Společenství vlastníků
A10 Famfulíkova

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků A10 Famfulíkova

IČ: 29036321

Den konání: 10. 6. 2026 od 18:30

Místo konání: jídelna Základní školy v Burešově ulici č. 14

Shromáždění se zúčastnilo a plnou moc poskytlo celkem **150** vlastníků, což představuje **55,65 %** vlastnických podílů. Jednalo se o následující vlastníky bytových jednotek dle evidence a prezence vlastníků:

1131: bytová jednotka 3, 4, 5, 7, 8, 9, 14, 18, 19, 21, 26, 30 (12)
1132: bytová jednotka 1, 6, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 31 (16)
1133: bytová jednotka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 21, 23, 25, 26, 27, 29 (18)
1134: bytová jednotka 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31 (19)
1135: bytová jednotka 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29 (22)
1136: bytová jednotka 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 24, 25, 26, 28, 30, 31 (19)
1137: bytová jednotka 1, 4, 12, 15, 19, 22, 23, 26, 27, 31 (10)
1138: bytová jednotka 1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (17)
1139: bytová jednotka 1, 3, 4, 7, 9, 11, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 29, 31 (17)

Pozn.: Čísla vlastníků k jednotlivým hlasováním níže pak vycházejí z evidence dle prezenční listiny.

Program jednání shromáždění vlastníků:

1. Zahájení, jmenování zapisovatele a schválení pořadu jednání.
2. Volba komisí: mandátové, návrhové a ověřovatele zápisu.
3. Zpráva o činnosti výboru za uplynulé období (od 6/2025 do 06/2026).
4. Zpráva kontrolní komise.
5. Schválení základních dokumentů,
   a) výsledky hospodaření za rok 2025
   b) čerpání z fondu oprav v roce 2025
   c) účetní závěrka za rok 2025
   d) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025.
   e) návrh úpravy výše záloh od 1. 7. 2026
6. Volba statutárních orgánů vč. úpravy odměn.
7. Realizované, probíhající a plánované investiční akce.
8. Příspěvek paní Moniky Martinů ohledně zásahu proti škodlivému hmyzu
9. Různé a diskuse.
10. Návrh usnesení a jeho schválení.
11. Závěr jednání.

Společenství vlastníků
A10 Famfulíkova

1. Zahájení, jmenování zapisovatele a schválení pořadu jednání

Jednání shromáždění zahájil místopředseda výboru Pavel Jurčík. Konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné. Přítomné seznámil s upraveným programem jednání, kdy byl na žádost paní Moniky Martinů vložen bod č. 8 – zásah proti škodlivému hmyzu. Zároveň upozornil přítomné, že pro potřeby zápisu bude ze shromáždění pořizován zvukový záznam.

Následně byl navržený program jednání schválen.

Zapisovatelem byla navržena a schválena Veronika Tománková

Hlasování:	pro	100%
	proti	0%
	zdrželo se	0%

2. Volba komisí: mandátové, návrhové komise a ověřovatele zápisu

Mandátová komise byla navržena ve složení: Veronika Tománková, David Píša
Návrhová komise byla navržena ve složení: Lucie Jankovová, Pavel Jurčík
Ověřovatelem zápisu byla navržen: Jiří Körbler

Hlasování:	pro	100%
	proti	0%
	zdrželo se	0%

3. Zpráva o činnosti Výboru za uplynulé období (od 6/2025 do 6/2026)

Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu o činnosti Výboru za uplynulé období, kterou přednesla předsedkyně Veronika Tománková.

4. Zpráva Kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla předsedkyně kontrolní komise Jana Vavřinová. Bude přiložena k zápisu ze shromáždění. Shromáždění vlastníků vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí.

5. Schválení základních dokumentů

V rámci tohoto bodu vystoupila se svými níže uvedenými dotazy paní Monika Martinů:

1) Dotaz ohledně nesouladu částek odměna správci ve výsledcích hospodaření (247.862, - Kč) a v tabulce návrhu výše záloh od 1. 7. 2026 (826.956, - Kč).

Odpověď: Tento rozdíl je způsoben tím, že v návrhu záloh jsou uvedeny skutečné náklady na správce ve výši 808.190, -Kč. V hospodaření za rok 2025 je jejich skutečná výše (808.190,- Kč) ponížena o hospodářský výsledek z roku 2024 (560.328, - Kč) na uvedených 247.862, - Kč.

2) Dotaz ohledně banky společenství a úročení termínovaného vkladu. V této souvislosti vznesla paní Martinů požadavek na rozdělení bankovních účtů z důvodu pojištění vkladu a bezpečnosti bank.

Odpověď: Účty společenství vlastníků jsou vedeny u Komerční banky, a. s., termínovaný vklad je úročen pohyblivou sazbou 3M PRIBOR – 1,23 % p. a. Pokud bychom chtěli rozdělit vklady dle limitu pojištění, bylo by potřeba mít účty u cca sedmi bank, což je naprosto nerealistické. I samotné další rozdělení účtů přináší zvýšenou administrativu, potencionální chybovost a operační rizika. S ohledem na to, že SV má účty u Komerční banky, která patří mezi systémové banky ČR, je riziko pádu banky naprosto zanedbatelné, a proto výbor o diverzifikaci účtů neuvažuje.

3) Námitka k nekompetentnosti výboru – paní Martinů navrhovala místo amatérského složení výboru zvážit profesionální správu.

Odpověď: S ohledem na menší operativnost řešení potřeb domu a vyšší náklady profesionálního výboru se o této možnosti zatím neuvažuje.

Po uvedené diskusi shromáždění vlastníků odsouhlasilo základní dokumenty za rok 2025:

a) výsledky hospodaření za rok 2025
b) čerpání z fondu oprav v roce 2025
c) účetní závěrka za rok 2025
d) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025.
e) návrh úpravy výše záloh od 1. 7. 2026

Hlasování:
pro 97,12 %
proti 1,48 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 142, bytová jednotka 18/1135)
zdrželo se 1,40 % (vlastník č. 73, bytová jednotka 11/1133, 277, bytová jednotka 29/1139)

6. Volba statutárních orgánů vč. úpravy výše odměn

Jak byli spoluvlastníci informování v pozvánce na shromáždění, dne 31. 3. 2027 končí funkční období stávajícího výboru a kontrolní komise. Shromáždění vlastníků bylo v pozvánce navrženo složení statutárních orgánů společenství na další období. V průběhu shromáždění se přihlásil náhradník do statutárních orgánů pan Jakub Rubáš.

Před samotným hlasováním opět vystoupila se svým příspěvkem paní Monika Martinů, která zpochybňovala kompetentnost výboru a kontrolní komise dále vykovávat své funkce. Po jejím příspěvku bylo přistoupeno k hlasování. O složení výboru a kontrolní komise bylo hlasováno vždy o každém členu jednotlivě. Shromáždění schválilo předložené návrhy na nové obsazení výboru, kontrolní komise na další čtyřleté funkční období od 1. 4. 2027 následovně:

Společenství vlastníků
A10 Famfulíkova

Výbor společenství vlastníků

Jankovová Lucie, Famfulíkova 1133, stávající člen výboru

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Jiránek Karel, Famfulíkova 1136, stávající člen výboru

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Jurčík Pavel, Famfulíkova 1131, stávající místopředseda výboru

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Píša David, Famfulíkova 1138, stávající člen výboru

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Tománková Veronika, Famfulíkova 1136, stávající předsedkyně výboru

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)
	zdrželo se	0,47 % (vlastník č. 120, bytová jednotka 27/1134)

Kontrolní komise společenství vlastníků

Baborovská Milada, Famfulíkova 1136, stávající členka kontrolní komise

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Nekolová Jarmila, Famfulíkova 1134, stávající členka kontrolní komise

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Jirušová Jana, Famfulíkova 1132, stávající předsedkyně kontrolní komise

Hlasování:	pro	98,76 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,24 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131, 120, bytová jednotka 27/1134)

Náhradník do výboru společenství vlastníků

Rubáš Jakub, Famfulíkova 1138, náhradní kandidát do statutárních orgánů

Hlasování:	pro	98,05 %
	proti	0 %
	zdrželo se	1,95 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131 108, bytová jednotka 15/1134, 120, bytová jednotka 27/1134)

Volba zástupce pro nebytové prostory

Spoluvlastníci odsouhlasili jako zástupce pro nebytové prostory na další funkční období od 1. 4. 2027 Veroniku Tománkovou, Famfulíkova 1136.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)
	zdrželo se	0 %

Úprava odměn členům Výboru a Kontrolní komise

V úvodu tohoto bodu vystoupila opět paní Monika Martinů s námitkou na nekompetentnost výboru a vyjádřila nesouhlas s výší odměn. V následném hlasování byl pak schválen návrh výboru, tzn. úprava celkových ročních odměn funkcionářům na částku 648.000,- Kč (ze současných 480.000, - Kč), a to s účinností od 1. 7. 2026. Základní odměna člena výboru a předsedy kontrolní komise tak bude činit 4.000, - Kč hrubého/měsíc. Odměna členů kontrolní komise je navrhována 3.000, - Kč hrubého/měsíc. K tomuto pak může být vyplácena individuální odměna funkcionářů v souvislosti s jejich konkrétní činností, přičemž ale za celé SV nesmí být překročena uvedená celková roční výše odměn.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)
	zdrželo se	0 %

7. Realizované a plánované investiční akce

V úvodu tohoto bodu seznámila předsedkyně výboru shromáždění s již realizovanými akcemi za uplynulé období, tak jak bylo prezentováno v pozvánce na shromáždění:

- oprava severní stěny domu,
- výstavba komor,
- instalace kamerového systému v okolí domu,
- výmalba objektu,
- oprava střešních dešťových svodů.

Následně byly představeny plánované investiční akce:

1. Výměna kompenzátorů

Vzhledem k nefunkčnosti a skončené životnosti kompenzátorů na stoupačkách ústředního topení výbor řešil jejich výměnu. Jedná se o výměnu cca 200 kompenzátorů v domě a jako prováděcí společnost výbor navrhl s ohledem na zkušenosti a znalosti objektu výměnu provést firmou Sirovátka, a to za cenu 1.336.358,24 Kč včetně DPH.

V rámci diskuse pak vystoupil vlastník pan Martin Vacín. Potvrdil odbornou způsobilost firmy Sirovátka, nicméně navrhl oslovení ještě dalších firem za účelem případného dosažení lepší ceny. Shromáždění s jeho návrhem souhlasilo a následně schválilo realizaci této investiční akce bez schválení konkrétní prováděcí společnosti a stanovilo nepřekročitelnou realizační cenu **1.336.358,24 Kč vč. DPH** a maximálně 15% navýšení na případné vícepráce.

Zároveň shromáždění uložilo výboru oslovit další odborné společnosti za účelem získání konkurenčních nabídek a případného dosažení výhodnější ceny.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0 %
	zdrželo se	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)

2. Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení vč. instalace sběrnic a přenosu online dat

Vzhledem k zákonné povinnosti umožnit od 1. 1. 2027 vlastníkům přístup k aktuálním spotřebám vody a tepla, výbor provede do konce roku 2026 výměnu stávajících vodoměrů a indikátorů topení za nové (dle novely zákona **č. 424/2022 Sb. -** implementace EU směrnice EED). Z tohoto důvodu realizoval výbor výběrové řízení, do kterého se přihlásily společnosti Profitherm CZ s. r. o. (IČ: 28422406), ista Česká republika s.r.o. (IČ: 61056758) a Alateria s. r. o. (IČ: 24207861). Jako nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka společnosti Alateria s cenou za dodávku, montáž a pětiletý servis (vč. poplatků za přístup k odečtům) ve výši **1.426.360, - Kč** včetně DPH**.**

Výbor v této souvislosti navrhl schválit realizaci této investiční akce a uzavření smlouvy o dílo se společností Alateria za uvedenou cenu 1.426.360, - Kč vč. DPH a maximálně 15% navýšení na případné vícepráce.

V následné diskusi vystoupil opět pan Martin Vacín, který s ohledem na jeho odborné zkušenosti považuje dosaženou cenu za realistickou. Následně shromáždění návrh výboru schválilo.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0 %
	zdrželo se	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)

3. Výměna poštovních schránek

Výbor informoval shromáždění o výsledku výběrového řízení na výměnu poštovních schránek, kde byla jako vítězná vybrána nabídka společnosti KOVOSYSTÉM, spol. s r.o., IČ: 28878094 s celkovou cenou díla **376.383, - Kč** včetně DPH. Dle mandátu z minulého shromáždění byla se společností podepsána smlouva o dílo.

Výbor dále informoval shromáždění o postupu výměny schránek, tak jak bylo popsáno v pozvánce. Schránky budou měněny tak, že se v jednom dni kompletně odstraní stávající modul se zamčenými schránkami a vymění za schránky nové. O výměně schránek budou vlastníci informováni **minimálně 14 dnů předem**. Vlastníci tedy budou moci vybrat vše ze schránek **ráno v den výměny**. Staré schránky budou za přítomnosti člena výboru zhotovitelem otevřeny, obsah uložen do obálek s číslem schránky a po montáži nových schránek bude obsah navrácen do nové schránky. Výběr starých schránek a navrácení obsahu do nových schránek bude pro transparentnost natáčeno. Klíče k novým schránkám budou k dispozici v uvedenou dobu v kanceláři SV nebo u pověřené osoby, která bude nové klíče vydávat.

8. Příspěvek paní Moniky Martinů ohledně zásahu proti škodlivému hmyzu

Paní Monika Martinů ve svém příspěvku informovala shromáždění o průběhu vyklízení a dezinsekce v jejím bytě, kdy dle jejího názoru tento zásah probíhal neprofesionálně a v rozsahu neodpovídajícímu zasažení bytu hmyzem. Paní Martinů vyjádřila nesouhlasila s tím, jak akce proběhla a vznesla námitku na chování firmy DDD Kordovský, tak i na předsedkyni výboru paní Tománkovou, která u akce byla přítomna. Výbor konstatoval, že postupoval dle zákona č.258/2000Sb. o ochraně veřejného zdraví a s ním souvisejících paragrafů, paní Martinů a ostatní spoluvlastníci předmětného bytu byli s předstihem informováni jak ze strany DDD firmy, tak i ze strany výboru.

9. Různé a diskuse

Zástupce pro nebytové prostory Veronika Tománková informovala shromáždění o aktuální situaci nebytových prostor. Následně navrhla ke schválení pronájem nebytového prostoru v domě 1135 panu Tomáši Chytrému za cenu 1142,- Kč/m^2/rok. Prostor bude využíván jako kancelář.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0 %
	zdrželo se	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)

Diskuse:

Výše záloh: Byl vznesen dotaz, zda by se neměla z důvodu vysokého zůstatku na účtech SV snížit výše záloh do fondu oprav.

Odpověď: Pan Jurčík informoval o tom, že výše záloh zůstává mnoho let stejná a s ohledem na plánované investiční akce a budoucí zdražovaní energií, materiálů a služeb není na místě tyto zálohy snižovat. SV má tak dostatečný prostor tyto zálohy do budoucna dále držet a nezvyšovat.

Popelnice: Byl vznesen dotaz o navýšení sběrných nádob na tříděný odpad.

Odpověď: Paní Tománková informovala o tom, že toto je v kompetenci magistrátu Hl. m. Prahy a není prostor na umístění dalších nádob. Popeláři musí vracet sběrné nádoby na vyhrazené plochy a nesmí zabírat místo pro auta, když už teď je problém s parkováním. Byla také oslovena MČ Prahy 8 o navýšení plochy pro kontejnery do současné travnaté plochy. Bohužel tomu záměru nebylo vyhověno z důvodů nedostatku financí.

Topení: Byla vznesena otázka ohledně aplikace, která bude potřeba pro nové náhledy na spotřebu vody a energie na topení. Zda je potřeba tuto aplikaci mít a jestli je to důležité.

Odpověď: Tato aplikace nebude pro vlastníky nezbytně nutná. Aplikace bude sloužit jako možnost náhledu na aktuální měsíční spotřebu tepla a vody. Je to spíše pro transparentnost a přehlednost jednotlivým uživatelům, vlastníkům, jakou mají aktuální spotřebu. Na odečtech, které slouží k ročnímu vyúčtování záloh na energiích se pro vlastníky nic nemění.

10. Návrh usnesení a jeho schválení

Shromáždění schválilo návrh usnesení přednesený místopředsedou výboru.

Hlasování:	pro	99,23 %
	proti	0%
	zdrželo se	0,77 % (vlastník č. 26, bytová jednotka 26/1131)

11. Závěr jednání

V závěru shromáždění Pavel Jurčík poděkoval vlastníkům za účast a shromáždění vlastníků bytových jednotek bylo ukončeno v 19:50.

V Praze dne 10. 6. 2026

Předsedající: Pavel Jurčík		podpis…….
Zapisovatel: Veronika Tománková		podpis…….
Ověřovatel zápisu: Jiří Körbler		podpis……..
Návrhová komise:	Lucie Jankovová	podpis……..
	Pavel Jurčík	podpis……..
Mandátová komise:	Veronika Tománková	podpis……..
	David Píša	podpis……..