

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Boloňská 305

konané dne 4. června 2026 v 19:00 hodin v klubu Varta (Boloňská 310, Praha Horní Měcholupy)

Svolavatel: členové výboru Ing. Rudolf Tonner, Marina Šiklová, Adéla Drofová

Schůze shromáždění se zúčastnilo 39 ze 79 vlastníků, kteří vlastní 53,9 % hlasů. Prezenční listina včetně plných mocí, pozvánky a protokolu o hlasování jsou přílohou tohoto zápisu.

Před schválením programu jednání proběhla úprava názvů následujících bodů programu:

Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu shromáždění
3. Volba ověřovatele zápisu
4. Zpráva o činnosti výboru a hospodaření SVJ za rok 2025
5. Aktualizace pojištění domu od 1. 1. 2027 a schválení setrvání SVJ v rámcové pojistné smlouvě BD Pragostav
6. Zpráva kontrolní komise
7. Schválení účetní závěrky za rok 2025
8. Plán oprav a návrh investic pro rok 2026
9. Užívání společných prostor domu, odstranění odložených věcí a úhrady za vydání čipů a klíčů
10. Diskuze
11. Ukončení schůze

Průběh jednání a přijatá usnesení:

Bod č. 1 - Zahájení

Schůzi zahájil a řídil předseda výboru pan Ing. Rudolf Tonner, konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné. Výbor odpovídá za vypracování zápisu a pověřil tímto pana Rudolfa Tonnera. Skrutátorem byla určená paní Martina Šiklová.

Program byl řádně vyvěšen na nástěnce společenství v prostorách domu dne 15. 5. 2026, a téhož dne byly předány pozvánky do schránek jednotlivým vlastníkům. Podklady k bodům jednání byly vyvěšeny na webových stránkách společenství www.svj305.cz a také rozeslány elektronickou poštou jednotlivým vlastníkům.

Následně předseda výboru přistoupil ke schválení programu shromáždění.

Bod č. 2 - Schválení programu shromáždění

Předseda výboru předložil shromáždění ke schválení navržený program jednání.

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění bere na vědomí, že je usnášeníschopné a schvaluje program jednání.

Bod č. 3 - Volba ověřovatele zápisu

Za ověřovatele zápisu výbor navrhl pana Pavla Lorence.

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje za ověřovatele zápisu pana Pavla Lorence.

Bod č. 4 - Zpráva o činnosti výboru a hospodaření SVJ za rok 2025

Předseda výboru pan Ing. Rudolf Tonner přednesl zprávu o činnosti výboru za uplynulé období. Uvedl, že výbor se v roce 2025 a na začátku roku 2026 zaměřil zejména na plnění úkolů a investic projednaných na minulém shromáždění, na řešení technických závad v domě, kontrolu účetní závěrky za rok 2025, kontrolu vyúčtování služeb, přípravu investičních akcí pro rok 2026 a na dodržování pravidel užívání společných prostor.

V rámci zprávy byli vlastníci seznámeni zejména s řešením oprav špalet a parapetů, lokalizací netěsností a kontrolou střechy, stavem domovních zvonků, opravou vstupních dveří, čištěním společných podlah, výměnou bytových vodoměrů, přípravou online dálkových odečtů a s postupem výboru při řešení odložených věcí ve společných prostorách domu.

U střechy výbor informoval o řešení zatékání do bytů v 11. patře, o provedeném havarijním zajištění, následné kontrole / defektoskopii střechy a o navazující nabídce na lokální opravu střešního pláště. U domovních zvonků bylo uvedeno, že výbor eviduje opakované závady a že další postup bude podrobněji projednán v rámci plánu oprav a návrhu investic pro rok 2026. U společných podlah výbor informoval, že po porovnání nabídek byla zvolena jednodušší a levnější varianta strojního čištění bez drahé ochranné vrstvy.

Předseda výboru poté předal slovo člence výboru paní Adéle Drofové, která vlastníky seznámila s finanční zprávou a se základními údaji z účetních podkladů za rok 2025.

Paní Adéla Drofová seznámila vlastníky se základními údaji hospodaření SVJ za rok 2025, zejména se stavem pokladny a bankovních účtů, stavem dlouhodobých záloh (fondu oprav), tvorbou a čerpáním fondu oprav, náklady a zálohami na služby a výsledkem vyúčtování služeb za dům.

Bylo uvedeno, že největší čerpání fondu oprav v roce 2025 tvořila zejména výměna odpadní stoupačky, servis výtahů, práce domovníka, defektoskopie střešního pláště, montáž nouzového osvětlení a další opravy společných částí domu.

Podle zhodnocení výboru je společenství i nadále finančně stabilní. Konečný zůstatek dlouhodobých záloh (fondu oprav) k 31. 12. 2025 činil 3 837 434 Kč.

V rámci vyúčtování služeb za rok 2025 vznikl za dům celkový nedoplatek ve výši 30 796 Kč, zejména u studené vody a ohřevu teplé vody. Výbor proto ve spolupráci se správcem upravil výši záloh tak, aby lépe odpovídaly skutečným nákladům a očekávanému vývoji cen od července 2026.

Poznámka: V rámci projednávání tohoto bodu vystoupili manželé Majerovi se svými připomínkami. K tématu proběhla diskuze, jejíž konkrétní obsah je uveden v bodě č. 10 – Diskuze.

Bod č. 5 - Aktualizace pojištění domu od 1. 1. 2027 a schválení setrvání SVJ v rámci pojistné smlouvě BD Pragostav

Členka výboru paní Adéla Drofová seznámila vlastníky s informací BD Pragostav o aktualizaci rámcové pojistné smlouvy s účinností od 1. 1. 2027.

Uvedla, že změny se týkají zejména navýšení pojistné částky domu, zvýšení některých limitů pojistného krytí a s tím souvisejícího navýšení ročního pojistného. Pojistná částka objektu se navýšuje ze stávajících 161 mil. Kč na 231 mil. Kč tak, aby lépe odpovídala aktuální pojistné hodnotě domu. Současně dochází také k úpravě pojistného krytí, mimo jiné v oblasti odpovědnosti z držení majetku a havárií potrubí, stoupaček a přípojek.

Roční pojistné se od 1. 1. 2027 navýšuje přibližně z 28 tis. Kč na 44 tis. Kč. Součástí pojištění zůstává také havarijní služba Global Assistance. Vlastníkům byl připomenut aktualizovaný kontakt na havarijní službu: 266 799 819.

Výbor doporučil, aby SVJ v rámci pojistné smlouvě BD Pragostav setrvalo, protože navýšení pojistného odpovídá vyšší pojistné hodnotě domu a vyšším limitům pojistného krytí.

Poznámka: V rámci projednávání tohoto bodu vystoupili manželé Majerovi se svými připomínkami. K tématu proběhla diskuze, jejíž konkrétní obsah je uveden v bodě č. 10 – Diskuze.

Výsledky hlasování:

Pro: 97,1 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 2,9 % hlasů

Usnesení: Shromáždění vlastníků bere na vědomí informaci výboru o aktualizaci pojištění domu od 1. 1. 2027 v rámci rámcové pojistné smlouvy BD Pragostav, zejména navýšení pojistné částky objektu, zvýšení vybraných limitů pojistného krytí a předpokládané zvýšení ročního pojistného z 27 737 Kč na 43 603 Kč. Shromáždění vlastníků schvaluje setrvání SVJ v rámci pojistné smlouvě BD Pragostav.

Bod č. 6 - Zpráva kontrolní komise

Předseda kontrolní komise pan Pavel Lorenc seznámil vlastníky se zprávou o činnosti kontrolní komise. Kontrolní komise uvedla, že na svých jednáních do 20. dubna 2026 projednala dokumenty předložené výborem k hospodaření, účetní závěrce a vyúčtování plateb za byty.

Kontrolní komise konstatovala, že spolupráce výboru s kontrolní komisí probíhá v souladu se stanovami. Schůze výboru jsou řádně ohlašovány včetně bodů, které výbor hodlá projednávat. V roce 2025 se kontrolní komise s výborem sešla celkem pětkrát. Rozhodnutí probíhají na schůzích výboru a členové kontrolní komise jsou o nich informováni při jednání dle programu schůzí. Kontrolní komise se k jednotlivým bodům vyjadřuje.

Kontrolní komise dále informovala, že zaujala kladné stanovisko k zajištění revize a opravy střechy po opakovaném průsaku vody do bytu pod střechou. Dohlížela na řádný výběr firmy pro nutnou opravu střechy a doporučila provést revizi střešní krytiny s následnou opravou zjištěných závad a nedostatků.

Kontrolní komise rovněž provedla kontrolu opravy vstupních dveří domu, včetně provedených prací a funkčnosti opravených částí, přičemž nebyly zjištěny zásadní nedostatky.

Dále kontrolní komise provedla kontrolu vyúčtování záloh a nastavení záloh u jednotlivých bytů. Doporučila výboru opět prověřit výši záloh u některých bytů tak, aby nedocházelo k větším přeplatkům či nedoplatkům za služby.

Kontrolní komise vzala na vědomí účetní závěrku za rok 2025 a zprávu o hospodaření za rok 2025, předložené výborem společenství na shromáždění dne 4. června 2026, a doporučila je schválit.

Bod č. 7 - Schválení účetní závěrky za rok 2025

Shromáždění bylo seznámeno s účetní závěrkou za rok 2025. Účetní závěrka byla sestavena z účetních podkladů za rok 2025, zejména z komplexní předvahy, analytické evidence nákladů a záloh, rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přílohy k účetní závěrce.

Výbor účetní podklady projednal, předal je kontrolní komisi a doporučil účetní závěrku za rok 2025 ke schválení. Vlastníci byli s hospodařením SVJ a základními údaji účetní závěrky seznámeni již v rámci bodu č. 4. Stanovisko kontrolní komise bylo předneseno v rámci bodu č. 6.

Výsledky hlasování:

Pro: 97,1 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 2,9 % hlasů

Usnesení: Shromáždění

1. bere na vědomí:
 - 1.1. Zprávu o činnosti výboru,
 - 1.2. zprávu kontrolní komise,
2. schvaluje:
 - 2.1. hospodaření společenství v roce 2025,
 - 2.2. účetní závěrku roku 2025,

3. ukládá výboru ověřit aktuální podmínky a limit spořicího účtu SVJ, zejména výši úročení a maximální částku, na kterou se úročení vztahuje. V případě, že to bude pro SVJ ekonomicky výhodné a v souladu s podmínkami účtu, shromáždění ukládá výboru převést odpovídající část volných finančních prostředků z běžného účtu na spořicí účet. Termín splnění: do 31. července 2026.

Bod č. 8 - Plán oprav a návrh investic

Předseda výboru seznámil vlastníky s plánem oprav a návrhem investic pro rok 2026. Uvedl, že plán navazuje na technický stav domu, na rozpracované záležitosti z předchozího období, na končící platnost bytových vodoměrů a na potřebu zajistit další řádné fungování společných částí domu.

Vlastníci byli seznámeni s navrženými položkami plánu oprav a investic, zejména s opravou střechy a řešením zatékání do bytů v 11. patře, výměnou bytových vodoměrů a zajištěním online dálkových odečtů pro odečet měřidel.

U opravy střechy bylo uvedeno, že navazuje na provedenou kontrolu / defektoskopii střešního pláště a týká se lokálních oprav zjištěných poruch. U výměny bytových vodoměrů bylo uvedeno, že je navržena z důvodu končící platnosti měřidel. Online dálkové odečty zahrnují dodávku a montáž komunikačních jednotek pro online odečet měřidel a umožní vlastníkům sledovat vlastní spotřebu v online portálu. Současně tým SVJ splní požadavky v oblasti dálkových odečtů a informování o spotřebě platné od 1. 1. 2027.

Dále byli vlastníci informováni o stavu domovních zvonků. Výbor uvedl, že eviduje opakované závady systému domácích telefonů a komplikace při správě stávajícího zvonkového tabla. Z předběžné nabídky vyplynulo, že by se nejednalo pouze o běžnou opravu, ale o rozsáhlejší zásah zahrnující mimo jiné výměnu zvonkových tabel, bytových telefonů, úpravy rozvodů a nový přístupový systém. Vzhledem k rozsahu a ceně výbor nenavrhl schválení konkrétní realizace, ale pouze další prověření technického stavu a možných variant opravy nebo modernizace.

Poznámka: V rámci projednávání tohoto bodu vystoupili manželé Majerovi se svými připomínkami. K tématu proběhla diskuze, jejíž konkrétní obsah je uveden v bodě č. 10 – Diskuze.

Výsledky hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje opravy a investice dle předloženého rozpisu:

1. oprava střechy vyplývající ze zprávy o kontrole / defektoskopii střešního pláště ve výši 31 528 Kč,
2. výměna bytových vodoměrů ve výši 158 491 Kč,
3. online dálkové odečty / sběrnice pro odečet měřidel ve výši 49 791 Kč,

v celkové předpokládané výši 239 810 Kč, hrazené z dlouhodobých záloh / fondu oprav.

Shromáždění vlastníků dále bere na vědomí informaci výboru o technickém stavu domovních zvonků a o předběžně zjištěných možnostech opravy nebo modernizace systému. Shromáždění pověřuje výbor, aby dále prověřil technický stav stávajícího systému, možnosti lokální opravy, částečné modernizace nebo komplexnější výměny, zajistil srovnání variant a následně vlastníků předložil návrh dalšího postupu.

Shromáždění vlastníků dále ukládá výboru zajistit cenové nabídky na opravu celé střechy domu. Nabídky bude posuzovat komise složená ze členů výboru, manželů Majerových, Pavla Lorence, Petra Poživila, Štěpána Adámka a Martina Krále. Nabídky budou zajištěny a vyhodnoceny do 31. října 2026.

Bod č. 9 - Užívání společných prostor domu, odstranění odložených věcí a úhrady za vydání čipů a klíčů

Členka výboru paní Martina Šiklová seznámila vlastníky s bodem týkajícím se užívání společných prostor domu, odstranění odložených věcí a úhrad za vydání dalších nebo náhradních čipů a klíčů.

Uvedla, že cílem tohoto bodu není přijímat nový domovní řád, ale upozornit na povinnost dodržovat již platná pravidla uvedená ve stanovách SVJ a domovním řádu a sjednotit postup výboru při jejich vymáhání.

Výbor se v roce 2026 opakovaně zabýval ukládáním osobních věcí vlastníků nebo nájemníků ve společných prostorech domu, zejména na chodbách, schodištích, únikových cestách, v chodbičkách a ve sklepních prostorách mimo vyhrazené sklepní kóje. Bylo připomenuto, že společné prostory musí zůstat volně průchodné a přístupné, zejména z důvodu bezpečnosti, požární ochrany, úklidu, údržby a přístupu k technickým zařízením domu.

Vlastníci byli informováni, že výbor provedl kontrolu společných prostor, odložené věci zdokumentoval a označil výzvou k odstranění. Vlastníci byli zároveň informováni e-mailem a oznámením v domě. Pokud věci nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, může výbor zajistit jejich odstranění, odvoz nebo uskladnění a související náklady požadovat po odpovědné osobě, případně po vlastníkově příslušné jednotce, pokud bude zjištěn.

Paní Martina Šiklová dále seznámila vlastníky s návrhem úhrad za vydání dalších nebo náhradních přístupových prostředků ke společným částem domu. Základní počet čipů vydaný ke každé jednotce podle počtu nahlášených osob zůstává bez úhrady. Každý další nebo náhradní čip bude vydáván za úhradu 200 Kč za kus. Jeden klíč od prostoru pro sběrný odpad ke každé jednotce zůstává bez úhrady, každý další nebo náhradní klíč bude vydáván za úhradu 50 Kč za kus. Bylo uvedeno, že tyto úhrady mají pokrýt náklady spojené s pořízením, evidencí a vydáním dalších nebo náhradních čipů a klíčů a nejedná se o sankci.

Výsledek hlasování:

Pro: 100 % hlasů

Proti: 0 % hlasů

Zdrželo se: 0 % hlasů

Usnesení:

Shromáždění bere na vědomí:

- povinnost dodržovat stanovy SVJ a domovní řád při užívání společných prostor domu,
- zákaz odkládání osobních věcí ve společných prostorech domu,
- potřebu stanovit jednotný postup při odstraňování odložených věcí a vydávání čipů a klíčů.

Shromáždění ukládá výboru:

- vyzývat k odstranění věcí odložených ve společných prostorech,
- zajistit odstranění, odvoz nebo uskladnění věcí, které nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny,
- uplatnit vzniklé náklady vůči odpovědné osobě nebo vlastníkovi jednotky,
- vybírat úhradu za další nebo náhradní čipy ve výši 200 Kč za kus a za další nebo náhradní klíče od prostoru pro sběrný odpad ve výši 50 Kč za kus.

Shromáždění ukládá členům SVJ:

- neodkládat osobní věci ve společných prostorech domu,
- zajistit dodržování těchto pravidel také nájemci, členy domácnosti a návštěvami,
- odstranit své věci ze společných prostor na výzvu výboru ve stanovené lhůtě.

Bod č. 10 - Diskuze

- K bodu č. 4 - se přihlásili o slovo manželé Majerovi. Upozornili na závažnost události ze dne 6. 9. 2025, kdy došlo k zatékání dešťové vody do jejich bytu, a to i v blízkosti elektrického zařízení a osvětlení. Uvedli, že situaci vnímali jako vážné bezpečnostní riziko. Výbor k tomu uvedl, že si je závažnosti situace vědom a že v návaznosti na tuto událost zajistil kroky k prověření a opravě střechy. Podrobnější informace k provedené kontrole střešního pláště, navržené opravě a dalšímu postupu byly vlastníkům sděleny v rámci bodu č. 8 – Plán oprav a návrh investic pro rok 2026.
- K bodu č. 5 - přihlásili se o slovo manželé Majerovi. Uvedli, že v souvislosti se zatékáním střechou do jejich bytu zvažují řešení vzniklé škody prostřednictvím své vlastní pojistné smlouvy, protože pojistná smlouva společenství podle jejich názoru neumožňuje vyřídit pojistnou událost způsobem, který by jim vyhovoval. Výbor k tomu uvedl, že pojistná událost související se zatékáním střechou by měla být primárně řešena prostřednictvím pojištění společenství a správce BD Pragostav. Výbor dále upozornil, že v této věci již probíhá přímá komunikace mezi manželi Majerovými a správcem BD Pragostav a že je nutné reagovat na požadavky správce, zejména doložit potřebné podklady k řešení pojistné události. Výbor zároveň nabídl manželům Majerovým součinnost při dalším řešení této záležitosti se správcem.
- K bodu č. 8 - přihlásili se o slovo manželé Majerovi. Informovali vlastníky, že si samostatně zajistili podklady ke stavu střechy od společnosti GAMAT. Výbor k tomu uvedl, že podklady od společnosti GAMAT byly výboru doručeny dne 4. 6. 2026, tedy v den konání shromáždění, a proto je výbor v takto krátkém čase nemohl věcně posoudit ani z nich na místě vyvozovat závěry. Doručené podklady se týkají cenové nabídky a technického návrhu společnosti GAMAT na celoplošnou opravu ploché střechy objektu Boloňská 305/8 v Praze.

Bod č. 11 - Ukončení schůze

Předseda pan Tonner přítomným poděkoval za účast a shromáždění vlastníků ve 20:46 ukončil.

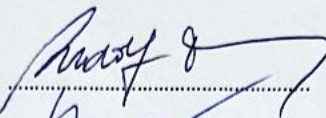
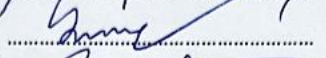
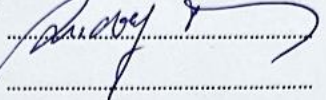
Zapsal: Ing. Rudolf Tonner

Ověřil: Pavel Lorenc

Předsedající: Ing. Rudolf Tonner

V Praze dne

22.6.2026


.....

.....

.....