

Zápis schůze shromáždění konaného dne 5.11.2025

1. Zahájení schůze – program, jednací řád a zapisovatel

Schůze shromáždění byla zahájena v 19:10 hodin. Předseda uvítal vlastníky a přečetl jednotlivé body schůze. Následně vyzval přítomné vlastníky k hlasování o schválení programu schůze a jednacím řádu. Zapisovatelem byla navržena paní Lucie Pivoňková.

Otázka pro hlasování: kdo je pro schválení programu, jednacího řádu a zapisovatele?

Kdo je pro: 100 % kdo je proti: 0 % kdo se zdržel: 0 %

Konstatováno přijetí programu, jednacího řádu a zapisovatele.

19:45 hodin kontrola stavu přítomných, přítomno 47,757 % vlastníků,

Shromáždění vlastníků NENÍ usnášeníschopné, ověřeno počtem účastníků spolu s udělenými plnými mocemi registrovanými v prezenční listině.

2. Schválení roční uzávěrky roku 2024

Předseda výboru přečetl základní údaje z podrobného vyúčtování roku 2024 a vyzval přítomné vlastníky k případným otázkám, týkajících se roční uzávěrky.

Vzhledem k tomu, že všechny údaje byly vlastníkům poskytnuty spolu se zaslaným ročním vyúčtováním v dubnu letošního roku, nebylo třeba dalších analýz k diskusi.

Finanční uzávěrka byla vypracována v souvislosti s vytvořením vyúčtování za rok 2024 a spolu s tímto byla rozeslána v příloze e-mailové zprávy. V pozvánce na toto shromáždění pak byla ještě rozeslána zevrubná bilance.

Celkové náklady domu za rok 2024 byly na objekt vypočteny na 5.750.921,-Kč.

Ve srovnání s rokem 2023 je to rozdíl 124.269,-Kč (5.626.652,-Kč).

Teplo 1.985.978,-Kč oproti 2024 2.016.821,- Kč byla úspora 30.843,-Kč.

Náklady na SV a TUV 832.472,- Kč oproti 2024 769.645,- Kč.

FO vytvořil částku 256.885,- Kč, ZFO vytvořil částku 244.800,- Kč, z fondů se čerpala částka 414.923,-Kč, dle plánu oprav na rok 2025.

Vzhledem k tomu, že všichni vlastníci obdrželi zprávu s ročním uzávěrkou mailem, nedošlo k žádným reklamacím ze strany vlastníků, přistoupili bychom k hlasování o schválení účetní uzávěrky za rok 2024.

Předseda následně vyzval přítomné k hlasování o schválení roční uzávěrky roku 2024.

Otázka pro hlasování: Kdo je pro schválení účetní uzávěrky za rok 2024?

Kdo je pro: 100 % kdo je proti: 0 % kdo se zdržel: 0 %

Konstatováno schválení roční uzávěrky za rok 2024

• Téma energie, náklady společenství, společné prostředky, plány SVBJ

Téma hydroizolace G4:

V minulém roce výbor řešil havarijní opravu propadlého potrubí v objektu G4, kde vlivem pojistné události z července došlo k nutnosti obnažit boční stěnu objektu a sanovat prostupy do domu. Vzhledem k tomu, že se jedná o kotelnu a tím o prostor, který je užíván smluvně společností Veolia, přizvali jsme Veolii k sanaci, stejně jako jsme následně oznámili pojišťovně záměr požadovat plnění z přívalových strážek, které nám poškodily izolaci domu. V současné době ještě řešíme konečnou fázi fakturace, kterou dodavatelům hradíme a v případě nedostatečného plnění od pojišťovny, budeme požadovat účast jak Veolie, tak Elka, které se domníváme, že by se mělo být účastníkem akce, neboť jde o potrubí do jejich objektu.

Téma popelnice:

Ze závěru minuloroční schůze vyplynul požadavek na řešení problému přeplněných popelnic. V souvislosti s tímto výbor oslovil několik dodavatelů s návrhem řešení. Výsledkem našeho konání ve věci jsme dospěli vzhledem k finančním prostředkům, které hodláme na úpravu prostoru (horní místo pro popelnice) investovat k návrhu řešení uzamknout vstupní prostor kovovým rámem a křídlovými dveřmi z tahokovu, které zajistí jak funkci uzamčení prostoru, tak možnost manipulace s popelnicemi v termínech odvozu. Pokud by došlo k dohodě, opatřili bychom systém zavírání elektro zámkem a čipem. Tato investice včetně elektro-součástí a čipů by nepřesáhla 100 tis. Kč.

Vyhodnotili jsme tuto investici jako zdůvodnitelnou vzhledem k narůstajícímu počtu případů používání našich popelnic obyvateli sídliště Na Vinici.

Vlastníci v diskusi souhlasí s uzavřením horního prostoru pro popelnice s tím, že by se do prostoru dalo dostat klíčem, který funguje ke vchodu do domu. Půjde o investici cca 50tis. Kč v případě řešení bez elektro zámku.

Otázka pro hlasování: Kdo je pro schválení uzavření horního prostoru popelnic?

Kdo je pro: 100 %

kdo je proti: 0 %

kdo se zdržel: 0 %

V této souvislosti jsme konstatovali, že k letošnímu roku je počet bydlících vlastníků versus pronajaté a neobývané byty v menšině (33/35). Z toho usuzujeme i větší počet řešených konfliktních situací v této oblasti. Je třeba připomenout, že nájemce bytu má jiný vztah k pronajatému majetku, jiné nároky na servis, jiné vztahy s okolními spolubydlícími. Vzhledem k nastavenému systému funkce recepce je nadále situace jen těžko udržitelná. Souvztažnost k tomu má i větší nečistota na chodbách a v garážích z důvodu častějších rekonstrukcí, stěhování a podobně. Výsledkem je i často stížnost na nepořádek, na nezajištění situace výborem a také konflikty mezi nájemci a vlastníky. Upozorňujeme na to a hledáme formu, jak situaci řešit. Osvědčila se nám aplikace Whatsapp, po které jsme schopni oslovit cíleně osoby z jednoho bloku k pomoci s řešením. Je to standardní záležitost, ale velmi často tím eliminujeme mnoho totožných telefonátů na jedno téma.

Téma těsnění oken:

V minulém měsíci jsme po Whatsappové komunikaci nabídli úpravu těsnění oken a dveří, prostřednictvím formuláře se přihlásilo 8 vlastníků.

Dnes uzavíráme nabídkové řízení – někteří zájemci se dohlásili ještě přímo na schůzi. V příštím týdnu vybereme s dodavatelem Okentěsu termíny pro návštěvy u objednatelů. Přihlášení zájemci budou o termínech informováni.

Téma výměna kalorimetrů:

Velkým tématem investic v příštím roce bude opětovná zákonná výměna, respektive certifikace měřících přístrojů tepla a vody.

Po letošním vyúčtování vzniklo cca 10 reklamací na spotřeby v bytech. Jejich vyřizování se protáhlo až do dnešních dnů, teprve před týdnem jsme ukončili 2 poslední reklamace, z toho jedna došla až do přezkoušení měřidel státní zkušebnou Mydlovary a z pohledu vlastníka byla úspěšná. Vodoměr nevyhověl a tím narůstají i náklady společenství na platbu za takovou zkoušku.

Co je však zásadní. Je nezbytné se zamyslet, zda nejít cestou nikoliv certifikace starých přístrojů z roku 2006, ale výměnou za nový systém měření. Výbor v tomto podniku nabídkové řízení a získal zkušenosti v okolních objektech.

Faktem je, že 1. 1. 2027 vejde v platnost nová vyhláška ERU o povinnosti dálkového odečtu spotřeby a možnosti přístupu vlastníků ke kontrole spotřeby jedenkrát do měsíce.

My sice částečně tuto povinnost splňujeme, nicméně kvůli reklamacím jsme museli v minulém roce opakovaně objednávat dálkové měření a předávat vše na EGU k řešení. Ani tak jsme nedošli k vysvětlení některých anomálních spotřeb a museli přistoupit k razantnímu rozhodnutí vlastníků, zda přijmou výpočet nebo nechají měřiče na vlastní náklady přeměřit. Udělal to jeden a uspěl.

Nabízí se 2 cesty: 1. certifikace starých měřičů, 2. výměna měřičů za nové. Investice mezi 250 000,-Kč – 450 000,-Kč. Jde o to, jakou vybereme variantu, ale investici se nevyhneme, protože 250 000,-Kč musíme uhradit stejně za povinnou certifikaci. Investice 450 000,-Kč bude v případě osazení nových kalorimetrů.

Předseda pošle výsledky výběrového řízení vlastníkům, kteří vyberou per rollam vítěznou firmu pro výměnu kalorimetrů za nové.

Otázka pro hlasování: Kdo je pro schválení na výměnu kalorimetrů dle zákonné normy EGU, tedy výměnu kalorimetrů za nové?

Kdo je pro: 100 %

kdo je proti: 0 %

kdo se zdržel: 0 %

Téma Veolia

Z minulé schůze vyplynul požadavek návrhu budoucího řešení společně provozované kotelny a ukončení spolupráce s Veolia. Požadavek vznikl na základě ne zcela transparentního vyúčtování ceny tepla, výši poplatků a nejasnosti kolem rozúčtování částek za poskytované teplo Elku a Háčku. Oslovili jsme s tímto tématem Ing. Hejlovou z oddělení péče o zákazníka Veolia energie ČR a.s.

Předseda následně přednesl výslednou korespondenci a vysvětlení problému.

Téma ukončení správy Císařka servis s.r.o.

Opis textu chůze 2024: V roce 2025 dojde k ukončení spolupráce v oblasti smluvní správy majetku vlastníků se společností Císařka servis s.r.o. Protože jednatelem společnosti jsou členové výboru a dochází k otázkám spojeným s financováním projektů, rozhodl jsem se, že tuto činnost dál nebudeme vykonávat. Na příštím shromáždění navrhneme a necháme schválit nového správce, případně navrhneme novou formu správy tak, aby bylo zachováno to přínosné a odstranil se střet zájmů. Kontinuitu služeb a správy jako takové samozřejmě zajistíme.

Předseda věnoval tomuto tématu extrémní pozornost. Oslovil 2 společnosti zabývající se správou společenství a poskytování služeb Externího předsedy.

V návaznosti na informace, a především požadavky na správu našeho domu jsem narazil

na několik úskalí, které musí projít dohodou s vlastníky, neboť správa, kterou jsme ušili na míru s tím, že ji budeme vlastně provozovat prostřednictvím vlastní agendy, je z hlediska externího subjektu neuchopitelná, případně by byla přeprodána subdodavatelům. Jedná se o "recepční službu", provoz sauny, úklid garáží a služby spojené s recepcí. Předseda poté přednesl analýzu požadavků facilitních společností a navrhl řešení úpravou předpisu záloh na rok 2026, která by vyřešila tento problém.

TEXT diskuse:

Obě společnosti vyzvali předsedu k předložení předpisu záloh aktuálního roku u průměrně velkého bytu.

- byt o průměrné rozloze 50m² v novostavbě platí v současnosti 4.930,-Kč přičemž nárůst od roku 2015 je celkem 30 % (3.675,- 2015). Do toho se nikdo se správou nevejde.

- FO je 10,- Kč z m² (běžná částka v domech s garážovými halami je 30-40Kč)

- provozování sauny z pohledu externí společnosti je předmětem hledání zájemce

- služba čištění garáží - nejnižší 5Kč/m², nejvyšší 20Kč/m², při rozloze 2400m² jde o cenu za čištění 12.000,- až 48.000,- Kč za výkon (a navíc je nutné objednat termín, vyskladnit auta, jde o cca 4 termíny ročně)

Recepční služba 12 hodin denně 365 dní FPD 160 hodin - 3 pracovníci – fakturačně požadavek HM 230,-Kč/h (včetně SO, NE svátky - bez nočních příplatků), což je 180Kč ČM a fakturační 320Kč/hod

My máme fakturačně 101.250,- měsíčně, což je fakturační 225,-Kč/h - a to s tím, že pan Zimmer s panem Rohlíčkem dělají údržbu zeleně, úklid garáží, služby recepce.

Nyní jde pouze o informativní sdělení.

Vyřešit musíme správcovství. První krok bude vytvoření nového rozpisu záloh, který bude reflektovat potřeby domu – bude zaslán vlastníkům per rollam. Na základě toho bude vytvořen nový model správcovství (externí správce, předseda nebo jiný model), formu najdeme. Po schválení modelu se bude řešit předseda výboru.

Někteří vlastníci sdíleli, že by bylo vhodné, aby recepce fungovala v našem současném modelu recepce, tedy modelu, kdy recepční řeší některé práce v domě – čištění garáží, zeleň atd.

Upozorňuji na fakt, že už 50 % obyvatel byty pronajímá, takže oproti roku 2010, kdy systém vznikl jako úsporný balíček služeb, provozovaný ve střetu zájmů Císařkou servis s.r.o. bylo procento pronajatých bytů pod 5 %.

6. Plán investic na rok 2026

V příštím roce plánujeme opravu fasády ze západní strany, tedy především u objektu G1, který je nejnáchylnější vzhledem k západním větrům. Povrch fasády je pokryt především chlorofilovou vrstvou. Investice na základě výpočtu plochy je cca 140 tis Kč.

Další investice potřebujeme na nátěr dřevěných prvků, poslední impregnace pergol, plotů, laviček a dělicích stěn mezi terasami byla provedena před čtyřmi lety, ne všude. Je také potřeba, aby vlastníci, případně nájemníci oznámili potřebu větších oprav např. u poškozených pergol. Celá akce by měla začít zjara a skončit na podzim, podle toho, jak se do jednotlivých prostor dostaneme. Na akci předpokládáme utratit 280tis Kč, vycházíme z rozpočtu minulých let.

V roce 2025 nás čeká také zákonná výměna kalorimetrů a vodoměrů. Výměna je nutná po pěti letech. Poslední výměna proběhla v roce 2020. O procesu budeme vlastníky

pěti letech. Poslední výměna proběhla v roce 2020. O procesu budeme vlastníky informovat, protože potřebujeme schválit rozpočet na výměnu u vybrané firmy, což bude nepochybně částka převyšující 200tis Kč. O základní rozpočet jsme požádali společnost Mydlovary a.s., která tuto akci zajišťovala v minulosti. Jedná se o státní zkušebnu a máme k nim důvěru pro získání základní nabídky k posouzení. Vlastníci také upozornili, že od roku 2027 by měli být vlastníci schopni vidět svůj stav i vzdáleně (např. aplikace). Toto výbor zatím neřeší, protože nejsou jasná všechna kritéria.

- Celková výše takto plánovaných investic je tedy 520. 000,- Kč s tím, že především výměna kalorimetrů bude ještě předmětem mimořádného schvalovacího procesu.

Otázka pro hlasování: Kdo je pro schválení celkové výše investice v částce 520tis Kč

Kdo je pro: 100 % kdo je proti: 0 % kdo se zdržel: 0 %

Konstatováno přijetí investice do oprav z FO ve výši do 520 tis. Kč

20:28 hod - shromáždění není usnášeníschopné

Hlasování k přesunu částky z běžného účtu společenství na spořicí účet. Přesunuta bude částka, která není potřeba k běžnému provozu, dle zpřesněné kalkulace tedy 1mil – 1,5 mil Kč.

Kdo je pro: 100 % kdo je proti: 0 % kdo se zdržel: 0 %

Závěrem schůze shromáždění bylo konstatováno, že dnešní schůze se nezúčastnil potřebný počet vlastníků a shromáždění nebylo usnášeníschopné. Z tohoto důvodu výbor přistoupil k hlasování per rollam. Všichni vlastníci obdrží do 10.ledna 2026 elektronickou poštou a přes aplikaci Whatsapp tento zápis a budou vyzváni k hlasování nejpozději do 25.1.2026. Následně budou o výsledku hlasování per rollam informováni.

Schůze ukončena ve 21:15 hod

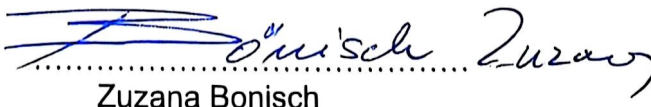
Zápis provedl: Lucie Pivoňková

podpisy členů výboru:

.....

Radek Sedlák
Kamil Tuček




Zuzana Bonisch