Z á p i s

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8 (dále SVJ Slancova), Kobylisy, 182 00, Praha 8, IČO 08511161 konané od 18 ^{00} hod. dne 27. května 2026 v Kulturním domě Ládví, Praha 8

Celkem se zúčastnilo: dle prezenčních listin
Prezenční listiny: **viz příloha zápisu shromáždění vlastníků.**
Zastupování na základě plných mocí: viz příloha zápisu shromáždění vlastníků.

Program:

1. Zahájení, volba orgánů této schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatel a skrutátoři), schválení programu schůze.
2. Zpráva o činnosti výboru.
3. Zpráva kontrolní komise.
4. Schválení roční závěrky za rok 2025 (usnesení).
5. Schválení Smluv o výkonu funkce členů výboru a kontrolní komise (usnesení).
6. Schválení plánu oprav na rok 2026 a 2027 (usnesení).
7. Návrh na úpravu článku 6 domovního řádu (usnesení)
8. Různé.
9. Závěr.

Ad 1/ Zahájení

V 18:01 Ing. Jaromír Fabiánek přivítal členy SVJ Slancova na shromáždění vlastníků a oznámil, že bylo zahájeno sčítání hlasů přítomných členů. Informoval o způsobu hlasování na shromáždění vlastníků. Každý člen společenství má při rozhodování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech nemovitosti. Společný zástupce spoluvlastníků nebo manželů má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Shromáždění je schopné usnesení za přítomnosti vlastníků, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je potřeba souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů. Na programu schůze nebyl bod, který by vyžadoval vyšší počet hlasů. SVJ Slancova má celkem 2 100 400 podílů hlasů, to je 100 % všech hlasů. Oznámil, že Ing. Strnad, který zajišťoval sčítání hlasů na shromáždění, se nemůže zúčastnit, a proto si SVJ organizaci hlasování na shromáždění bude zajišťovat samo, s využitím prostředků od pana Ing. Strnada. Následně vysvětlil způsob hlasování.

Oznámil, že hlasování na shromáždění vlastníků není anonymní. Protokoly z hlasování jsou součástí zápisu shromáždění vlastníků, kde je uvedeno, jak vlastníci hlasovali.
Přítomní vlastníci obdrželi hlasovací sadu lístků. Zelený je pro návrh, červený je proti návrhu a bílý je zdržel se. K hlasovacím lístkům dostali vlastníci lístek s číslem jednotky, který při hlasování mají také zvedat, aby bylo vidět číslo jednotky. V okamžiku hlasování se hlasuje najednou a zvednutím lístku příslušné barvy vyjádří vlastníci svůj názor k danému návrhu. Skrutátoři sečtou počet hlasů pro, proti a zdržel se a zapíšou je do evidence a nahlásí výsledek hlavnímu sčítacímu komisaři (skrutátorovi).

Následně Ing. Fabiánek předal slovo panu Ladislavu Vadašovi, kterého výbor společenství pověřil vedením shromáždění.

Předsedající shromáždění požádal přítomné, aby zůstali v sále až do skončení schůze z důvodu projednání všech bodů a jejich odhlasování. Dále oznámil, že do začátku shromáždění nebyl podán žádný návrh na doplnění zveřejněného programu. Shromáždění tedy bude probíhat podle zveřejněného programu, který byl zveřejněn ve vývěsních skříňkách všech vchodů a na internetových stránkách www.svjslancova.cz 15 dnů před konáním shromáždění.

Podle článku 10, bodu 5 Stanov SVJ Slancova je nutné, aby v případě doplnění programu shromáždění byli přítomni všichni vlastníci, a všichni tito vlastníci musí se změnou programu souhlasit.

Předsedající shromáždění navrhnul, aby pořízením zápisu shromáždění vlastníků byl pověřen Ing. Tomáš Turan (člen výboru) a jeho kontrolou RNDr. Dana Nováková (místopředsedkyně kontrolní komise) a Ing. Jaromír Fabiánek (místopředseda výboru). Dále navrhnul, aby vedoucím prezence byl pan Tomáš Žemlička (místopředseda výboru) a skrutátoři byli Ing. Tomáš Turan, paní RNDr. Dana Nováková a Ing. Tomáš Míka.

Dále navrhl komisi pro návrh usnesení ve složení:
za výbor SVJ Slancova Ing. Jan Marek,
z řad členů SVJ Slancova paní Kateřina Bezchlebová a JUDr. Jaroslav Jenerál.

Navrhl, aby diskusní příspěvky byly omezeny časovým limitem 2 minuty a aby byl jeden příspěvek na jednoho člena společenství vlastníků ke každému bodu, a každý diskutující přednesl svůj příspěvek do mikrofonu, který je k dispozici v sále. Také oznámil, že o průběhu jednání shromáždění bude pořízen audiozáznam.

Připomínka/dotaz z pléna: Nebyly

O programu shromáždění, délce diskusních příspěvků, zpracovateli zápisu a jeho kontrole, složení návrhové komisi a způsobu hlasování navrhl předsedající shromáždění hlasovat v celku (en bloc).

Ladislav Vadaš požádal o oznámení počtu hlasů přítomných členů. Přítomno bylo 1.543.989 hlasů, což je 73,51 % všech hlasů členů SVJ Slancova, což znamená, že shromáždění bylo usnášeníschopné.

Zahájil hlasování k prvnímu bodu.

Počet přítomných hlasů: 1.543.989 (73.51% všech hlasů vlastníků)
Výsledek hlasování:
pro: 1.543.989 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Tento bod byl schválen (100 % přítomných hlasů).

Ad 2/ Zpráva o činnosti výboru SVJ Slancova

Zprávu přednesl člen výboru SVJ Slancova Ing. Jaromír Fabiánek. Uvedl v ní informace o hospodaření s finančními prostředky, předání účetní uzávěrky za rok 2025 (27.3.2026), dále o meziročním růstu cen s průměrnou roční inflací 2,5 % za rok 2025, což se projevilo ve zvyšování nákladů na financování služeb roce 2026. Předpoklad je, že se v roce 2026 nebude zvyšovat příspěvek do režijního fondu a fondu oprav.

Dále zmínil opravy domu:

- Výměna odpadního potrubí v havarijním stavu ve třech vchodech v kolektoru
- Instalace kamery v kolektoru
- Stavební a elektrické opravy v kolektoru
- Regulace otopné soustavy začátkem roku 2026
- Výměna plastových rozvodů teplé vody v kolektoru za nerezové potrubí

Také informoval o pravidelných revizích. Byly provedeny tyto revize:

- Revize plynových rozvodů
- Revize elektroinstalace v kolektoru
- Revize hasicích přístrojů a hydrantů (doplnění hasicích přístrojů pro elektrobaterie)
- Proběhla preventivní požární kontrola objektu (závady byly postupně odstraněny)
- Odborná zkouška výtahů

Informoval o využívání nebytových prostor.

SVJ Slancova pronajímá 8 nebytových prostor na základě nájemních smluv. Příjmy z těchto pronájmů jsou příjmy vlastníků.
Uvedl informaci o pravidelných kontrolách společných prostor a výzvách k odstranění odložených věcí ve společných prostorách. V roce 2025 se kontroly zaměřily především na stav společných chodeb před a za výtahem.

Vyúčtování služeb za rok 2025 bylo doručeno všem vlastníkům a nájemcům v souladu se zákonem do 30.4.2026. Všechny nedoplatky za vyúčtování za rok 2025 mají být uhrazeny do 31.7.2026. Přeplatky budou vyplaceny také do 31.7.2026. Ve vyúčtování za rok 2025 se celkově snížil počet nedoplatků proti roku 2024. Bylo to hlavně způsobeno tím, že od 1.1.2025 výbor upravil odběrový diagram nasmlouvaných dodávek tepla.

V souvislosti s vyúčtováním služeb uvedl, že navyšování ceny energií a služeb bohužel pokračuje i v roce 2026. Ceny tepla v roce 2025 se zvýšily k 1.1.2025 o 6,9 %, cena vody se zvýšila o 4,4%. Od 1.7.2026 se budou upravovat zálohy na služby tak, aby nedocházelo k velkým nedoplatkům ve vyúčtování za rok 2026. Bude se to týkat těch vlastníků, kteří mají nedoplatky v roce 2025 větší než 5.000,- Kč a kteří si v roce 2026 sami neupravili výši záloh. Zvýšení záloh na teplo, teplou a studenou vodu bude provedeno podle nákladů na byt ve vyúčtování za rok 2025, které budou navýšeny o změny cen tepla a vody od 1.1.2026. Cena tepla byla zvýšena o 1,4% a cena vody byla zvýšena o 3,9%. Z vypočítaných nových nákladů na byt budou vypočteny nové zálohy od 1.7.2026.

Sdělil, že pravidelné (zákonem dané) informování o spotřebě tepla, teplé vody mají vlastníci k dispozici od 1.1.2024 na webových stránkách společenství.

Dále informoval o uzavření dodatku od 1.1.2024 k pojistné smlouvě s ČSOB pojišťovnou (roční náklady ve výši 146.803,-Kč). V roce 2025 byla řešena jedna pojistná událost.

Informoval o stavu protipožární ochrany domu.
Pravidelné kontroly jsou prováděny v souladu s protipožárními předpisy (umisťování předmětů na chodbách a před hydrantovými skříněmi je považováno za hrubé porušování bezpečnosti v domě).

Krátce zhodnotil práci členů výboru a kontrolní komise a poděkoval za spolupráci.
Uvedl, že informace o jednání výboru a podklady pro shromáždění jsou na stránkách www.svjslancova.cz

K této zprávě nebyly žádné připomínky/dotazy.
Tuto zprávu bere shromáždění na vědomí.

Ad 3/ Zpráva kontrolní komise
Zprávu přednesla místopředsedkyně kontrolní komise paní RNDr. Dana Nováková, viz zpráva kontrolní komise.
K této zprávě nebyly žádné připomínky/dotazy.
Tuto zprávu bere shromáždění na vědomí.

Ad 4/ Schválení roční závěrky za rok 2025
Dokumenty "Zpráva o hospodaření za rok 2025" a "Stav účtu a příjmy a výdaje za rok 2025" byly zveřejněny 15 dnů před konáním shromáždění na internetových stránkách společenství, na informačních vývěskách společenství ve vestibulech domů Slancova 1253-1262. Dokumenty byly také k nahlédnutí v kanceláři společenství od 6.5.2026.

Účetní závěrka za rok 2025 byla účetní firmou předána v elektronické formě dne 27.3.2026. Podklady pro účetní závěrku jsou průběžně schvalovány výborem společenství.
Přehled finančních prostředků společenství k 31.12.2025:

- Zůstatek na běžném účtu byl ve výši 6.315.836,20,- Kč.
- Zůstatek v pokladně byl ve výši 9.302,- Kč.
- Zůstatek režijního fondu byl 949.947,10,- Kč.
- Zůstatek fondu oprav byl ve výši 5.969.117,70,- Kč.

Předsedající navrhl shromáždění vlastníků schválit účetní závěrku za rok 2025 s hospodářským výsledkem ve zveřejněné podobě. Do dne shromáždění výbor neobdržel žádnou připomínku k tomuto bodu.
K této zprávě nebyly žádné připomínky/dotazy.

Následně předsedající vyzval Ing. Marka, aby přednesl návrh usnesení k bodu 4 shromáždění (viz Usnesení).
O tomto bodu pak dal předsedající schůze hlasovat.

Počet přítomných hlasů: 1.577.132 (75.09 % všech hlasů vlastníků)
Výsledek hlasování:
pro: 1.577.132 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů
Tento bod byl schválen (100 % přítomných hlasů).

Ad 5/ Schválení smluv o výkonu funkce členů výboru a kontrolní komise

Ing. Jaromír Fabiánek sdělil, že smlouvy o výkonu funkcí členů výboru a členů kontrolní komise byly schvalovány na schůzi z 24.5.2023. Výše odměn volených orgánů SVJ Slancova 1253-1262 je stanovena na základě násobku minimální hrubé měsíční mzdy stanovené vládou České republiky, která pro rok 2026 činí 22.400,-Kč. Ostatní části smluv o výkonu funkce na rok 2026 nejsou změněny v porovnání se smlouvami z roku 2025.

Výbor předložil ke schválení smlouvy o výkonu funkce pro předsedu, místopředsedy, člena výboru a předsedu, místopředsedu, člena kontrolní komise ve znění, které bylo zveřejněno 15 dnů před konáním shromáždění na internetových stránkách společenství. Smlouvy byly také k nahlédnutí v kanceláři společenství v době úředních hodin.

Smlouvy o výkonu funkce členů výboru a členů kontrolní komise nabývají účinnosti od 1. června 2026.
K předloženému návrhu výbor společenství neobdržel k dnešnímu dni žádnou připomínku.
K tomuto bodu nebyly připomínky/dotazy.

Následně předsedající vyzval Ing. Marka, aby přednesl návrh usnesení k bodu 5 programu shromáždění (viz Usnesení).
O tomto bodu pak dal předsedající schůze hlasovat.
Počet přítomných hlasů: 1.590.880 (75.74 % všech hlasů vlastníků)
Výsledek hlasování:
pro: 1.585.959 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 4.921 hlasů
Tento bod byl schválen (99.69% přítomných hlasů).

Ad 6/ Schválení plánu oprav na roky 2026 a 2027

Komentář k návrhu přednesl místopředseda výboru SVJ Slancova Ing. Jaromír Fabiánek (dle zveřejněného návrhu).

V rámci tohoto bodu uvedl, že příjmy do Režijního fondu v roce 2026 budou činit 2.839.980,- Kč a převod zůstatku fondu ve výši 949.947,10 Kč z roku 2025. V roce 2025 pokračoval růst cen s průměrnou roční mírou inflace ve výši 2,5 %. Výše inflace se projeví ve zvyšování nákladů na financování služeb. Pro rok 2026 byla vládou stanovená minimální mzda ve výši 22.400,- Kč. Vzhledem k výši inflace za rok 2025 nebude nutné v roce 2026 zvyšovat příspěvek do režijního fondu. Dále uvedl, že příjmy do Fondu oprav v roce 2026 budou činit 4.536.864,-Kč a převod nevyčerpaných prostředků z fondu oprav roku 2025 ve výši 5.969.117,70 Kč. Výše příjmů do Fondu oprav na rok 2025 dle předloženého návrhu by měla vytvořit finanční rezervu jak na běžnou údržbu domu, tak na opravy většího rozsahu.

Z větších oprav v roce 2026 byla prioritně řešena výměna plastových rozvodů teplé vody v kolektoru za nerezové rozvody.

V současné době se provádí výměna vodoměrů v bytech z důvodu končící metrologické platnosti. Výměna se provádí po 5 letech.

Větší opravy se budou týkat výměny nosných pásů na výtazích. Výměna pásů pro jeden výtah stojí 400.000,00 Kč. V roce 2026 se bude provádět výměna na výtahu ve 1258. V roce 2027 bude pokračovat výměna nosných pásů na dalších 3 výtazích. Do konce roku 2029 se musí vyměnit nosné pásy na všech výtazích.

Bude se pokračovat ve výměnách svislých rozvodů studené a teplé vody. Bohužel z kapacitních důvodů instalatérské firmy se musely výměny přesunout na rok 2026.

Bude dokončena úprava elektroinstalace v kanceláři, včetně napojení elektroinstalace kanceláře na kolektor. Zbývá ještě instalovat jednu kameru před kancelář. V roce 2026 se bude pokračovat ve výměnách baterií v nouzovém osvětlení a v hlásičích kouře v jednotlivých bytech.

Na rok 2027 je naplánována postupná výměna pryžových kompenzátorů v bytech (důvodem jsou 4 havárie v roce 2025).

V roce 2025 byla provedena v rámci protipožárních opatření doplnění hasicích přístrojů do 1. pater a v přízemí do sklepních kójí. V roce 2026 se plánuje doplnit jeden hasicí přístroj na každé patro a umístit ho vedle výtahu.

Bude se pokračovat v provádění pravidelných revizí i v roce 2026. Revize hromosvodů se plánuje provést do konce června 2026.

Dokumenty byly k nahlédnutí v době úředních hodin v kanceláři SVJ Slancova, zveřejněny ve vývěsních skříňkách všech vchodů a také na internetových stránkách www.svjslancova.cz 15 dnů před konáním schůze.

Do dne shromáždění výbor neobdržel žádnou připomínku k tomuto bodu.

K tomuto bodu nebyly připomínky/dotazy.

Následně předsedající vyzval Ing. Marka, aby přednesl návrh usnesení k bodu 6 programu shromáždění (viz Usnesení).

O tomto bodu pak dal předsedající hlasovat.

Počet přítomných hlasů: 1.590.880 (75.74 % všech hlasů vlastníků)

Výsledek hlasování:

pro: 1.590.880 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Tento bod byl schválen (100 % přítomných hlasů).

Ad 7/ Návrh na úpravu článku 6 domovního řádu

Komentář k návrhu přednesl místopředseda výboru SVJ Slancova Ing. Jaromír Fabiánek (dle zveřejněného návrhu).

Ing. Fabiánek uvedl, že v poslední době začala řada vlastníků provádějících rekonstrukci bytu provádět hlučné práce i o nedělích. Snahou výboru je, aby o nedělích a svátcích byl v domě klid a hlučné práce v rámci rekonstrukcí se prováděly pouze v pracovních dnech a o sobotách. Proto výbor navrhuje upravit článek 6 odstavec 2 domovního řádu tak, že vrtání nebo obdobná činnost, způsobující nadměrný hluk jsou povoleny provádět v pracovní dny a v sobotu v době od 8 do 12 a od 14 do 18 hod.

K tomuto bodu nebyly připomínky/dotazy.

Následně předsedající vyzval Ing. Marka, aby přednesl návrh usnesení k bodu 7 programu shromáždění (viz Usnesení).

O tomto bodu pak dal předsedající hlasovat.

Počet přítomných hlasů: 1.586.180 (75.52 % všech hlasů vlastníků)

Výsledek hlasování:

pro: 1.574.740 hlasů proti: 11.440 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Tento bod byl schválen (99,28% přítomných hlasů).

Ad 8/ Různé

K tomuto bodu nebyly žádné příspěvky

Ad 9/ Závěr

Závěrem předsedající konstatoval, že program schůze je vyčerpán. V průběhu členské schůze byly jednotlivé body usnesení schváleny. Souhrnné znění usnesení a zápis ze shromáždění bude zveřejněn ve vývěsních skříňkách všech vchodů, také na internetových stránkách www.svjslancova.cz a bude k nahlédnutí v kanceláři SVJ Slancova v době úředních hodin.

Předsedající s poděkováním schůzi v 18:52 ukončil.

V Praze dne 7.června 2026

Pořizovatel zápisu: Ing. Tomáš Turan v.r.

Kontrola zápisu: RNDr. Dana Nováková v.r.

Ing. Tomáš Míka v.r.