

Program shromáždění – 10. 11. 2025 – rozpracované body

1. Zahájení a prohlášení o usnášeníschopnosti
2. Volba orgánů shromáždění
3. Stav bankovních účtů a fondu oprav a fondu provozního
4. Zpráva člena KK – Bc. Ivana Glasová
5. Fond provozní – zvýšení příspěvku, dorovnání ztráty
6. Změna stanov
7. Volba statutárního orgánu Společenství
8. Volba kontrolní komise
9. Opravy a investice
 - 9.1. Rekonstrukce zvonků, zvonkových tabel a čipů – finanční zhodnocení
 - 9.2. Projednání změny seznamu ve zvonkovém tablu
 - 9.3. Rekonstrukce sklepů + volba výběrové komise
 - 9.4. Oprava oken
 - 9.5. Otevírání dveří – klíč, čip a nový zámek Evva
 - 9.6. Výmalba všech vchodů
10. Návrh rozpočtu
11. Předseda informuje vlastníky o:
 - 11.1. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)
 - 11.2. Vyplacení odměny panu Frostovi rok 2020
 - 11.3. Vyplacení zisku do FO
12. Dotazy, různé

Bod č. 3 – Stav bankovních účtů a fondu oprav a fondu provozního

Náklady:	
viz příložený soupis	2 443 204,69 Kč
celkem náklady	2 443 204,69 Kč

Náklady hrazené z FO	2 146 544,55 Kč
Náklady hrazené z F provozního	296 660,14 Kč

Bankovní účet běžný FIO:	
Počáteční stav:	720 088,86 Kč
Příjmy:	6 329 983,28 Kč
Výdaje:	6 298 716,64 Kč
Konečný stav:	751 355,50 Kč

Bankovní účet spořicí FIO:	
Počáteční stav:	2 917 836,15 Kč
Příjmy:	956 377,69 Kč
Výdaje:	811 839,26 Kč
Konečný stav:	3 062 374,58 Kč

Bankovní účet MONETA:	
Počáteční stav:	1 335,74 Kč
Příjmy:	13,51 Kč
Výdaje:	2,84 Kč
Konečný stav:	1 346,41 Kč
Bankovní účet spořicí MONETA:	
Počáteční stav:	3 109 142,92 Kč
Příjmy:	43 299,32 Kč
Výdaje:	9 092,88 Kč
Konečný stav:	3 143 349,36 Kč
Termínovaný vklad FIO:	
Počáteční stav:	1 866 669,73 Kč
Příjmy:	23 385,05 Kč
Výdaje:	4 910,86 Kč
Konečný stav:	1 885 143,92 Kč

Fond oprav:	
Počáteční stav:	8 964 159,11 Kč
Příjmy:	1 505 070,00 Kč
Výdaje:	2 146 544,55 Kč
Účetní zůstatek:	8 322 684,56 Kč
Fond provozní:	
Počáteční stav:	- 31 291,19 Kč
Příjmy:	237 636,00 Kč
Výdaje:	296 660,14 Kč
Účetní zůstatek:	- 90 315,33 Kč

Bod č. 4 – Zpráva člena KK – Bc. Ivana Glasová

Paní Glasová sděluje vlastníkům: Obsah zprávy přečtu až na shromáždění – zprávu by měla podávat KK na každé schůzi SVJ.

Bod č. 5 – Provozní fond – návrh změn v oblasti provozního fondu

Vzhledem k tomu, že **stav provozního fondu je aktuálně záporný**, účetní zůstatek k 30.9.2025 je **- 90 315,33 Kč** navrhuji následující opatření:

- **Zvýšení měsíčního příspěvku** na částku **500 Kč za bytovou jednotku**.
Dosavadní výše příspěvku činila **322 Kč/měsíc/byt. jednotka**, což se ukazuje jako nedostatečné pro pokrytí běžných provozních výdajů domu (náklady za správce, předsedu, kontrolní komisi, právníka).
- **Uhrazení ztráty v rámci vyúčtování za rok 2025**
Na základě předběžného odhadu bude ke konci roku 2025 stav provozního fondu ve ztrátě **-110 000 Kč**.
Navrhujeme, aby k dorovnání správního fondu došlo **formou mimořádné položky ve vyúčtování za rok 2025**. Při rovnoměrném rozdělení mezi **81 bytových jednotek a 1**

nebytový prostor vychází podíl na jednu jednotku na částku **1 219,50 Kč**. V případě, že by tato částka byla pro některé vlastníky příliš zatěžující, bude navržena možnost **rozložení úhrady do více let**. O způsobu úhrady bude rozhodnuto **hlasováním na shromáždění**.

 K čemu slouží provozní fond SVJ?

Provozní fond je určen k pokrytí běžných nákladů spojených se správou a provozem domu. Zajišťuje:

- **Administrativní výdaje:** účetnictví, vedení evidence, poštovné, právní služby.
- **Odměny funkcionářům SVJ:** předseda, výbor, kontrolní komise, výběrová komise
- **Rezervu pro nenadálé výdaje,** které nelze hradit z fondu oprav.

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje **zvýšení měsíčního příspěvku do provozního (správního) fondu** na částku **500 Kč za bytovou jednotku**, s účinností od 1. 1. 2026.
- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje uhrazení ztráty Provozního fondu v rámci vyúčtování služeb za rok 2025 nebo do více let.

Bod č. 6 - Změna stanov

Na minulém shromáždění bylo dohodnuto, že společnost Vaše domy, s.r.o. připraví nové stanovy. Nové stanovy jsou samostatnou přílohou, zde pouze rekapitulace provedených změn:

6.1. Změna v orgánu Společenství – Předseda nebo Výbor SVJ

6.2. Nový název společenství

Změna názvu z Koněvova na Hartigova

6.3. Svolání shromáždění

Písemnou pozvánku je možné zaslat členům společenství nejen poštou ale také e-mailem.

6.4. Zvolení orgánů společenství – změna pravidel pro hlasování

Dříve bylo pro přijetí rozhodnutí vyžadováno dosažení **tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství**. Nově navrženo – jsou-li na shromáždění přítomni **vlastníci jednotek, kteří dohromady disponují většinou všech hlasů společenství**. K přijetí rozhodnutí je tedy zapotřebí **souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek**, pokud **zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů**.

6.5. Hlasování

Hlasování je možné provést aklamačně – zvednutím ruky nebo pomocí hlasovacích tlačítek.

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje stanovy v tomto provedení.....

Bod č. 7 – volba orgánu Společenství

Dle dohody ze shromáždění SVJ konaného v červnu 2025 bylo rozhodnuto, že v nadcházejícím období proběhne volba nového vedení společenství.

V úvahu připadají dvě varianty:

- **buď bude zvolen nový předseda SVJ**
nebo
- **bude ustanoven výbor SVJ.**

Níže uvádíme přehled výhod a nevýhod obou forem vedení a orientační hodnotící tabulku kandidátů pro každou z variant.

7.1. Orgán Společenství – Předseda

Předseda – výhody a nevýhody

 Předseda SVJ – výhody	 Předseda SVJ – nevýhody	Reakce Vaše domy s.r.o. - nevýhody
Jednoduchá struktura – jedna odpovědná osoba	Riziko výpadku při nemoci nebo dovolené	Zastupitelnost panem jednatelem P. Kutou nebo V. Hánou
Rychlé a operativní rozhodování	Vysoká zátěž na jednu osobu	Posílení o Výběrovou komisi, nyní odměna 250 Kč/hod.
Jasná odpovědnost a přehlednost kompetencí	Omezená možnost vnitřní kontroly	Zvolena Kontrolní komise, nyní odměna 500 Kč /os.
Snadnější komunikace s vlastníky	Vyšší riziko přetížení nebo chyb	
Nižší náklady na odměnu	Menší prostor pro rozdělení úkolů	Dobrá spolupráce se správcem SMP P3

Kandidáti na profesionálního/externího předsedu:

- **Michaela Vejvarová, společnost ACT Services, s.r.o.**
- **Pavel Kříž, společnost Pražský správce s.r.o.**
- **Lucie Czechová, společnost Vaše domy s.r.o.**

VYHODNOCENÍ NABÍDEK – PROFESIONÁLNÍ PŘEDSEDA

Základní údaje nabídky	AC &T Services, s.r.o.,	Pražský správce s.r.o.	Vaše domy s.r.o.
Cena celkem vč. DPH/1 měsíc	13 940,00 Kč	9 922,00 Kč	7 260,00 Kč
Pojištění odpovědnosti	1 000 000	5 000 000	10 000 000
Kvalifikační předpoklady			
Výpis obchodní rejstřík	ano	ano	ano
Výpis živnostenský rejstřík	ano	ano	ano
Existence společnosti na trhu	2012	2013	2004
Reference	SVJ Na vrcholu 2581-3, P3 SVJ Na vrcholu 2584-5, P3 SVJ K lučinám 2489-91	SV Bělčická 2821, P4 SVJ Nuselská 17, P4 SVD Osadní 46, P4	SVJ Kakosova 978/4, Praha 5 SVJ Třebotov 234 SVJ Tvrdonická 480/2, Praha 5 SVJ Na Poříčí 46, P1
Platební podmínky			
	měsíční fakturace	měsíční fakturace	měsíční fakturace
Poznámky			
Nevýhoda	není plátcem DPH	Přehlednost nabídky	předsedu zde děláme 5 let, známe váš dům
Výhoda	nejasnost odpovědnosti, nerovné odměny		KK - paní Glasová je nespokojena se současným předsedou Vaše domy
	v případě, že bude zvolen výbor (další členové z řad vlastníků), není jasné rozdělení odměn)		
bodování kritéria CENA	52	73	100
bodování s váhou kritéria 80 %	41,66	58,54	80,00

bodování kritéria POJIŠTĚNÍ	10	50	100
bodování s váhou kritéria 10 %	1,00	5,00	10,00
bodování kritéria REFERENCE	100	100	100
bodování s váhou kritéria 10 %	10	10	10
celkem bodů	52,66	73,54	100,00

Dle hodnotících kritérií je nejvhodnějším kandidátem na funkci předseda SVJ společnost
Vaše domy s.r.o. v zastoupení Lucie Czechové.

7.2. Orgán společenství – Výbor SVJ

Složení výboru SVJ – externí firma + 2 vlastníci.

Výbor SVJ – výhody a nevýhody

☒ Výbor SVJ – výhody	☐ Výbor SVJ – nevýhody	Reakce Vaše domy s.r.o. - nevýhody
Kolektivní rozhodování – možnost vnitřní kontroly	Pomalejší proces schvalování	
Rozdělení kompetencí mezi více osob	Riziko nejednotného přístupu	
Větší zastupitelnost	Náročnější organizace spolupráce	
Možnost specializace členů	Vyšší náklady na odměny	V případě kandidatury spol. Vaše domy, s.r.o. je částka za funkci ve výboru 7 260 Kč + odměny pro další členy výboru v řádech tisíců + odvody za zdravotní pojištění + zpracování mezd
Nižší riziko přetížení jednotlivce	Potřeba pravidelných schůzek	

Kandidáti do výboru SVJ z řad externích firem:

- Michaela Vejvarová, společnost ACT Services, s.r.o.
- Pavel Kříž, společnost Pražský správce s.r.o.
- Lucie Czechová, společnost Vaše domy s.r.o.

Kandidáti do výboru SVJ z řad vlastníků:

- Milan Jura
- Stanislav Jukl
- Ing. Michal Koptiš Ph.D.
- Bc. Ivana Glasová

VYHODNOCENÍ NABÍDEK – Výbor SVJ

	AC &T Services, s.r.o.,	Pražský správce s.r.o.	Vaše domy s.r.o.
Základní údaje nabídky			
*1. člen výboru z řad vlastníků	1 341,00 Kč	1 341,00 Kč	1 341,00 Kč
*2. člen výboru z řad vlastníků	1 341,00 Kč	1 341,00 Kč	1 341,00 Kč
předseda	11 258,00 Kč	4 840,00 Kč	7 260,00 Kč
Cena celkem vč. DPH/1 měsíc	13 940,00 Kč	7 522,00 Kč	9 942,00 Kč
Pojištění odpovědnosti	1 000 000	5 000 000	10 000 000

bodování kritéria CENA	54	100	76
bodování s váhou kritéria 80%	43,17	80,00	60,53
bodování kritéria POJIŠTĚNÍ	10	50	100
bodování s váhou kritéria 10%	1,00	5,00	10,00

celkem bodů

44,17

85,00

70,53

Poznámky:

* výše odměny u kandidátů z řad vlastníků není známa, je pouze orientační pro výpočet veškerých nákladů SVJ na člena výboru. Výše odměny členů bude předmětem diskuze na shromáždění. Informace podala paní Glasová.

Dle hodnotících kritérií je nejvhodnějším kandidátem na funkci Výbor SVJ společnost

Pražský správce s.r.o. + 2 členové výboru z řad vlastníků.

Tabulka výpočtu čisté odměny člena výboru z řad vlastníků + náklady pro Společenství na tohoto člena výboru.

Hrubá odměna (v Kč/měsíc)	Zdravotní pojištění člen (4,5%)	Daň z příjmu (15 %, bez prohlášení)	Čistá odměna (bez prohlášení)	Čistá odměna (s prohlášením)	Zdravotní pojištění SVJ (9 %)	Zpracování mez SMP P3	Celkové náklady SVJ
1000	45	150	805	955	90	251	1 341
1500	68	225	1 208	1 433	135	251	1 886
2000	90	300	1 610	1 910	180	251	2 431
2500	113	375	2 013	2 388	225	251	2 976
3000	135	450	2 415	2 865	270	251	3 521

Tady je přehledná tabulka pro **odměny členů výboru SVJ** ve výši 1 000–3 000 Kč měsíčně, včetně všech odvodů a nákladů pro rok 2025. Předpokládáme, že:

-
- Odměna je vyplácena na základě **smlouvy o výkonu funkce**.
 - **Sociální pojištění se neodvádí**, protože částky jsou pod limitem 4 000 Kč.
 - **Daň z příjmů** se odvádí pouze **bez podepsaného prohlášení k dani**.
 - **Zdravotní pojištění** se odvádí vždy.
-

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje orgán společenství
-

Bod č. 8 - Volba kontrolní komise

8.1. Dodatečné schválení kontrolní komise SVJ

Kontrolní komise ve složení **Daniel Frost, Ivana Glasová a Ilona Zárubová** vykonávala svou funkci v období od **2. června 2025 do 10. listopadu 2025**.

Vzhledem k tomu, že komise nebyla formálně schválena na předchozím shromáždění, je nutné její působení **dodatečně potvrdit hlasováním**.

8.2. Volba nové kontrolní komise

Na shromáždění SVJ proběhne **volba nové kontrolní komise**.

Kandidáti do komise zatím **nebyli navrženi**, jejich jména budou doplněna buď před konáním shromáždění, nebo přímo v jeho průběhu.

Vyzýváme tímto vlastníky, aby zvážili svou účast v kontrolní komisi a případně předložili návrhy kandidátů. Jména kandidátů můžete zaslat mailem na adresu:

lczechova@vasedomy.cz

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje kontrolní komisi ve složení Daniel Frost, Ivana Glasová a Ilona Zárubová v období od 2. června do 10. listopadu 2025.
 - Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje kontrolní komisi ve složení Funkční období této komise je započato od data 11. listopadu 2025.
-

Bod č. 9 - Opravy a investice

9.1. Rekonstrukce zvonků, zvonkových tabel a čipů pro všechny vchody – finanční zhodnocení

Cena ve smlouvě	Cena celkem
ACS čipy + DDS zvonkový systém	504 910
Zasekání kabeláže pro 3 vchody 153,155,157	70 000
Cena celkem včetně DPH 12%	643 899

Vícenáklady oproti smlouvě	ks	Cena položky	Celkem včetně DPH
Rozšíření přístupového čipového systému o záložní napájení el. zámků při krátkodobém výpadku napětí 230V. Pro zajištění funkcionality zámků vstupních dveří a jejich automatického přepojení na akumulátorový zdroj, který zajistí jejich otevření po přiložení akreditovaného čipu. Výdrž baterie cca 4-5 hodin.	4	2500	11 200
Naprogramované přístupové čipy cena dle SOD 50,4Kč včetně DPH	151	50,4	7 610
Rezerva 15 čipů na vchod - 4x 15 ks. vícenáklad 3024 Kč, nicméně se bude odpočítávat podle objednávky do 0 Kč	60	50,4	0
Hartigova 159 Práce: Zaměření zakázky, koordinace zakázky - návrh komponentů včetně realizace 21x instalace zvonkových tlačítek společné prostory , instalace na původní staré krabičky, vypodložení a usazení tlačítka pro fixaci a vyrovnání na zdi, napojení na připravenou kabeláž, Práce v bytě - napojení kabeláže (pájením) na konektor v novém domácím telefonu, zajištění smršťovací bužírky Materiál: 21x ABBzvonkové tlačítko , 21x ABB rámeček instalační fixační a spojový materiál Ostatní: Úklid, doprava, test funkčnosti, parkovné Hartigova 157 Práce: Zprovoznění chodbových zvonkových tlačítek, napájených z původního odstraněného zvonkového systému, osazení nového samostatného napájecího zdroje Materiál: 1x napájecí zdroj + instalační materiál Ostatní: Úklid, doprava, test funkčnosti, parkovné	1	17000	19 040
Chybně uvedeno v zápise ze shromáždění, že částka 70 000 Kč je včetně DPH, dopočet DPH je:			8 400

Vícenáklady oproti smlouvě

46 250 Kč

Vícenáklady k realizovanému dílu

Dle zápisu ze shromáždění SVJ dne 2.6.2025 byly schváleny vícenáklady ve výši **10 % z celkové ceny díla**, tj. maximálně **64 390 Kč**.

Výsledná částka skutečně vynaložených vícenákladů činila **46 250 Kč**, což znamená, že **schválený limit nebyl překročen**.

9.2. Změna zvonkového seznamu u vstupních dveří do domu

Stávající:

Nový návrh:

Zadejte číslo před jménem a potvrďte symbolem „#“ Pro zrušení stiskněte *		Zadejte číslo za jménem a potvrďte symbolem „#“ Pro zrušení stiskněte *	
Byt	Jméno	Jméno	kód
1	Czechová	Czechová	1
2	Kulhánková	Kulhánková	2
3	Kuta	Kuta	3
4	Hána	Hána	4

Poznámka: Společnost Alseko prověří, zda je možné naprogramovat změnu označení jednotky z názvu 'byt' na „kód“ v digitálním návodu.

Odpověď – bohužel nelze, tudíž změna je možná pouze tato:

Zadejte číslo za jménem a potvrďte symbolem „#“ Pro zrušení stiskněte *	
Jméno	byt
Czechová	1
Kulhánková	2
Kuta	3
Hána	4

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje seznam ve zvonkovém tablu u vstupních dveří v tomto provedení

9.3. Rekonstrukce sklepů + volba výběrové komise

Sklepní kóje – postup výběrové komise a projektanta:

Výběrová komise se sešla dvakrát, a to včetně účasti projektanta, aby projednala možnosti řešení sklepních kójí.

Bylo zjištěno, že do stávajících prostor nelze umístit 81 kójí pro 81 bytových jednotek.

Komise proto provedla prohlídku všech sklepních místností a vytipovala další prostory, které by bylo možné využít pro umístění chybějících kójí.

Projektant Ing. Jedlička tyto místnosti zahrnul do změny projektové dokumentace suterénu.



Přehled místností v suterénu – stav a návrhy

Místnost	Stav / návrh
102	2× sklepní kóje
103	Vysoká vlhkost – nevhodné pro kóje , zvážit opravu podlahy
105	1× sklepní kóje bez určení, nutný přístup k technologii
106	Zamčeno – úklidová místnost, kontakt: p. Kulhánková , zjistit potřeby
111	Zabráno vlastníkem, možnost 2× nové kóje
113	Kočárkárna – aktuálně zabrána vlastníkem, nutno zpřístupnit všem
115	4× nové kóje
116	Možná kóje ke kóji / na pronájem / nová místnost pro úklid
118	Zabráno vlastníkem, zjistit účel, další potenciál pro kóje
120	Nová kóje / místnost pro nářadí SVJ

Rozhodnutí výběrové komise:

- **Místnost č. 106** bude využita jako kočárkárna pro vchod č. 155.
Místnost č. 116 bude vyklizena a upravena pro potřeby uklízečky.
Do místnosti bude doplněno umyvadlo s výlevkou a zprovozněna voda.

Návrh rozmístění sklepních kójí – projekt 2025

Nyní předkládáme návrh rozmístění sklepních kójí tak, aby byly **zajištěny pro všechny bytové jednotky**. V původním projektu bylo navrženo pouze 74 skl. kójí.

V novém projektu je navrženo **celkem 81 sklepních kójí pro 81 bytových jednotek**, čímž budou pokryty potřeby všech vlastníků. Upozorňuji, že sklepní kóje nejsou stejně velké.

Vzhledem k tomu, že jsme kvůli **doplnění počtu sklepních kójí** využili i **další místnosti v suterénu**, je nutné tento návrh **nejprve schválit na shromáždění SVJ**.

Energetická opatření – návrh zateplení stropu suterénu

Na základě návrhu energetických opatření, který jsem prostudovala a který byl na váš dům vypracován v roce 2024 doporučil energetický auditor **rozdělení domu na vytápěné a nevytápěné prostory**.

V této souvislosti navrhuji, aby se **při plánované opravě sklepních prostor pro nové sklepní kóje** zvažilo **zateplení stropu suterénu**. Tím by došlo k **jasnému oddělení nevytápěné části domu**, což by přineslo **pozitivní dopad na tepelný komfort přízemních bytů** a zároveň **úsporu nákladů na vytápění**. Rozpočet na zateplení stropu naleznete v příloze nazvané **Návrh rozpočtu**.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



Národní
plán
obnovy



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

9. Vyhodnocení efektu úsporných opatření

Typ navrhovaných opatření	Odhadovaná cena za m ² podle průměr. cen	Odhadovaná cena za realizaci opatření	Doporučený dotační titul	Max. výše dotace
Zateplení stěn (cca 2821,2 m ²)	5 500	15 516 600	NZÚ	3 949 680
Zateplení střechy domu (cca 810,4 m ²)	6 500	5 267 600	NZÚ	1 134 560
Zateplení terasy (cca 260,3 m ²)	6 500	1 691 950	NZÚ	364 420
Zateplení stropu sklepa (cca 1103,1 m ²)	1 500	1 654 650	NZÚ	1 544 340
Výměna oken za trojskla (cca 49,8 m ²)	10 000	498 000	NZÚ	244 020

Projekt suterénu v samostatné příloze.

Budoucí úvaha nad variantami spravedlivého rozdělení sklepních kójí:

1. Losování za přítomnosti vlastníků v rámci každého jednoho vchodu
2. Výběr podle pořadí přihlášení
3. Rozdělení podle velikosti jednotky nebo podílu

Volba výběrové komise – výběrové řízení na realizátora sklepních kójí a úpravy prostor

Současná výběrová komise byla zvolena ve složení:

- p. Czechová – předsedkyně, Vaše domy s.r.o.
- p. Glasová – členka kontrolní komise, vlastník
- p. Jukl – vlastník
- p. Jura – vlastník

Tato sestava má sudý počet členů (4), což znemožňuje efektivní rozhodování v případě rovnosti hlasů. Pro zajištění transparentního a funkčního rozhodování je nutné, aby měla výběrová komise lichý počet členů.

Vyzýváme proto vlastníky, aby zvážili svou kandidaturu do výběrové komise pro realizaci sklepních kójí. Vaše účast pomůže zajistit spravedlivý a odborný průběh výběrového řízení.

Druhým návrhem je, aby ve výběrové komisi byl vždy zastoupen správce, tedy SMP P3 v zastoupení paní Kulhánkové.

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje rozmístění sklepních kójí tak, jak byl předložen projekt, tzn. sklepní kóje budou nově také **v místnostech č. 102, 105, 111, 115, 118, 120, kočárkárna pro vchod č. 155 bude nově v místnosti č. 106 a pro vchod č. 159 v místnosti č. 113.**
- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje zateplení stropu suterénu.
- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje výběrovou komisi v tomto složení:

9.4. Oprava oken

Výběrová komise se domluvila a rozhodla, že:

- Všechny okna budou z venkovní strany přesilikovány po celém obvodu křídla
- Pasportizace oken by proběhla, v případě schválení shromážděním, ihned po zasmělnění – ideálně leden 2026

- Oprava oken proběhne na jaře 2026 pro lepší schnoucí podmínky a tím snazší manipulaci s opravenými okny
- Budou poptány další firmy na servis oken, celkem poptáno 6 firem

VYHODNOCENÍ NABÍDEK – PASPORTIZACE A OPRAVA OKEN

Základní údaje nabídky	rozměr okna / měrná jednotka	Imperial Building s.r.o.	SOOSERVIS s.r.o.	Roman Novák
Cena celkem vč. DPH 12 %	kpl	54 822 Kč	54 806 Kč	163 934 Kč
Pasportizace oken ve všech bytech a spol. prostorech (2 termíny)	kpl	30 000 Kč	32 400 Kč	129 600 Kč
Renovace oken	2090 x 1430 mm	8 069 Kč	13 324 Kč	14 500 Kč
Seřízení oken	2090 x 1430 mm	1 100 Kč	360 Kč	380 Kč
Balzamování oken	2090 x 1430 mm	8 989 Kč	1 650 Kč	600 Kč
Výměna těsnění	bm	130 Kč	250 Kč	270 Kč
Výměna a montáž okapnic	bm	500 Kč	650 Kč	700 Kč
Silikonování skel – venkovní strana	bm	160 Kč	300 Kč	320 Kč
Kvalifikační předpoklady				
Pojištění odpovědnosti		10 000 000	10 000 000	5 000 000
Existence společnosti na trhu	rok založení	2013	2023	2014
Reference		Kodaňská 23, Praha U akademie 7, Praha Jeruzalémská 12, Praha	Akademická 663/5, 10800, Praha 10 U Zámeckého parku 1487/15, Praha Roškotova = 763 okenních křídel, servis Tusarova 36 = 196 okenních křídel, servis	SVJ Fibichova 3728, Mělník
Platební podmínky				
		dle sod	dle sod	dle sod
Poznámky				
Výhoda		záruka 24 měsíců	záruka 24 měsíců, v případě balzamování každý rok prodloužení záruky na 5 let	OSVČ
Nevýhoda		Smluvní pokuty při stornu objednávky	Firma je založena až v roce 2023	Drahá pasportizace oken

	Firma nemá internetové stránky, kontakty nejsou dohledatelné na netu		Málo referencí
bodování kritéria CENA	100	100	33
bodování s váhou kritéria 80 %	79,98	80,00	26,75
bodování kritéria POJIŠTĚNÍ	100	100	50
bodování s váhou kritéria 10 %	10,00	10,00	5,00
bodování kritéria REFERENCE	100	100	100
bodování s váhou kritéria 10 %	10	10	10
Celkem bodů	99,98	100,00	41,75

Dle hodnotících kritérií je nejvhodnějším kandidátem na pasportizaci a opravu oken společnost SOOSERVIS s.r.o.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje realizaci **pasportizace oken ve výši max. do 35 000 Kč a realizační firmu SOOSERVIS s.r.o.**

Současně se stanovuje, že případné **vícenáklady nesmí přesáhnout 10 %** z celkové ceny díla.

9.5. Otevírání dveří – klíč, čip a nový zámek Evva

Vstupní dveře do domu jsou v současnosti vybaveny systémem otevírání na **klíč i čip**.

Na předchozím shromáždění jsme zvažovali možnost **zrušení klíčů** a ponechání přístupu do domu **pouze pomocí čipu**, a to z důvodu **zvýšení bezpečnosti** – v současné době již není zřejmé, kdo všechno má ke vchodu klíče.

Tuto variantu jsme však **z bezpečnostních a finančních důvodů zavrhlí**. Pro zajištění funkčnosti čipového systému i v případě výpadku elektřiny (např. při blackoutu) by bylo nutné pořídit **záložní bateriový systém s výdrží cca 24 hodin**, což by znamenalo **významný náklad**.

Současné řešení – **kombinace klíče a čipu** – tak nadále umožňuje **pohodlný a bezpečný přístup** pro všechny vlastníky.

Nicméně pro zvýšení bezpečnosti navrhujeme výměnu zámků ve vstupních dveřích za zámek typ Evva, který je plně kompatibilní se stávajícím čipovým systémem a zároveň umožňuje kontrolovanou správu klíčů – jejich kopírování je možné pouze na základě bezpečnostní karty.

Zároveň budou hlavní dveře opatřeny samozavíračem s aretací, což znamená, že dveře zůstanou otevřeny v jedné poloze.

Hartigova 153-159 výměna vložek zámků HVD			
14.10.2025	ks	bez DPH/ ks	bez DPH x ks
vložka EVVA 30x50	8	1700,00	13600,00
klíč EVVA F34	1	132,00	132,00
Přestavba vložky SU	8	350,00	2800,00
Montáž vložky	8	80,00	640,00
areteční ramínko do samozavírače	8	1200,00	9600,00
montáž ramínka	8	300,00	2400,00
dopravné	1	350,00	350,00
Celkem bez DPH			29522,00
Celkem s DPH%	12%		33 064,64 Kč
od objednání dodací lhůta cca 1 týden			
Vypracoval František Grund zámečnický sklenář			
tel. 603421805			
Cenová nabídka platí 2 měsíce od data vyhotovení			

Do vícenákladů je potřeba spočítat také pořízení klíče. V případě odsouhlasení na shromáždění je počet klíčů dle počtu hlášených osob v bytě, tj. **151 osob x 200 Kč = 30 200 Kč z fondu oprav.**

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje realizaci **výměny zámků ve vstupních dveřích a montáže aretace dveřních křídel** v celkové částce **33 065 Kč včetně DPH.**

Součástí schváleného rozsahu je také **výroba klíčů** v počtu odpovídajícím **hlášenému počtu osob v jednotlivých bytových jednotkách.** Cena klíče je 200 Kč/ks.

Současně se stanovuje, že případné **vícenákłady nesmí přesáhnout 10 %** z celkové ceny díla.

9.6. Malování společných prostor ve všech vchodech – 153, 155, 157, 159

Vzhledem k tomu, že v jednotlivých vchodech nejsou plánovány žádné další stavební ani technické úpravy, nechala jsem zpracovat cenovou nabídku na kompletní výmalbu společných prostor ve všech vchodech.

V příložené tabulce naleznete přehled plánovaných prací, které budou v rámci výmalby realizovány – včetně rozsahu, typu použitých materiálů a orientační ceny.

Vchodu č. 159 se tímto omlouvám za odklad výmalby. Z důvodu snahy o získání výhodnější cenové nabídky pro kompletní výmalbu všech vchodů jsem s realizací prací zatím vyčkala.

Cenu berte prosím jako orientační. V případě odsouhlasení záměru, bude vyhlášeno výběrové řízení na výmalbu společných prostor.

Výměra pro všechny vchody 153,155,157,159	Cena celkem bez DPH
Výmalba primalex – schodiště	114 595 Kč
nátěr soklů boky schodů – zdravotní barva	38 700 Kč
nátěr soklů stěny – zdravotní barva	172 800 Kč
nátěr zábradlí + mříže do sklepa	136 920 Kč
nátěr dveří – komůrka + lítačky	46 560 Kč
zakrytí	47 000 Kč
Cena celkem za 4 vchody/POZOR cena bez DPH	556 575 Kč

Vícenáklady:

Vchod 153 - 2x odstranění hydrantů a zapravení	15 000 Kč
Vchod 159 - malba SDK krabic (již zahrnuto v ceně výmalby)	0 Kč

* Malíř není plátcem DPH

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje realizaci **výmalby společných prostor** ve všech čtyřech vchodech č. **153, 155, 157 a 159**, a to v rozsahu uvedeném v příloženém popisu prací, do maximální částky **650 000 Kč bez DPH**.

Současně se stanovuje, že případné **vícenáklady nesmí přesáhnout 10 %** z celkové ceny díla.

Bod č. 10 – návrh rozpočtu

Rozpočet SVJ na rok 2026 je samostatnou přílohou.

Bod č. 11 – předseda informuje vlastníky o:

11.1. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

O správnost průkazu energetické náročnosti budovy se aktivně zasadil vlastník **pan Kafka**, který se spojil s příslušnou firmou a **sjednal nápravu**.

Průkaz je nyní **v pořádku** – nově v něm bylo **zohledněno zateplení střechy**, které dříve nebylo uvedeno. Díky této úpravě se náš dům **posunul do vyšší energetické kategorie**, což může mít pozitivní dopad na celkovou hodnotu. Tímto panu Kafkovi děkuji za spolupráci.

Zároveň jsem provedla kontrolu ceny za vyhotovení průkazu PENB. Za jeho zpracování byla uhrazena částka **20 000 Kč**, což odpovídá **obvyklé ceně** za tento typ dokumentu.

11.2. Vyplacení odměny panu Frostovi rok 2020

Na základě kontroly účetnictví provedené paní Doskočilovou ze společnosti SMP Praha 3 bylo zjištěno, že dosud nebyla vyplacena částka **2 000 Kč** panu Frostovi za jeho činnost v **kontrolní komisi v únoru 2020**.

K vyplacení nedošlo z technických důvodů – při přechodu na nový bankovní účet nebylo převedeno autorizační schválení, a platba tak **zůstala nerealizovaná**.

Jelikož se jedná o **oprávněný nárok**, bude platba nyní **zadána k vyplacení**.

11.3. Vyplacení zisku do FO

Rozdělení zisku z minulých let – informuje paní Doskočilová, SMP Praha 3, účetní

Dosud **nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku**, který vznikl v minulých letech. Navrhuji, aby byla tato částka **převedena do fondu oprav**, jelikož se zisk týká především let **2012, 2013 a 2014**, a **není reálně možné zpětně dohledat konkrétní vlastníky**, kterým by měl být poměrně vyplacen. Jedná se o částku ve výši 135 000 Kč.

Zároveň připomínám, že je potřeba **každoročně rozhodnout**, jak naložit s případným ziskem – v současnosti se jedná např. o částku 100 Kč ročně za pronájem prostoru v kotelně.

Zaúčt.	Datum	Variabilní symbol	Částka	Operace	Text
Ano	29.6.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.7.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	28.8.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.9.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.10.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	27.11.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	28.12.2012		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
			31 500,00 Kč		

Zaúčt.	Datum	Variabilní symbol	Částka	Operace	Text
Ano	28.1.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.2.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.3.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.4.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	28.5.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.6.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	26.7.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	23.9.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	23.9.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	16.10.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	18.11.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy
Ano	17.12.2013		4 500,00 Kč	Příjem	nájem reklamní plochy 1/2014
			54 000,00 Kč		

Zaúčt.	Datum	Variabilní symbol	Částka	Operace	Text
Ano	16.1.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 2/2014
Ano	18.2.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 3/2014
Ano	18.3.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 4/2014
Ano	16.4.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 5/2014
Ano	16.5.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 6/2014
Ano	17.6.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 7/2014
Ano	16.7.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 8/2014
Ano	18.8.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 8/2014
Ano	16.9.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 9/2014
Ano	16.10.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 10/2014
Ano	19.11.2014		4 500,00 Kč	Příjem	Maag-náj.rekl.plochy 11/2014
			49 500,00 Kč		

135 000,00 Kč

Návrh usnesení:

- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje převedení zisku do Fondu oprav za rok 2012, 2013, 2014 v celkové výši 135 000 Kč.
- Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje převedení zisku za pronájem prostoru v kotelně do Fondu oprav.

12. Dotazy, různé

Děkuji, že jste dočetli až sem. Těším se na Vás na shromáždění dne
10.11.2025.

Lucie Czechová, Vaše domy s.r.o.