyzval přítomné k podávání návrhů pro volbu členů výboru společenství. Předseda výboru společenství Radek Krlín informoval přítomné, že dále nehodlá kandidovat do výboru společenství.

Josefem Tichým byl podán návrh na zajištění profesionálního předsedy SVJ, kdy externí odborník (fyzická či právnická osoba), za úplatu přebírá odpovědnost za správu bytového domu, zajišťuje právní a finanční stabilitu, komunikaci s dodavateli a údržbu. Tento návrh nebyl přítomnými podpořen. Přítomní na členy výboru společenství navrhli: Ing Petara Srbljanoviče, Josefa Klekara a Michala Kudláčka. Navrženou kandidaturu přijali.

Hlasování k navrženým členům výboru společenství:
hlasovalo pro hlasovalo proti zdrželo se hlasování
100% 0% 0%

Projednávaný bod byl schválen.

7. Zvýšení příspěvku do fondu oprav o 25% (o 5 Kč za m²).

Příspěvek do fondu oprav ve výši 20,- Kč byl schválen při vzniku společenství v roce 2011, a od té doby zůstal na stejné výši. Vzhledem ke vzrůstajícím cenám, jak materiálů, tak služeb, které jsou zajišťovány v souvislosti se správou bytových domů, je nutné zvýšení příspěvku do fondu oprav. Termín pro zvýšení byl navržen buď od 01.07.2026 nebo od 01.01.2027.

Většina přítomných se kladně vyjádřila pro termín 01.07.2026.

Hlasování ke zvýšení příspěvku do fondu oprav z 20,- Kč na 25,- Kč v termínu 01.07.2026:

hlasovalo pro hlasovalo proti zdrželo se hlasování
100% 0% 0%

Projednávaný bod byl schválen.

8. Informace ke stavu technologií kotelny.

Přítomní byli informováni o stavu technologií kotelny. Kotelna byla spuštěna do provozu v roce 2015. Je pravidelně prováděna údržba a serví kotlů a dalších technologií a průběžně jsou vyměňovány nefunkční díly. Stav kotlů a zajištění jejich funkčnosti však vyžaduje větší opravy, hlavně výměnu tepelných výměníků ve spalovacích komorách. Cena za tuto opravu je vyčíslena na 1 kotel ve výši 100 000,- Kč. Byl přednesen návrh na provedení opravy u dvou, ze čtyř stávajících kotlů v roce 2026, a to za cenu 200 000,- Kč.

Hlasování ke schválení provedení oprav dvou kotlů za cenu 200 000,- Kč:

hlasovalo pro	hlasovalo proti	zdrželo se hlasování
100%	0%	0%

Projednávaný bod byl schválen.

9. Informace o protipožárních ucpávkách vchodových dveří do jednotlivých bytů.

Vchodové dveře do jednotlivých bytových jednotek jsou vlastníka. Z důvodu zajištění požární bezpečnosti jsou dveře vybaveny protipožární ucpávkou. Funkčnost protipožární ucpávky je odpovědností vlastníka bytové jednotky.

Protipožární ucpávky dveří zajišťují, že požární uzávěr (dveře) a jeho okolí (spáry) udrží požadovanou požární odolnost, zabrání šíření kouře a ohně pomocí zpěňujících pásek, které se při zahřátí rozpínají až 10násobně. Ucpávky se používají k dotěsnění rámu, spár a prostupů, přičemž montáž a kontrolu musí provádět certifikované firmy. Společnost Argos, která provádí kontrolu požární bezpečnosti v bytových domech spravovaných společenstvím, vyčíslila cenu za kontrolu 1 kusu vchodových dveří na 80,- Kč a případnou výměnu protipožární ucpávky na 1250,- Kč bez 21% DPH.

Výbor společenství vyvěsí nabídku společnosti Argos v jednotlivých domech a zajistí komunikaci s dodavatelem. Zájemci o provedení kontroly a případné výměny protipožární ucpávky by své požadavky vhodili do schránky společenství.

10. Informace k fotovoltaice.

Shromáždění v roce 2025 schválilo pořízení fotovoltaických panelů a bateriového úložiště, kdy technologie byla určena k přehřevu teplé užitkové vody. V době, kdy byl hotový projekt v ceně cca 3,5 mil. Kč, byl ze strany státu ukončen dotační program, který by poskytl dotaci na pořizovanou technologii ve výši cca 45% z celkové ceny podle projektu. Dnes není dotační program obnoven a výhledově se mají pro pořízení těchto technologií poskytovat státem bezúročné půjčky. Výbor společenství proto od projektu zatím upustil.

11. Informace o stavu domovních telefonů a jejich rekonstrukce.

Domovní telefony neprošli rekonstrukcí nebo modernizací od doby, kdy byly bytové domy postaveny. Zastaralá technologie vykazuje velké množství závad, na které vlastníci bytů trvale poukazují. Výbor společenství předložil nabídku, Elektro instalace Karel Pavlík, kdy rekonstrukce by proběhla bez zásahu do stávajících rozvodů domovních telefonů a byly by, instalovány nové domovní telefony a tabla ve vchodech. Nová technologie umožňuje instalaci jak klasických domovních telefonů, tak i videotelefonů. Výbor společenství navrhuje, aby za jisti osazení bytových jednotek klasickým domovním telefonem se sluchátkem, kdy náklady na tento domovní telefon bude hradit společenství. Pokud vlastník bytové jednotky bud mít zájem o videotelefon, pak si jeho cenu bude hradit sám a přístroj bude jeho majetkem. Pro zjednodušení celého procesu společenství uhradí cenu videotelefonu a následně jeho cenu přeúčtuje vlastníkovy bytové jednotky. Nově instalovaná tabla umožní v budoucnosti přechod z klíčů ve vstupních dveřích na čipy.

Rekonstrukce a výměna by proběhla v termínu od 08.06.2026 do 12.06.2026, kdy 08.06.2026 by byla zahájena v bytovém domě Husníkova 2078 a pokračovala by postupně až Husníkova 2082. Na každý bytový dům potřebuje společnost 1 pracovní den. Po provedení výměny domovních telefonů a tabla u vstupu, přestanou současné domovní telefony fungovat. Informace s pokyny bude vyvěšena v bytových domech.

Celková cena rekonstrukce bude 500 000,- Kč.

Hlasování ke schválení provedení rekonstrukce domovních telefonů za cenu 500 000,- Kč:

hlasovalo pro	hlasovalo proti	zdrželo se hlasování
100%	0%	0%

Projednávaný bod byl schválen.

12. Duplicitní bod s bodem č. 9, nebyl projednáván.

13. Informace o škodní události – vytopení sklepů v bytových domech Husníkova 2078 a 2079.

V září 2025 došlo k havárii na vodovodním řádu, kdy voda zaplavila 1PP v bytových domech Husníkova 2078 a 2079. Škoda, která v souvislosti se zaplavením vznikla na majetku společenství, byla zcela uhrazena z pojistky našich bytových domů a pojištění odpovědnosti PVK a.s. Výbor společenství projednal s Městskou částí Praha 13 provedení terénních úprav, tak aby se v rámci možností minimalizovalo množství vody, které by teklo na zadní dvorky obou domů v případě obdobné havárie.

Výbor společenství také projednal s PVK a.s. stav vodovodní přípojky do bytových domů, kdy její stav je možné považovat za havarijní. PVK a.s. požadovalo po společenství její opravu. Po jednání PVK a.s. uznalo, že předmětná přípojka není ve vlastnictví společenství. Město Praha, jako vlastník PVK a.s. plánuje povést na své náklady rekonstrukci vodovodního řádu na Praze 13. Termín však není znám.

14. Různé:

Byl podán návrh na vyčištění podlahové krytiny ve společných prostorách společenství. Podlahová krytina není ve špatném stavu, ale je zašlá.

Výbor společenství projedná se společností, která zajišťuje úklid bytových domů, jaké jsou možnosti.

Byl podán návrh na vytvoření místa s lavičkou poblíž bytových domů. Společenství vlastní pozemky pouze pod vlastními bytovými domy. Nemůže tedy, takové místo zřídit na pozemcích, kde není vlastníkem.

Dotaz na stav výstavby bytového domu. Od doby, kdy odvolacím orgánem zrušeno rozhodnutí stavebního odboru Městské části Praha 13 výbor společenství nejistil další jednání ze strany stavebníka. Výbor společenství byl upozorněn na skutečnost, že je stále projednáván metropolitní územní plán, kdy se doposud k němu dají podávat připomínky. Výbor společenství prověří.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:45 hod.
V Praze dne 11. května 2026.

Zapsal: Michal Kudláček

Ověřil: Josef Klekar

Za výbor schválili: Josef Klekar, Petar Srbljanovič, Michal Kudláček

Společenství vlastníků Husníkova 2078,
2079, 2080, 2081, 2082, Praha 13
Husníkova 2078, 158 00 Praha 5
IČO: 241 74 076
www.svjezerni.cz