

Zápis
ze shromáždění Společenství vlastníků Famfulíkova 1140 - 49, Praha 8 (dále jen „Společenství“), konaného dne 13. listopadu 2025 v 19.00 hodin ve školní jídelně ZŠ
Burešova, Burešova ulice 1130/14

Shromáždění bylo svoláno výborem Společenství v souladu se stanovami. Přítomni byli vlastníci, jejichž spoluvlastnický podíl (dále jen „vlastníci“) činí celkem 57,9%. Shromáždění bylo tedy schopné usnášení. Vlastníkům byly při prezenci vydány hlasovací lístky, odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům.

Program shromáždění podle pozvánky:

1. Úvod - volba komisí
2. Zpráva o činnosti výboru Společenství
3. Zpráva o hospodaření za roky 2024 a 1-9/2025
4. Finanční plán a plán oprav na rok 2026
5. Volba člena KK a výboru SVJ-doplnění
6. Zpráva Kontrolní komise
7. Rozprava
8. Závěr jednání (zápis je současně usnesením)

1. Úvod - volba komisí

Shromáždění zahájil předseda výboru Společenství Ing. Kubát v 19.00 hod po ukončení prezence.

K navrženému programu nebyly ze strany přítomných členů Společenství vzneseny žádné připomínky.

Volba komisí:

Mandátová komise: Ing. Westfál, paní Vanclová, paní Panýrková

Volební komise: pan Novotný, Kádrle, Ing. Srb

Zapisovatel: Ing. Srb

Ověřovatel zápisu: pan Kádrle

O navržených kandidátech bylo hlasováno společně.

Výsledek hlasování: přítomno 57,9% vlastníků

pro 57,9% vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků

proti 0

zdrželi se 0

Mandátová komise, volební komise, zapisovatel a ověřovatel zápisu byli schváleni v navrženém složení bez připomínek.

2. Zpráva o činnosti výboru Společenství

Shromáždění uctilo v úvodu jednání minutou ticha památku nedávno zesnulého dlouholetého člena výboru Ing. Voldřicha. Předseda výboru Ing. Kubát ocenil jeho

odpovědnou práci pro naše Společenství.

Zprávu přednesl předseda výboru Ing. Kubát.

Výbor předal všem vlastníkům „Informaci výboru SVJ Famfulíkova č. 21“. Výbor řídil a organizoval běžnou činnost v souladu se stanovami Společenství.

Uvedl jen některé činnosti a hlavně závady na domu, které bylo nutné urychleně odstranit.

Výbor SVJ průběžně řešil provozní problémy tak jak se vyskytovaly, aby zajistil správné fungování našeho SVJ.

V uplynulém období byly provedeny následující činnosti:

- pokračování v havarijních opravách kanalizací a dešťosvodů vedoucích v prostoru bytů před výtahem i když kanalizační stoupačky máme prakticky hotové
- zajištění nového PENB po 10 letech - kategorie B místo původní D před zateplením
- provedena výměna osvětlení ve vchodu 1141 na chodbách což by mělo vést k úspoře elektřiny
- provedena údržba a pravidelný servis výtahů
- provedena revize hasicích přístrojů a tlakové zkoušky hydraulických hadic
- provedena roční a čtvrtletní kalibrace detektorů úniku plynu
- průběžně zajišťována ekonomická správa ve spolupráci s účetními
- minulý týden jsme zajišťovali výměnu 5 patních vodoměrů ve vchodech.

Dále výbor řešil:

- vedení platebního styku SVJ
- zpracování ekonomických přehledů /pololetní, roční/
- komunikaci s bankami a úřady – nucený přechod na George business - administrativně a technicky náročné
- zpracování podkladů pro banky
- finanční plánování předpisů záloh na služby a plánu oprav
- vymáhání dlužných záloh na služby a nedoplatků z ročního vyúčtování a řešení reklamací
- podařilo se nám zlikvidovat dlouholetý dluh největšího dlužníka SVJ ve výši 273 tis. Kč, který byl zajištěn zástavním právem k nemovitosti – byt se prodává a bude nový vlastník
- zajištění pracovních smluv za SVJ včetně dohod o provedení práce
- fakturace nájmů za nebytové prostory
- řešení případných pojistných událostí
- další činnosti, které nejsou nikde vidět
- držení služeb v kanceláři SVJ dle rozpisu služeb.

Pronájmy obchodů držíme s vypětím všech sil a za cenu kompromisů a z toho plynoucí příjmy vlastníků:

- Nehtové studio 70.800,-Kč ročně
- Kancelář 1140 41.250,-Kč ročně
- Kancelář 1141 40.556,-Kč
- Masáže 1143 59.400,-Kč
- Večerka 1145 63.360,-Kč.

To je ve stručnosti přehled o činnosti výboru.

3. Zpráva o hospodaření za roky 2024 a 1-9/2025

Zprávu přednesl předseda výboru Ing. Kubát.

Hospodaření roku 2024 skončilo pro SVJ nedoplatkem - 1.390.178, -Kč.

Kromě položek teplé, studené vody a tepla, kde byly skutečné náklady vyšší než vybrané zálohy, skončily ostatní položky v malém přebytku nad skutečnými náklady. Celkové přeplatky byly 773.969, -Kč a nedoplatky 1.545.384, -Kč. Stav Fondu oprav ke konci roku byl 12.714.357, -Kč. Na běžném a spořicímu účtu jsme měli ke konci roku celkem 11.000.582, -Kč.

Fakturace za teplo v roce 2024 byla celkem 5.453.509, -Kč při odběru 4.165 GJ, což je o 176 GJ více než v roce 2023. Náklady na ohřev teplé vody byly 3.236.075, -Kč. Bohužel od konce roku 2021 do konce roku 2023 **došlo k nárůstu ceny tepla za 1 GJ z 636,- Kč na současnou cenu 1.260, - Kč**. Za tímto navýšením se skrývá uvalení emisních povolenek na velké dodavatele a zřejmě nás ještě bohužel čeká to samé na domácnosti od roku 2027, pokud nebude zastaveno EU případně zastropována cena povolenek. Každopádně budeme takto postižení podruhé na rozdíl od běžných domácností nenapojených na velké dodavatele. Svůj **vliv měla i změna sazby DPH z 10 % na 12 %**.

Výsledek hospodaření za 9 měsíců roku 2025 je + 876.869, -Kč. Z propočtů předpokládáme, že rok 2025 skončí přijatelným záporným výsledkem hospodaření, který bude zmírněn o výnosy z pronájmů, jenž jsou ke konci září ve výši 708.000, -Kč.

Výbor SVJ se snažil průběžně řešit provozní problémy tak, jak přicházely, aby pro Vás zajistil správné fungování našeho SVJ.

Neustále přetrvávají problémy s nepořádky na společných lodžích a chodbách, kde i přes upozornění na vývěskách nedochází k nápravě. Také jsou někde neuklizené lodžie, u kterých se vlastníci zavázali je uklízet po zrušení poplatku za jejich úklid. Je v rozporu s požárními předpisy skladovat na lodžích a chodbách hořlavé věci.

Poslední dobou se rozmohly krádeže na společných chodbách a lodžích, jejichž hlavní příčinou je nedovírání vchodových dveří i přes neustálé upozorňování. Také je důležité nenechávat na chodbách a společných lodžích hodnotné věci. Dále pro všechny vlastníky připomínáme, že pokud se chtějí zbavit rozměrnější věci, má se postupovat takto: 1. odvoz do sběrného dvora Praha 8. 2. odnesení do velkoobjemového kontejneru od Prahy 8 - umístění a termín lze dohledat. 3. poslední nejméně vhodná možnost na označené místo žlutou čarou u popelnic 1146, 1143. Nikdo z výboru není povinen jinde odložené věci přenášet.

Za odložené věci u popelnic kromě zmíněných vchodů je MČ považováno za založení černé skládky a může být pokutováno. Pokud k tomu bude dále docházet budeme nuceni použít záznam z kamerového systému k určení viníka, který vše zaplatí.

Dále následuje informace k opravám v domě.

V roce 2025 jsme řešili výměnu HDV kabelu ve dvou vchodech, možná stihneme udělat ještě vchod 1143. Na rok 2026 máme naplánovány zásadní opravy dvou až třech výtahů – určitě v 1144 na počátku února 2025. Další budou ty, které budou uznány jako další nejhorší v pořadí z důvodu závad a bezpečnosti. V současné době je prováděna kompletní modernizace výtahu v 1143 po 16 letech

provozu od předchozí modernizace. Výtah v 1143 byl ve velmi špatném technickém stavu (viz technická zpráva), kterou máme k dispozici. Kdo bydlí v 1143 hlavně ve vyšších patrech dobře ví. Kompletní odstávka modernizovaného výtahu je cca 6-7 týdnů od zahájení výměny výtahu.

Vzhledem k technickému stavu zbylých výtahů je třeba výměny výtahů urychlit, proto navrhujeme navýšení příspěvku do Fondu oprav na dva roky, pak bude vrácena na původní úroveň za m2, tedy na 25 Kč/m2.

Pokračovali jsme v opravách kanalizací a dešťosvodů vedoucích byty před výtahem. Někde jsou bohužel obstrukce ze strany některých vlastníků. Obecně vycházejme z toho, že vlastník dle stanov i NOZ je „**povinen po předchozím vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují opravy ostatních jednotek nebo domu jako celku,**“.

Novinkou poslední doby je umístění předokenních žaluzií na fasádu domu do špalety oken, které jsou společnou součástí domu. Bez souhlasu SVJ je nelze montovat. Navíc je potřeba požádat Stavební úřad Praha 8 o povolení, neboť je narušen jednotný vzhled domu. Může to být ze strany Stavebního úřadu pokutováno. V několika případech Stavební úřad nepovolil ani jiný rozměr a vzhled oken. Pro ty, kteří to nechápou, **svátek = neděle** a hlučné práce v bytech jsou zakázány.

Hlasování o schválení výsledku hospodaření a účetní závěrky za rok 2024: souhlasí - 57,9% vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků proti 0 zdržel se 0

Usnesení č. 1: Shromáždění vlastníků schválilo výsledek hospodaření a účetní závěrku za rok 2024.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

4. Finanční plán a plán oprav na rok 2026

S finančním plánem a plánem oprav na rok 2026 seznámil přítomné předseda výboru Ing. Kubát.

Vzhledem k tomu, že zatím není zásadní potřeba plošně načerpat další finanční prostředky do záloh za služby nebudeme na rok 2026 navrhovat plošné navýšení plateb záloh za služby. Jiná je situace ve Fondu oprav, tam je navrhováno navýšení o 7 Kč/ m2. po dobu 2 let, než se podaří vyměnit všechny výtahy na úroveň nynějších hotových 4 výtahů. Je to velmi nutné! Orientačně dle spoluvlastnického podílu byty 2G o 305,-kč, 3+1 o 470,-Kč, 4+1 o 602,-kč / měsíc.

Číslo účtu SVJ Famfúlikova 1140-49 pro platby je 145541369/0800.

Znovu upozorňujeme vlastníky, kteří platí individuálně příkazem v bance, aby ho nastavili tak, že splatnost bude nejpozději 25. den v měsíci. Také chceme upozornit, že je důležité platit měsíční zálohy včas. SVJ musí platit zálohy dodavatelům energií a pokud jsou velké dluhy v zálohách, může se v krajním případě stát, že vše nebude fungovat tak, jak má.

Hlasování o schválení finančního plánu a plánu oprav na rok 2026: souhlasí - 57,9 % vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků proti 0 zdržel se 0.

Usnesení č. 2: Shromáždění vlastníků schválilo finanční plán a plán oprav na rok 2026.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

5. Volba člena KK a výboru SVJ-doplnění

S návrhy na doplnění člena výboru a člena Kontrolní komise přítomné seznámila volební komise a předseda výboru Ing. Kubát.

Volební komise navrhla doplnit výbor o nového člena pana Michala Novotného, vlastníka bytové jednotky v č.p. 1148. Kontrolní komisi navrhla doplnit o novou členku paní Ing. Lucii Prášilovou, vlastníci bytové jednotky v č.p. 1141.

Hlasování o schválení: s předloženým návrhem na doplnění výboru o pana Michala Novotného a s návrhem na doplnění Kontrolní komise o paní Ing. Lucii Prášilovou souhlasí - 57,9 % vlastníků, tj. 100 % přítomných vlastníků proti 0 zdržel se 0.

Usnesení č. 3: Shromáždění vlastníků schválilo doplnění výboru o pana Michala Novotného a doplnění Kontrolní komise o paní Ing. Lucii Prášilovou.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

6. Zpráva Kontrolní komise

S činností Kontrolní komise za období od našeho posledního shromáždění a jejími výsledky seznámil přítomné Ing. Srb.

Podklady, které jsou předmětem dnešního jednání, jsme projednali a odsouhlasili.

Při podrobné prohlídce střechy domu, kterou jsme provedli v únoru a říjnu, jsme nezjistili zjevných závad ani jakýchkoliv nedovolených vstupů na střechu resp. zásahů do tělesa střechy. Na střeše, s výjimkou její severní části v prostoru vysílacího zařízení, se nenacházejí žádné nečistoty (listí apod.), které by případně mohly bránit odtoku dešťové vody. Aktuálně probíhala údržba svodu dešťové vody.

V prostoru vysílače i v přilehlé části střechy po vynuceném odstranění ochranné sítě z tělesa vysílače přetrvává nepořádek. Nachází se tam opět ve větším množství ptačí trus a zbytky mrtvých holubů. Nepořádek je zjevně způsoben holuby. Kontrolní komise doporučuje průběžné odstraňování tohoto nepořádku, který by mohl, při déle trvajícím negativním působení, způsobit narušení střešní krytiny.

Vzhledem k případné finanční náročnosti při technickém odstraňování zmíněného biologického odpadu (odpad pravděpodobně nelze umístit do běžných

kontejnerů na směsný odpad) jsme navrhli upozornit na tento problém příslušný odbor životního prostředí Městské části Praha 8. Současný nevyhovující stav byl negativně ovlivněn jeho rozhodnutím o odstranění ochranné sítě technického zařízení vysílače. Současně jsme výboru navrhli požádat Městskou část Praha 8 o případnou dotaci na řešení vzniklého problému. Předpokládáme totiž, že se uvedený problém i vzhledem k zvýšenému výskytu holubů bude v budoucnu pravidelně opakovat.

Při kontrole strojoven výtahů a přístupových schodišť na střechnu, kterou jsme provedli v únoru, nebyly zjištěny větší závady. V místnostech strojoven výtahů jsou v knihách vedeny zápisy o pravidelných kontrolách výtahů pracovníky odborné firmy.

Kontrolní komise prohlédla nebytové prostory – místnosti v přízemí jednotlivých vchodů. Jsou využívány jako komory, kočárkárny, kolárny, sklady SVJ a dílny. Upozornili jsme na drobné závady zejména na uskladnění některých materiálů (pneumatiky, krmivo pro zvířata, staré pračky, sporák, pojízdný nákupní vozík, dřevěné palety apod.), které navrhujeme odstranit. Výboru jsme doporučili, aby více zpřehlednil klíče od vstupních dveří všech místností v přízemí domu.

Dále jsme v březnu provedli kontrolu vedení dokumentace - složek požární kontroly a kontroly plynového zařízení, dále kontrola detekce úniku plynu a složky - faktury přijaté SVJ, vedené výborem SVJ, týkající se zejména vyúčtování za pravidelné práce a odborné prohlídky za období od srpna 2024 do února 2025. Faktury jsou řádně podloženy doklady a vidovány vždy dvěma členy výboru. V případech havárií jsou krycí listky a soupisy prací mnohdy dokladovány i fotodokumentací.

Ve vedení účetních dokladů, které jsou kompletní, jsme nezjistili závady.

V srpnu jsme provedli kontrolu vedení účetnictví u firmy Rynešová, Pilnáčková s.r.o. Prohlédli jsme části účetní dokumentace týkající se zejména dlužníků k aktuálnímu stavu ke dni 6. července 2025 a pracovních smluv s osobami, plnícími práce související s úklidem společných prostor v domě.

Výboru jsme doporučili, aby se intenzivně soustředil na vymožení dlužných pohledávek s cílem, co nejvíce minimalizovat dluh. Současně jsme doporučili více konkretizovat pracovní smlouvy s pracovníky úklidu. S vedením účetnictví, archivací materiálů a s postupem činnosti firmy jsme souhlasili.

V květnu a říjnu jsme provedli kontrolu společných prostor domu (chodeb a společných lodžii) zejména z protipožárních důvodů.

Evidovali jsme zejména ty předměty a materiály, které jsou uloženy na chodbách a společných lodžích, zejména ty, které jsou hořlavé, nebo zabraňují přístupu k požárnímu hydrantu a omezují manipulační prostor při případném zásahu hasičů. Doporučujeme znovu majitelům resp. uživatelům bytů za výtahem, aby neukládali žádný materiál na chodbě před požárním hydrantem z důvodu volného přístupu k tomuto hydrantu. Považujeme to za důležité z hlediska bezpečnosti i z hlediska případných sankcí ze strany hasičů.

Úklid chodeb je podle našeho zjištění v pořádku. Děkujeme tímto pracovníkům, kteří provádí úklid. Pracovníkům, kteří provádí úklid v domě zejména ve vstupních halách v přízemí, však doporučujeme přizpůsobit interval úklidu chodeb povětrnostním podmínkám.

Uživatelé společných lodžii žádáme o jejich pravidelný úklid - podlah, parapetů i oken - s ohledem na prašnost, která zasahuje i do vnitřních chodeb. Na základě zjištění při kontrole přitom současně děkujeme uživatelům některých společných

lodžii za pochopení a provedený pravidelný úklid těchto lodžii.

V případech zanechávání již nepotřebných, ale i nadále použitelných věcí (skříňky, boty, oblečení apod.) ve společných prostorech zejména na chodbě v přízemí a v průchozích chodbách ve 3. a 9. patře, doporučujeme, aby v případě nezájmu a jejich opakovanému výskytu, tyto věci vždy odstranil jejich majitel a uložil je do příslušných kontejnerů. Upozorňujeme, že veškeré další případné služby, související s odstraněním nepotřebných věcí, jsou zpoplatněny a budou rozpočítány do úhrad.

Podrobné výsledky kontrol jsme zveřejnili na nástěnkách před výtahy. Výboru jsme navrhli, aby v souladu se Stanovami stanovil postup a realizoval opatření k odstranění zjištěných závad mimo jiné zejména odvozem materiálu, jednali se o materiál z oprav, zajišťovaných v rámci SVJ. Důležitá je podle našeho názoru i pravidelná kontrola předepsaného stavu požárních hydrantů.

V lednu a říjnu jsme povedli aktualizaci vlastníků bytových jednotek podle veřejně dostupných informací z katastru nemovitostí.

6. Rozprava

Předseda výboru Ing. Kubát informoval přítomné o dodatečném zařazení nového bodu na dnešní shromáždění, které se týká situace u vchodu 1145, kde se nachází obchod s potravinami „Večerka“. Bylo zařazeno na písemnou žádost jednoho vlastníka (p. Weiser).

K této problematice vystoupili **3 diskutující**, m.j. p. Weiser, podle nichž se před obchodem shromažďují mladí lidé, popíjejí alkohol a jsou hluční. Způsobují také znečištění chodníku odkládáním prázdných plechovek a prý tam rovněž dochází podle jejich tvrzení k prodeji tzv. měkkých drog. Z diskuze bylo zřejmé, že předmětná věc nebyla nahlášena policii. Tito diskutující navrhli výpověď uzavřené nájemní smlouvy a tím i zrušení této Večerky.

Na návrh bylo reagováno více příspěvky z pléna s poukazem na potřeby především starších obyvatel, kteří tuto prodejnu hojně využívají (i z hlediska bezbariérového přístupu – invalidním vozíkem). Diskutována byla i skutečnost, že nájemní smlouva byla v nedávné době i přes předchozí obdobné podněty z téhož zdroje prodloužena, u čehož bylo ze strany výboru zdůrazněno, že výboru nebyly v mezidobí předloženy žádné podklady k tvrzeným okolnostem. Z dalších diskusních příspěvků vyplynulo, že v souladu s Občanským zákoníkem není možné stávající nájemní smlouvu s prodejcem, bez hrubého porušení smluvních podmínek z jeho strany možné vypovědět. V diskuzi bylo navíc upozorněno, že nedokladovanými tvrzeními, obviňujícími provozovatele prodejny se diskuze dostává na hranu trestněprávní roviny ve smyslu pomluvy.

V návaznosti na shora uvedené Ing. Kubát upozornil na skutečnost, že již s prodejcem jednal. Prodejce řádně platí nájem, je slušný a z jeho dalšího přístupu vyplývá snaha udržovat na chodbě, před prodejnou i v jejím širším okolí pořádek.

Z dalších diskusních vystoupení vyplynulo, že při konkrétním zjištění či podezření na protiprávní činnost, je vždy potřeba obratem zavolat městskou policii či policii, takové jednání je nutno zdokumentovat.

Diskuse probíhala značně dynamicky a emotivně mezi cca 3 odpůrci obchodu s potravinami a ostatními diskutujícími, projevujícími opačné stanovisko. V důsledku toho začali někteří vlastníci ze shromáždění odcházet, přičemž po odchodu několika z nich, vč. vlastníka s velkým počtem plných mocí (p. Kádrle), členky mandátové komise prostřednictvím členky kontrolní komise upozornily výbor a přítomné členy společenství, že klesl počet přítomných vlastníků pod 50% a shromáždění se tak stalo neusnášeníschopným. Z tohoto důvodu nemohlo být ani hlasováno o zrušení obchodu s potravinami jak vlastník požadoval, diskuze tohoto tématu byla ukončena ve smyslu nutnosti podpoření případného požadavku na tento krok relevantními podklady, které by prokazovaly případné hrubé porušení smluvních podmínek nájemní smlouvy nájemcem.

Další příspěvky do diskuze nebyly vzneseny.

7. Závěr jednání (zápis je současně usnesením)

Předseda Ing. Kubát poděkoval účastníkům shromáždění a ve 20.30 hodin ukončil shromáždění vlastníků.

Zápis je současně usnesením. Do doby odchodu vlastníků byla schválena tato 3 usnesení.

Usnesení č. 1: Shromáždění vlastníků schválilo výsledek hospodaření a účetní závěrku za rok 2024.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

Usnesení č. 2: Shromáždění vlastníků schválilo finanční plán a plán oprav na rok 2026.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

Usnesení č. 3: Shromáždění vlastníků schválilo doplnění výboru o pana Michala Novotného a doplnění Kontrolní komise o paní Ing. Lucii Prášilovou.

Výsledek hlasování: pro přítomných 57,9% ze všech vlastníků, to je 100% přítomných.

Bylo schváleno.

Zapsal: Ing. Srb



Ověřovatel Zápisu: p. Kádrle

*Ověřuji skutečnost, Pouze do svého
odchodu. Kádrle*