

**ZÁPIS ze schůze výboru SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA (dále jen „SVJ“), IČ: 27186971
konané dne 20. 8. 2026**

Přítomní: Smrčková, Kosek, Chlebcová; hosté: Rubešová

Jednání zahájeno v 9.05 hod. Jednání zahájila a řídila předsedkyně výboru pí Smrčková.

Program:

- I. Prezenze, kontrola usnášení schopnosti, schválení programu jednání
- II. Ekonomika, účetnictví
- III. Technický stav objektu, správa
- IV. Ostatní
- V. Závěr

I. Prezenze, kontrola usnášeníschopnosti, schválení programu jednání

Jsou přítomní všichni členové výboru, výbor je usnášeníschopný, body programu odsouhlasené. Pakliže není uvedené jinak, platí, že výbor rozhodl jednohlasně.

II. Ekonomika, účetnictví

1. Kontrola výpisů z účtů, doklady

Trvá přidat člena výboru pí Chlebcovou k autorizaci plateb.

Faktury a jiné účetní doklady budou vždy v elektronické podobě. Pakliže bude doklad v papírové podobě, pak jej buď paní Rubešová, členové výboru nebo účetní naskenuje.

2. Proplácení faktur

Všechny výdaje musí odsouhlasit výbor, proto žádá pí Rubešovou, aby předem poskytla k předávaným fakturám k proplacení rovněž další podklady (revizní zprávu, předávací protokol atp.)

3. Pokladna

Pí Rubešová vložila větší část hotovosti na účet svj. Provozní stav hotovosti v pokladně nyní ca 7 tis Kč. pí Rubešová pošle pokladní knihu.

4. Dlužníci, přehled zůstatků

Dlužníky v 1. kroku urguje zpravidla telefonicky pí Rubešová, pí Chlebcová nabízí, že i toto může provádět účetní firma. Výbor žádá zasílání měsíčních přehledů dlužníků., zajistí: Chlebcová

5. Smlouva o vedení účetnictví

Účetní firma Finndomy fakturuje část služeb správní firmě a část přímo svj. Výbor žádá a pí Chlebcová zajistí cenovou nabídku na to, aby celou částku za vedení účetnictví a všechny ekonomické služby zajišťovala přímo společnost Finndomy.

6. Náklady na telefon

Správní firma přefakturovává náklady na provoz 2 telefonních čísel, jinak náklady dodavateli Connect

III. Technický stav objektu, správa

1. Balkony - shromáždění schválilo budget. Cena za opravu jednoho balkonu je ovšem vyšší. Limit je pro opravy všech balkonů nedostačující. Opravy se udělají v rozsahu do schváleného limitu - nejhorší balkony - to je zejména horní. Pí Rubešová provede pasport stavu a zajistí opravy balkonů, které to vyžadují nejvíce.

Trvá: pí Rubešová kontaktovala vlastníky, ale řada / většina je na dovolených nebo se na ně chystají a proto se zahájení oprav posouvá na září

2. CO čidla v garážích

Dle revizní zprávy jsou nevyhovující. Výbor schválil výměnu dle cenové nabídky.

Trvá - je objednané, firma avizuje provedení na září

3. Kontrola systému vytápění

Pí se Smrčková dotazuje, zda je provedená předpisy daná kontrola systému vytápění. Pí Rubešová k tomuto přepošle podklady od bývalého výboru, zejména seznam firem, které kontrolu prováděly.

Trvá: pí Rubešová přeposlala emailovou komunikaci, pí Smrčková zjistí rozsah prací, které už provedly.

4. Revize

Výbor žádá o předložení termínů revizí a revizních zpráv. Zajistí pí Rubešová

Trvá: Pí Rubešová předkládá seznam revizí, které se mají konat letos. Výbor požaduje celkovou tabulku všech v domě prováděných revizí

Pí Chlebcová nabízí, že jejich program pro správu nemovitostí umožňuje jednoduchou evidenci revizí s termíny, které sám hlídá.

5. Správní firma a poskytované služby

Výbor kromě smluv s dalšími dodavateli ověří smlouvu se správní firmou, která fakturuje měsíční paušál, nicméně vedle toho pí Rubešová fakturuje přímo na základě smlouvy, kterou má uzavřenou přímo s svj. Na dotaz výboru, jaké služby tedy poskytuje přímo správní firma a jaké další jsou fakturované napřímo pí Rubešovou nedostal výbor adekvátní odpověď.

Trvá: pí Rubešová zprostředkuje setkání s osobou zmocněnou za správní firmu jednat ve smluvních věcech, zajistí: Smrčková

6. Archiv - digitalizace dokumentace domu

V současné chvíli je pouze část záznamu k dispozici v elektronické podobě. Výbor zajistí a žádá o spolupráci pí Rubešovou o postupnou „digitalizaci“ záznamů.

Trvá: p Kosek zajistí zřízení a provoz datového uložiště, dokumenty z archivu, které není třeba ze zákona uchovávat déle, budou skartované - např. odečty a rozúčtování z r. 2008 atp.

7. Přivedení internetu do „kanceláře“ společenství

Zajišťuje údržba, bude hotové zřejmě do 28. 8. 2026

8. Oprava střechy nad bazénem

Na základě informace pí Rubešové opravy zajistí údržba a postará se, aby bylo opraveno do 30.11.2026

9. Parkování elektro auta v garážích

Dotaz vlastníka, zda a jaké podmínky musí splnit k parkování elektro vozu v garážích v domě.

Odpověď ve smyslu: svj není vlastníkem prostor = nejedná se o společné části, ale samostatné jednotky, tedy o těchto nemůže rozhodovat. Je na vlastníkově, aby kontroloval a splnil podmínky kladené právními předpisy zajistí: Smrčková

10. Výsledek požární kontroly – některé požární uzávěry jsou „částečně provozuschopné“, některá světla nouzového osvětlení nesvíí.

Pí Rubešová dohlédne na dořešení závad vyplývajících z protokolu do 31. 10. 2026, garant: Kosek

IV. **Ostatní**

1. Zápis změny údajů do rejstříku svj (OR)

Výbor zajistil včetně zápisu členů kontrolní komise, kteří v minulosti zapsaní nebyli.

Trvá: připravit a podat návrh na zápis změny zapisovaných údajů - jednání za výbor v návaznosti na změnu stanov z r. 2022, zajistí: Smrčková

2. Zaměstnanci svj

Pí Smrčková připravila potřebné dokumenty pro ukončení / změnu pracovních poměrů Pazderová a Fňasek. Při jejich přípravě zjistil výbor nesrovnalosti, pí Chlebcová upozorňuje na nesoulad s právními předpisy - zákoníkem práce ve smyslu proplácení víkendů, svátků a nočních směn.

P Kosek provedl přepočty, a pokud by se mělo postupovat v souladu s předpisy, každý zaměstnanec by přišel o část výdělku, neboť proplácení formou nyní uvedené nenárokové složky vychází výhodněji.

3. Pojištění dodavatelů

Pí Smrčková dotazuje, zda pí Rubešová, správní firma a další pracovníci vykonávající pro svj činnost jako OSVČ mají zřízené podnikatelské pojištění.

4. Hlídní změn v katastru nemovitostí

Pí Chlebcová navrhuje zřízení služby hlídání změn vložených na katastr nemovitostí jedním z členů výboru, protože členové výboru, kteří jsou zároveň vlastníci, mohou zajistit kontroly všech dotčených jednotek)

P Kosek si zřídil službu sledování změn na katastru nemovitostí.

5. Správa kamerového systému

P Kosek je ve spojení s dodavatelem kamerového systému k zajištění přístupu. Bude pověřenou osobou, která bude oprávněná ke správě systému - poskytování kamerových záznamů na vyžádání Policie ČR (nyní dvě žádost v datové schránce společenství).

P Kosek má zřízený přístup ke správě kamerového systému, poskytl polici požadované záznamy.

6. Možnost konání náhradního shromáždění

P Kosek dotazuje, zda je možné nyní svolat náhradní shromáždění, které je usnášeníschopné, pokud je přítomno alespoň 40% všech spoluvlastnických podílů. Pí Smrčková s pí Chlebcovou na místě v platných stanovách z roku 2022 dohledaly, že tyto to umožňují.

V. Závěr

Jednání bylo ukončeno v 10.50 hodin. Termín příští schůze: bude stanovený

Počet stran zápisu: 3 strany

Zapsala: Tereza Smrčková, DiS.