

## **Z á p i s**

### ze shromáždění **Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171**

**Datum a místo konání:** 5.11.2025, 18:30 h, školní jídelna ZŠ Angelovova 3183/15

**Přítomno:** 71 vlastníků s celkovým počtem spoluvlastnických podílů 4 270,5 tj. 54,24 % z celkového počtu 7 873 podílů, společně s pí. Willingerovou, zastupující spoluvlastníka SBD Pokrok s podílem 1,28 %.

**Konstatování:** Shromáždění je usnášeníschopné.

Pozvánky byly rozeslány v zákonné lhůtě, podkladové materiály byly k dispozici na [www.svjangelovova.cz](http://www.svjangelovova.cz). Byly též promítány přítomným dataprojektorem.

#### **K bodu 1. programu:**

Shromáždění zahájil a řídil předseda výboru Ing. Jaroslav Novotný, přivítal přítomné a představil funkcionáře výboru a kontrolní komise. Bylo konstatováno, že shromáždění je schopno se usnášet. Při odchodu před ukončením jednání je nutné informovat kolegy u prezence, protože jsme povinni sledovat, zda jsme schopni se usnášet. Poté bylo přikročeno k volbě zapisovatele a 2 ověřovatelů zápisu. Za zapisovatele byl navržen David Maršík za ověřovatele zápisu Radovan Pudleiner a Jan Hofman. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

#### **Výsledek hlasování č. 1:**

**pro: 100 %, proti: 0 %, hlasování se zdrželo: 0 % z přítomných hlasů (podílů)**

**Navržení kandidáti byli schváleni.**

#### **K bodu 2. programu:**

J. Holčák okomentoval plnění plánu oprav v roce 2024. Hlavní akcí byla rekonstrukce výtahů ve vchodech 3169 a 3170, letos se pokračuje v dalším vchodu. Ing. Novotný podal přítomným informaci o účetním období 2024, které bylo výrazně poznamenáno skokovým nárůstem inflace. Došlo k výraznému zdražení cen vody a elektřiny. Podrobné informace byly zveřejněny na našem webu již v dubnu 2025 včetně Zprávy o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2024, vypracované SBD Pokrok na základě mandátní smlouvy. Na našich stránkách jsou rovněž soubory s údaji o vývoji nákladů na teplo a vody od roku 2010. Byl ukázán i vývoj jednotkových cen za energie. Předseda kontrolní komise J. Holčák přednesl zprávu KK k roční účetní závěrce za rok 2024.

Protože již nebyly vzneseny žádné další připomínky a dotazy, bylo navrženo toto usnesení:

**Shromáždění projednalo a odsouhlasilo účetní závěrku za rok 2024, zprávu o hospodaření společenství a správě domu za rok 2024 a zprávu kontrolní komise.**

Předsedající dal o návrhu hlasovat.

#### **Výsledek hlasování č. 2:**

**pro: 100 %, proti: 0 %, hlasování se zdrželo: 0 % z přítomných hlasů (podílů).**

**Usnesení bylo schváleno.**

#### **K bodu 3. programu:**

Domovník J. Holčák seznámil přítomné s akcemi realizovanými v letošním roce.

Hlavní akcí je probíhající rekonstrukce výtahu ve vchodě 3171. Chystá se výměna vodoměrů firmou Inmes, která možná skončí až začátkem roku 2026, což je pro nás ale spíše výhodné.

Tato položka zůstává v rozpočtu na rok 2025.

#### **K bodu 4. programu:**

Společenství nemá žádné úvěry, naopak disponuje finanční rezervou ve výši cca 1 mil. Kč pro případ havárií. S návrhem plánu oprav seznámil přítomné místopředseda výboru P. Koloc. Hlavní akcí bude pokračování rekonstrukce výtahů – pro rok 2026 navrhujeme realizaci jen v 1 dalším vchodě, a to podle aktuálního technického stavu (částka 1,15 mil. Kč, firma Vertikal). Občas se objevují problémy se zatékáním okolo okenních parapetů. Na opravu tmelením jsme vyčlenili částku 100 tis. Kč, pravděpodobným dodavatelem bude firma Křemen. Ostatní položky jsou zhruba ve výši plánu oprav na letošní rok. Ing. Novotný následně okomentoval návrh rozpočtu na rok 2026. Jednotlivé položky jsou navrženy v obdobné výši jako ty schválené pro letošní rok. Mírně se navyšuje položka za úklid, kde se kromě úklidu objektu počítá i s úklidem našeho pozemku.

S tvorbou dlouhodobé zálohy a její výši souvisí rozhodnutí, zda si necháme zpracovat projekt na revitalizaci objektu. Na základě úkolu z minulého Shromáždění shromáždil potřebné informace P. Koloc, který s nimi seznámil přítomné. Cena takového projektu se odhaduje na cca 250 tis. Kč. O tuto částku bychom navýšili tvorbu dlouhodobé zálohy. Po jeho vypracování bychom se rozhodovali o konkrétních akcích. Jejich odsouhlasení pak podléhá schválení 75 % všech vlastníků. K tématu následně proběhla diskuse, na jejímž základě bylo hlasováno o tomto usnesení:

**Shromáždění souhlasí s tím, aby součástí plánu oprav na rok 2026 byla i položka na vypracování projektu revitalizace našeho objektu ve výši 250 tis. Kč.**

**Výsledek hlasování č. 3 – projekt revitalizace:**

**pro: 96,16 %, proti: 0 %, hlasování se zdrželo: 3,84 % z přítomných hlasů (podílů)**

**Usnesení bylo schváleno.**

Tvorbu dlouhodobé zálohy navrhujeme tedy ve výši 2 050 tis. Kč. Další skokový růst cen se už nepředpokládá, takže většina položek navrhovaného rozpočtu je na úrovni rozpočtu schváleného pro rok letošní. Všechny nebytové prostory máme aktuálně pronajaté. Po ukončení diskuse dal předsedající hlasovat o tomto návrhu usnesení:

**Shromáždění projednalo a odsouhlasilo rámcový rozpočet na rok 2026, jehož součástí je také plán oprav a položky „Podkladu pro stanovení záloh“ na rok 2026.**

**Výsledek hlasování č. 4 - rozpočet na rok 2026 a stanovení záloh:**

**pro: 100 %, proti: 0 %, hlasování se zdrželo: 0 % z přítomných hlasů (podílů)**

**Usnesení bylo schváleno.**

#### **K bodu 5. programu:**

V různém byla diskutována následující témata:

**Fisolta a Bytový dům Rilská** – informaci o aktuálním stavu přednesl Ing. Novotný a Mgr. Janáč, náš právní zástupce. Nejsou žádné nové aktivity investora, platí rozhodnutí soudu o zrušení povolení o odstranění stavby a také rozhodnutí o umístění stavby. Aktuálním vlastníkem nemovitostí OC Sázava je firma Těšíkova Praha 12 s.r.o, dle údajů z veřejného rejstříku se chystá fúze s CPI Magenta. Bude dále sledováno, uvažujeme ještě o stížnosti k Ústavnímu soudu proti zamítnutí naší Kasační stížnosti. Materiály jsou k dispozici na našich stránkách.

**Netěsnost oken** – bude řešeno individuálně s našim domovníkem J. Holčákem

**Výsledky PO** – P. Koloc a J. Holčák seznámili přítomné se závěry požární prohlídky.

V únikových cestách skutečně nemohou být žádné předměty, nábytek apod. Hrozí vysoké pokuty. Na den 22.11.2025 od 9 h bude přistaven kontejner na velkoobjemový odpad a všechny závadové předměty budou odstraněny a odvezeny.

Po vyčerpání programu ukončil předsedající jednání a poděkoval všem přítomným za účast, důvěru a zájem, s jakým ke společné problematice přistupovali.

- Příloha č. 1: Pozvánka
- Příloha č. 2: Prezenční listina
- Příloha č. 3: Výsledky hlasování

Originál zápisu se všemi přílohami bude založen na SVJ a kopie bude poskytnuta správci. Zápis bude rovněž použit pro Sbíрку listin ve veřejném rejstříku a také bude distribuován všem vlastníkům a umístěn na našem webu.

Zapsal/a:

David Maršík

Ověřili:

Radovan Pudleiner

Ing. Jan Hofman

V Praze dne 10.11.2025

Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171  
Angelovova 3166/7, 145 00 Praha 142  
IČO: 75107961, DIČ: C275107961  
svj.angelovova@email.cz  
<http://www.volny.cz/svjangelovova/>

1  
  
Ing. Jaroslav Novotný  
předseda výboru