

Zápis ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608 (dále jen „SVJ“)
uskutečněného dne 11.11.2025 od 18:15 – 20:00 hod v zasedací místnosti
Polikliniky Prosek, Lovosická 440/40, Praha 9.

Zasedání bylo zahájeno v 18:15 h. Na zasedání bylo přítomna nadpoloviční většina (63,37%) všech vlastníků a bylo proto zkonstatováno, že zasedání je v souladu § 1206 OZ a čl. VI. odst. 7, usnášeníschopné. Předseda výboru SVJ zahájil zasedání a přednesl základní informace k jeho průběhu.

Návrh usnesení č. 1: Návrh, aby předsedajícím zasedání shromáždění byl schválen JUDr. Petr Vochvesta, předseda výboru.

Usnesení bylo schváleno 97,92 % přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 2: Návrh, aby zapisovatelem byl schválen Ing. Michal Pitucha, MBA, ověřovatelem zápisu je Mgr. Zdeněk Kohák M.B.A.

Usnesení bylo schváleno 100% přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 3: Návrh, aby byl schválen program zasedání v podobě, jak byl tento uveden na pozvánce shromáždění:

1. Zahájení

2. Hospodaření SVJ

a) Schválení účetní závěrky za rok 2023 a 2024 a vypořádání výsledku hospodaření

b) Schválení úpravy záloh od 1.1.2026 – navýšení měsíčního předpisu krátkodobých záloh na správu domu a pozemku o 3 % u následujících položek:

Pojistné

Poplatek za správu

Odměna volených orgánů

Provozní náklady

Odvoz odpadu

Úklid

Provoz výtahu

El. energie společných prostor

Služby-dom.asistent,vrátnice,ostatní

Vodné a stočné

Teplo

Teplá voda

Údržba zeleně, chodníku, aj.

Revize a údržba technologií

Revize a údržba technologií - garáž

~~Dlouhodobá záloha - garáž, skl. kóje~~

Pojištění - garáž

Provozní náklady - garáž

Úklid - garáž

Elektrická energie - garáž

Domovní asistent (VSP)

c) Zvýšení dlouhodobé zálohy (fond oprav) na 16 Kč/m²/jednotka a od roku 2027 dále na 19 Kč/m²/jednotka.

3. Plán činnosti

a) Pověření výboru SVJ k provedení výběrového řízení na opravy společných částí domu (dílčí opravy omítek a výmalba), výběru nejvhodnější nabídky a uzavření příslušné realizační smlouvy.

4. Diskuse: úklid, způsoby zasílání vyúčtování (poštou/DS), RONICA – přehledy, profesionální výbor (správce domu).

5. Různé a závěr

Usnesení bylo schváleno 100% přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 4: Návrh, aby byla schválena účetní závěrka za léta 2023 a 2024 a vypořádání výsledku hospodaření.

Usnesení bylo schváleno 100% přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 5: Návrh, aby byla **schválena** úprava záloh od 1.1.2026 dle bodu programu 2b. o 3%.

Usnesení bylo schváleno 100% přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 6: Návrh, aby bylo schváleno zvýšení dlouhodobé zálohy o 6kč/m² (fond oprav) na 16 Kč/m²/jednotka v roce 2026 (k 1.1.) a od roku 2027 (k 1.1.) dále na 19 Kč/m²/jednotka.

Usnesení bylo schváleno 100% přítomných členů SVJ.

Návrh usnesení č. 7: Návrh, aby byl pověřen výbor SVJ k provedení výběrového řízení na opravy společných částí domu (dílní opravy omítek a výmalba), výběru nejvhodnější nabídky a uzavření příslušné realizační smlouvy.

Usnesení bylo schváleno 97,36% přítomných členů SVJ.

Hlasování bylo poté ukončeno.

Body programu č. 4 a 5 - Diskuse a Různé:

• **Úklid :**

- Byly diskutovány nabídky úklidových firem. Současný stav úklidu je nevyhovující. Někdy není úklid prováděn stávající firmou vůbec nebo velmi nekvalitně – výbor SVJ (p. Kohák) řeší výběr nové úklidové firmy.
- Žádost vlastníků o extra úklid u zadních dveří ve 4. patře kvůli incidentu ve společných prostorách a znečištění - zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).

• **Vstupy:**

- Hlavní vchod: je nutné seřídít zavírání, nefunguje zvonkové tablo – zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).
- Hlavní vchod: zvonkové tablo je vysoce poruchové. Bylo zaznamenáno mnoho výjezdů - SVJ zváží nabídky firem na montáž nového zvonkového table, neboť stávající je v nevyhovujícím stavu a zvyšuje náklady na servisní výjezdy.
- Požární dveře garáže 1PP nedovírají – zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).

• **Garáže ve 2 podzemním podlaží :**

- Byl vznesen požadavek na opravu prostříhaného plotu - zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).
- Byl vznesen požadavek na proměření signálu GSM (pro ovládání vrat v garáži přes mobil). Možností je montáž expanderu GSM signálu - zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).

- **Monitoring společných prostor kamerami** – v diskusi zazněl návrh vybavit společné prostory kamerami, byl zmíněn hlavně výtah a klec s kontejnery na odpad - výbor SVJ nemá, ani nemůže mít přístup ke kamerovým záznamům (GDPR). Výbor SVJ zváží možnosti montáže dalších kamer s ohledem na současnou právní úpravu.
- **Reklamace prasklin v jednotlivých bytech** – praskliny v bytech jsou individuální záležitostí každého vlastníka bytu. Nároky bylo možné uplatnit v rámci reklamační doby vůči spol. Finep. Zákonná lhůta již uplynula. Náklady na opravy bytu jdou za jednotlivými vlastníky.
- **PENB** – energetický štítek je expirován. Je nutné obnovit - zadáno správci SBD Praha (přítomen pan Kopp).
- **Profesionální výbor vs. stávající Výbor SVJ** - Byl diskutován bod týkající se možného využití profesionálního správce v domě místo dosavadního stavu, kdy jsou zvoleni členové výboru SVJ z řad jednotlivých vlastníků v domě dle platných Stanov. Byly sděleny výhody i nevýhody profesionální správy v domě.
- **Způsoby zasílání vyúčtování (poštou/DS)** - zasíláme doporučenou poštou jen u vlastníků s adresou mimo Zakšínskou 608/10. Ostatní prostřednictvím emailu či standardní korespondencí. V případě zájmu o zasílání jinou formou, či v případě nutnosti aktualizovat svého kontaktní údaje, je nutné zkontaktovat evidence@sbdpraha.cz.

Výbor SVJ informoval vlastníky o dosavadním a aktuálním dění ve společenství, správě domu a zodpověděl vznesené dotazy jednotlivých vlastníků.

Zasedání bylo ukončeno ve 20:00 hodin.

V Praze dne 14.11.2025

JUDr. Petr Vochvesta,
předsedající v.r.

Ing. Michal Pitucha, MBA
zapisovatel v.r.

Mgr. Zdeněk Kohák, MBA
ověřovatel v.r.