

Shromáždění Společenství vlastníků 13.10.2025

Informace k **bodů 2** pozvánky:

## **Zpráva výboru za období 2024/11 – 2025/09**

Co se ve zprávě mj. dozvíte:

- **Navýšení příjmů** SVJ ze smluv za umístění výdejních boxů o 230 tisíc ročně (navýšení nájemného Alze, nasmlouvání dalších dvou partnerů)
- Uzavření nových odběrových diagramů (TUV) a dodatku (UT) přineslo v roce 2025 roční **úsporu 357 928 tis. Kč** v základní složce. Původní předpoklad byl 324 tis. Kč, úspora je větší díky faktu, že teplárny pro rok 2025 zdražili sazbu u základní složky. Spotřební složku výbor ovlivnit nemůže. Aktuálně probíhá jednání pana Táborského pro rok 2026, cílem je další snížení základní složky. Návrh dodá Pražská teplárenská, takže nehrozí sankce v případě překročení spotřeby.
- Stav **finančních prostředků** k 31.8.2025 po výplatě přeplatků ve výši – 1,4 mil. Kč a před výběrem nedoplatků (upomínky na 1,6 mil.) **5 302 741,99 Kč na běžném a spořicímu účtu** oproti stavu k 31.8.2024 činí **nárůst 2,498 mil. Kč**
- Jednorázové posílení fondu oprav o 100 000,- Kč od společnosti T-Mobile
- Aktuálně je spořicí účet úročen sazbou 2,5 %
- Boj s holuby v „garáži“ (zasíťování výklenku, vyčištění a desinfekce..)
- Zajištění pravidelných revizí dle zákona
- Zajištění havarijních oprav
- Komunikace s majiteli

---

Navýšení příjmů za umístění výdejních boxů.

SVJ mělo smlouvu se společností ALZA, ta byla změněna, nájemné bylo navýšeno o 70 000,- Kč ročně

Byly uzavřeny smlouvy s firmami Zásilkovna s.r.o. (Boxy jsou již namontovány a nájemné bylo fakturováno) a PPL CZ s.r.o (instalace je v přípravě).

Roční nájem od těchto firem činí 160 tis. Kč.

Výbor SVJ dále pokračuje ve svém plánu na ozdravení financí SVJ. Probíhá důsledná kontrola všech objednávek a přijatých faktur, pokud nejde o havarijní situaci hledá se vždy optimální řešení daného problému s příznivým poměrem „cena – výkon“. Na běžném účtu je udržován objem peněz nutný pro zajišťování provozních nákladů, co nejvíce peněz je pravidelně přesouváno na spořicí účet, kde jsou peníze úročeny 2,5%. Úroky spoření klesly, tento úrok je nyní maximálně možný. Někteří vlastníci se domnívají, že by SVJ mělo peníze investovat ve fondech apod., to však není možné. V kombinaci spoření s investicí lze sice získat vyšší úrok, ale aktuálně může SVJ peníze ukládat jen prostřednictvím spořicích účtů, termínovaných vkladů případně stavebního spoření.

Za poslední rok přispělo SVJ cca 2,5 mil. Kč

Jedním z obtížných úkolů, které výbor řešil, bylo zajištění garáže proti holubům. Osloveno bylo postupně cca 10 firem, některé po zjištění všech okolností od nabídky rovnou odstoupili, některé učinily nabídku, kterou po detailním seznámení s problémem na místě násobně navýšily, nebo navrhly nepřijatelné technické řešení či odmítli spolupráci. Celá akce zabrala výboru spoustu času, ale výsledek je opravdu uspokojivý. Firma prostor vyčistila, vydesinfikovala, vyvezla nebezpečný odpad, zasíťovala tak, aby prostor byl napříště od holubů ochráněn.

Další velkou akcí bylo zajištění revize plynu v kompletním rozsahu tedy včetně revize a následných oprav spotřebičů. Tuto povinnost (revize spotřebičů) sice mají vlastníci, ale protože tuto povinnost plní jen mizivé procento vlastníků a nedostatky v instalaci přinášejí nebezpečí pro společný majetek, rozhodlo se SVJ tuto službu zajistit. Organizačně to bylo nesmírně náročné, paní Žilová komunikací (maily, TF, osobní návštěvy) strávila několik měsíců.

Jen při zajištění provedení následných oprav paní Žilová oslovila 87 vlastníků ohledně 31 různých závad.

Majitelé se často diví, proč mají zpřístupňovat svůj byt, zvláště pokud sami plyn neodebírají. K tomu je třeba zdůraznit, že ze zákona je povinnost zajistit každý rok kontrolu plynu (minimálně po uzávěr plynu v bytě včetně) a jednou za 3 roky revizi plynu.

**Protože stoupačky plynu procházejí byty a nikoli chodbami, z důvodu detekce úniků plynu na stoupacím potrubí musí zpřístupnit svůj byt ke kontrole i vlastník, který sám plyn neodebírá.**

Kromě revizí plynu, musí výbor zajistit další povinné revize dle zákona tedy revize elektroinstalací, hromosvodů (obojí á 5 let), požární revize, kontroly a prevence (měsíční, kvartální a roční).

Dalším úkolem je řešení havárií a oprav. Četnost havárií je značná – jen na stoupačkách je průměrně 15 havárií ročně (statistika od roku 2006).

Komunikace s majiteli je pružná. Stanovení pevných úředních hodin opravdu nemá smysl, TF a mailová komunikace probíhá průběžně (včetně víkendů), setkání v kanceláři dle dohody a časových možností obou stran (tedy leckdy i během víkendu).

Prosíme majitele, aby nám své postřehy, stížnosti a náměty sdělovali mailem, písemně či telefonicky a neřešili věc tím, že si zanárají na chodbě či postěžují svému sousedovi.

Děkujeme.