

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 146, Praha 1, V Jirchářích 5 a Ostrovní 16

Zápis z 31. shromáždění společenství vlastníků konaného dne 1.12.2025

Přítomní: dle prezenční listiny

Místo konání: jednací místnost ÚMČ Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1

Datum a čas: 1.12.2025 v 18:00

Předseda shromáždění: Josef Ludvíček (JLU)

Operátor hlasování: Markéta Poláková (MPO)

Zapisovatel: Šárka Buchvaldková (ŠBU)

Ověřovatel zápisu: Lucie Pára (LPA)

Záznam z jednání:

Schůzi zahájil v 18.15 h předseda shromáždění JLU.

MPO, operátor hlasování, prohlásila, že je přítomných **10** vlastníků bytů, a dále se 13 vlastníků účastní prostřednictvím zplnomocněného zástupce, tedy je přítomno **64,81** % hlasů všech spoluvlastníků. Shromáždění je usnášeníschopné.

1. VOLBA ORGÁNŮ SCHŮZE

1.1. Výborem byli navrženi:

- a. Předseda shromáždění: Josef Ludvíček
- b. Zapisovatel: Šárka Buchvaldková
- c. Ověřovatel zápisu: Lucie Pára

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

Proti: Nikdo

Zdržel se: Nikdo

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

2.1. Pan Vojtěch Šmíd (za MČ Praha 1) upozornil, že se o tomto bodě nehlasuje a nemá být součástí programu schůze, nicméně JLU výborem navržený program přečetl:

- a. Zpráva Výboru o činnosti od 30. schůze shromáždění
- b. Zpráva Kontrolní komise
- c. Volba nového člena kontrolní komise
- d. Revize pojistné smlouvy domu
- e. Různé

f. Diskuse a závěr

Nehlasovalo se.

3. ZPRÁVA VÝBORU

3.1. Technické záležitosti:

- a. Za uplynulý půl rok se nic zásadního neopravovalo.
- b. Revize v domě – 7.11.2025 proběhla požární kontrola a kontrola hasičských přístrojů.
- c. Ve všech **chodbách, na schodištích, pavlačích a ve společných prostorách** musí být:
 - (i) **volné únikové cesty**
 - (ii) **nesmí tam být žádné mříže, dveře nebo překážky (skříňe apod.), které nemají nouzové otevírání směrem ven**
 - (iii) Platí to i pro **prostory ve výhradním užívání vlastníků (pavlače)**, pokud jsou to **společné prostory SVJ**.

Koho se to týká, musí překážky odstranit, za porušení může státní požární dozor uložit **pokutu až 500 000 Kč**.

3.2. V roce 2026 budeme provádět následující revize:

- a. Plyn - ve společných prostorách a také v jednotlivých bytech (každé 3 roky)
- b. Elektro - ve společných prostorách, v bytech je to na vlastnicích (jednou za 5 let)
- c. Hromosvody – celý dům

3.3. Realizované opravy od července 2025:

- a. Oprava střechy - zatékání do bytu p. Adamcové a p. Ruchetona (závada izolace na terase a problém okapu)
- b. Oprava žlabů – pan Sádovský
- c. Vyčištění kotlíků (u okapů)
- d. Oprava společné antény v Ostrovní
- e. Zatékání do bytu Oeljeklausových – řeší se škodní událost (čeká se na potvrzení firmy pro proplacení pojišťovnou)
- f. Mokrá skvrna v průjezdu z bytu pana Vidice – závada v koupelně za obkladem ve sprchovém koutě opravena, nyní olupující omítka stržena, na jaře bude skvrna v průjezdu opravena, musí pořádně vyschnout.
- g. Jeho pojišťovna zaplatila cca 19 tisíc na bankovní účet SVJ.
- h. Madla na chodby v Ostrovní (3. + 4. patro) – čekáme na dodávku, JL je v kontaktu s panem Šmídlem

3.4. Nerealizované nebo jen částečně realizované opravy:

- a. Oprava světlíku u pana Bajtla – částečně minulý rok, musí se pokračovat
- b. Hromosvod a izolace ploché střechy

3.5. Finanční záležitosti:

- a. K dnešnímu dni je na bankovní účtu SVJ cca 517 000 Kč.
- b. Dlužníci nejsou žádní a drobné nedoplatky vznikají úhradou ve špatné výši. Pan Bláha, účetní, dotyčné dlužníky vyzval e-mailem k nápravě.
- c. Budou-li všichni vlastníci posílat přesné částky, bude se vše automaticky párovat.

3.6. Zpráva o splácení úvěru

- a. 2018-2028 8,5 mil nyní chybí doplatit 2,1 mil (měsíční splátka činí 76 tis. Kč)
- b. 2019-2029 3,0 mil nyní chybí doplatit 1,1 mil (měsíční splátka činí 26 tis. Kč)

4. ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE (KK)

- 4.1. Paní Lucie Pára za KK prohlásila, že KK měla od červnové schůze, kdy byla jmenována, pouze podklady vztahující se k hospodaření za rok 2024 a k předběžnému rozpočtu na rok 2025.
- 4.2. KK dosud nebyla v kontaktu s účetním SVJ, panem Bláhou. Setkání je plánováno na počátek roku 2026.
- 4.3. KK žádá, aby jí byly výsledky hospodaření za rok 2025 a veškeré podklady poskytnuty k nahlédnutí bezprostředně po uzávěrce roku 2025 tj. v březnu/dubnu 2026. Jen tak může KK připravit zprávu pro červnové shromáždění SVJ.
- 4.4. Dále KK žádá souhrnné tabulky i ve formátu xls (nejen v pdf).
- 4.5. KK by uvítala předběžný návrh rozpočtu pro rok 2026 co nejdříve.
- 4.6. Vzhledem k tomu, že nebyly předloženy žádné nové dokumenty, nemá se komise věcně zatím k čemu vyjadřovat.

5. VOLBA NOVÉHO ČLENA KONTROLNÍ KOMISE

- 5.1. Nominace: **Lucie Lindovská**, nar. 17.1.1995, bytem V Jirchářích 146/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.
- 5.2. Shromáždění SVJ **volí paní Lucii Lindovskou do funkce členky kontrolní komise**, a to na uvolněné místo vzniklé rezignací pana Tomáše Lindovského (rezignoval osobně na minulé schůzi výboru dne 5.11.2025). Funkční období je stejné jako zbývajícím funkčním obdobím kontrolní komise.
- 5.3. Hlasování:
 - a. Pro: 100 % přítomných
 - b. Proti: Nikdo
 - c. Zdržel se: Nikdo

6. REVIZE POJISTNÉ SMLOUVY DOMU

- 6.1. Pojistná smlouva na dům u Allianz je zastaralá (z roku 2010) a je třeba uzavřít smlouvu novou.
- 6.2. Pojistná hodnota domu byla navýšena na 400 mil. Kč (původně 130 mil. Kč).
- 6.3. Pojišťovací makléř, pan Mareš, zaslal tři nabídky (Generali, Allianz a Kooperativa), u nichž roční pojistné činí:
 - a. Allianz (stávající pojišťovna) 78 304 Kč
 - b. Generali Česká pojišťovna 70 484 Kč
 - c. Kooperativa 96 303 Kč
- 6.4. Všechny nabídky splnily základní zadání:
 - a. FLEXA na 400 mil. Kč
 - b. Limity na ostatní rizika (voda, víchřice, povodeň, přepětí, vandalismus, strojní rizika aj.) v dohodnuté výši
 - c. Spoluúčasti 5 000 Kč u všech pojišťoven, dle zadání.
- 6.5. Porovnání nabídek – stručně

- a. **Kooperativa** – velmi kvalitní podmínky, obsahuje nadstandardní ujednání Renomia, **ale nejvyšší cena**
 - b. **Generali Česká** – nejnižší cena, ale **bez rozšiřujících ujednání**, základní podmínky
 - c. **Allianz** – dlouhodobý pojistitel domu, **vyvážený poměr ceny a podmínek**, nejkomplexnější krytí + rozšíření pomocí **Zvláštních ujednání Renomia**
- 6.6. **Co Renomia dělá?** Vyjednává s pojišťovnami **lepší podmínky a ceny**, než dostane běžný zákazník
- 6.7. Doporučení makléře: Makléř **doporučuje ponechat pojištění u Allianz** – i když není nejlevnější, je **nejkvalitnější z pohledu krytí**, podmínek a rozšíření.
- 6.8. Pojišťovací makléř: Ing. Jaroslav Mareš
- 6.9. Závěr:
- a. Zatím se nehlasovalo, přítomní vlastníci měli výhrady, že zaslané dokumenty e-mailem jsou velmi rozsáhlé, nepřehledné. Vandalismus je prioritou. Je potřeba vypracovat přehledné porovnání zaslaných třech nabídek pojištění, aby rozhodování bylo jednodušší.
 - b. Zaslát e-mailem předsedovi co nejdříve případné dotazy, aby je předal panu Ing. Marešovi.
 - c. Ve středu 14.1.2026 v 19 h bude pan Ing. Mareš přítomen na schůzi výboru SVJ v domě, kde představí srovnání všech nabídek a zodpoví případné další dotazy. A výbor odhlasuje jednu z nabídek.

7. RÚZNÉ

- 7.1. Paní Adamcová poděkovala za klempíře a měla dotaz ohledně údržby zahrady. Před zimou nelze nic podnikat.
- 7.2. Pan Vojtěch Šmíd za Městskou část Praha 1 požádal o založení účetních závěrek za rok 2023 a za rok 2024, která byla schválena již v 06/2025. E-mailem na svj146@ludvicek.cz zašle přesnou formulaci.

8. DISKUSE A ZÁVĚR

- 8.1. Předseda JLU pozval všechny na vánoční setkání, které se bude konat ve středu 17.12.2025 v 18 h ve dvoře našeho domu.
- 8.2. V 19:00 byla schůze ukončena.

Zápis vyhotoven dne 12.12.2025


.....
Josef Ludvíček
předseda shromáždění


.....
Šárka Buchvaldová
zapisovatel


.....
Lucie Pára
ověřovatel zápisu

Podepsaná verze zápisu je k dispozici SVJ.

Elektronická verze je zveřejněna na www.svj146.cz.