

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků bytových jednotek
konaného dne**

26.11.2025 v 18 hod. v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Program:

1. Prezence při příchodu, vysvětlení způsobu hlasování a představení skrutátorů, volba zapisovatele
2. Schválení programu Shromáždění
3. Zpráva výboru o činnosti
4. Zpráva dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování služeb vlastníků, zprávy o hospodaření, čerpání Zdroje oprav (ZO) a provozního zdroje (PZ)
6. Schválení rozpočtu na rok 2026
7. Volba výboru SVJ a Dozorčí rady
8. Diskuse

Dokumenty (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2024-5/2025, hospodářský výsledek a rozpočet na následující období byly **zveřejněny na nástěnkách jednotlivých vchodů a na webových stránkách SVJ /www.svjruzyne.cz/**

Ad bod 1) Prezence, vysvětlení hlasování, skrutátoři a volba zapisovatele

Předsedající pan Martin Randus přivítal vlastníky, představil p. Martina Vodičku, který bude zajišťovat hlasování a paní I. Burešovou, která bude zapisovatelkou. Dále zdůraznil hlavní cíle této schůze, podal stručný přehled programu.

Skrutátor p. Vodička v sdělil výsledky sčítání – **účast 66,63 % podílů všech vlastníků**

Shromáždění zvolilo předsedajícího, skrutátora a zapisovatelku - schváleno 100% hlasů

Ad bod 2) Schválení programu – program byl schválen 100% podílů přítomných vlastníků

Ad bod 3) Zpráva o činnosti výboru

Úkoly z minulého shromáždění, které se konalo dne 27/11/2024

Žádost o sjednocení rozpočtu a vyúčtování fondů v stejném účetním období. Nyní je vyúčtování služeb vedeno v hospodářském roce vždy od června do května následujícího roku a rozpočet s investicemi je veden v kalendářním roce (leden – prosinec. **Sjednocení bude předloženo tomto shromáždění v bodě č. 5 – zprávy o hospodaření.**

Žádost, aby byl pověřen některý ze zástupců výboru nebo kontrolní komise k jednání „Výstavba trati“. **Člen kontrolní komise pan Martin Randus se tohoto úkolu ujal a aktivně se účastní schůzek Spolku a pravidelně informuje členy výboru na měsíčních schůzkách.**

Klíčové investiční a rozvojové projekty

1. Nová parkovací místa (8 míst)

- Na jaře roku 2025 projektant zpracoval návrh na umístění **5ti parkovacích míst**. Předsedkyně výboru a předseda DR osobně navštívili Odbor výstavby MÚ Praha 6, který potvrdil, že projednání se stavebním úřadem není nutné, ale doporučil projednání s dalšími subjekty. Přesun kontejnerů k tříděnému odpadu, kde vzniknou 3 nová parkovací místa, byl projednán také.
- Začali jsme obesílat a obcházet dotčené orgány -majitele pozemku – hl. m. Praha, TSK, Praha 6. přes DS jsme obeslali tyto instituce, ale nedostali jsme žádnou odpověď.
- Na doporučení **výbor našel profesionála**, který by zajistil pro SVJ inženýring celé akce.
- Na podzim 2025 si vyžádal odbor dopravy a PČR projekt na provedení akce přesun kontejnerů k tříděnému odpadu.. Předsedkyně zadala projekt Doc. Jiřímu Mojžíšovi, který ke dni konání shromáždění je hotový. V současné době probíhá projednávání souhlasných stanovisek s dotčenými orgány
- Policie (PČR) požaduje, aby plocha za kotelnou umožňovala obousměrný výjezd pro vybudování 5ti parkovacích míst. Pro tento účel je řešen **odkup pozemku** (chodníků) od neexistující společnosti Koospol, s jejíž novou likvidátorkou se jedná po obnovení soudního řízení.

2. Sportovní hřiště

- Zkraje roku 2025 proběhla anketa, které se zúčastnilo **55 % dotčených vlastníků**, která se vyslovila pro vybudování nového hřiště.
- Rozhodnutí o realizaci areálu závisí na možné výši **dotace** a na vyjasnění podmínek provozování (přístup pro veřejnost, údržba). Byly osloveny firmy a zmíněna možnost zapojení externího investora (skupina **ČEZ**) pro podporu sportovních aktivit – dotační program.
- V létě 2025 proběhla schůzka s firmou EQ sport, která předala vzorek multifunkčního povrchu. Před realizací je nutné vyrovnat asfaltový povrch a zvýšit plot. Dvě členky výboru zajistily další cenové nabídky. Prezentace je součástí dnešního shromáždění. Celková cena na renovaci hřiště byla zajištěna v hodnotě přes 2 miliony Kč. Bez dotačního programu, nebude akce realizována.

Údržba a havárie v SVJ

Diskutuje se o otázce umístění kamer do výtahů. Opravy výtahů se pohybují v desetitisících a ve většině případů se jedná o násilnou manipulaci s vnitřními dveřmi, kdy křídla dveří jsou vytržena z pojezdů. Výbor bere na vědomí, že pro umístění kamer je nutné schválení směrnice GDPR.

Rozvody a potrubí: Všechny svislé svody kanalizace byly zkontrolovány a kde byla zjištěna závada (jednalo se o cca 1/4 všech svodů) proběhly opravy. Vlastníci byli předem informováni o omezení používání odpadů.

Oprava fasády – zatékání okolo oken a parapetů a díry po ptactvu bylo řešeno průběžně.

V dubnu 2025 proběhla oprava „domečků“ VZT na střeších. Z 30ti domečků bylo opraveno 17. Viz prezentace na shromáždění – stav před a po.

Proběhla výměna potrubí na přívodech teplé vody ve všech domech, což bylo spojeno s odstávkou dodávky TUV.

Shromáždění 2024 schválilo v rozpočtu čištění fasád. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma Pragoterm. Práce proběhly koncem září a začátkem října. Jednalo se vchody Ruzyňská 582-583-584 z ulice Ruzyňská a vchody Pavlovská 589-590-591 ze strany k auto přístřeškům.

Na žádost vlastníků bylo v říjnu 2025 instalováno zábradlí u vchodů Ruzyňská 582, 583 a Pavlovská 586, 587.

Modernizace trati Praha-Kladno

Slovo si vzal pan Martin Randus, který vlastníky informoval o iniciativně Spolku pro rozvoj Liboce, který požaduje zahloubení trati.

Březen 2025: Spolek podal obsáhlé námítky za podpory advokátní kanceláře (specializace na stavební právo).

V říjnu 2025 stavební řízení bylo staženo a celé řízení převzal nový úřad DESU, což znamená zopakování celého procesu.

Výbor doporučuje alokovat maximální částku 120 tis. Kč do rozpočtu na rok 2026 na tuto problematiku.

Pozemky Koospol a katastr

Výbor, především paní předsedkyně řeší stav pozemků, které patří neexistující společnosti Koospol. Katastr uznal svoji chybu a spoluvlastnický podíl, který náležel Koopolu, převedl na správné vlastníky dle kupní smlouvy. Veliké poděkování patří paní předsedkyni B. Frieszové, která vyřešila tento problém trvajícím roky.

Přes soud se podařilo obnovit řízení a získat novou likvidátorku Koopolu, se kterou se jedná o odkupu pozemku potřebného pro parkoviště. Velký dík patří panu Korešovi, který aktivně jezdil na Městský soud, po kterém jsme žádali nahlédnutí do spisu likvidace Koopolu a který zjistil, že pozemky v likvidaci vůbec nejsou evidovány.

Likvidátorka paní Marešová navrhla cenu 6000 Kč/m². Tuto cenu jsme odmítli a dali protinávrh.

Pro naše společenství mají tyto pozemky hodnotu především z důvodu možné koupě ze strany spekulantů. Současně si dokážeme představit i variantu, že by pozemky byly bezúplatně převedeny na hlavní město Prahu a následně sloučeny s přílehlými městskými pozemky – chodníky, které již město vlastní.

Dopravní řešení a zeleň

Leden/Únor 2025: SVJ získalo souhlas s posunutím dopravní značky "zákaz vjezdu" z ulice Libocké/Brodecké na příhodnější místo.

Duben 2025: Získali jsme dotaci 85 tis. Kč na zeleň, která byla použita na výsadbu zeleně na Ruzyňské 583 a 584. Práce započaly v průběhu května.

Ekonomika a finance

• Dodavatelé a ceny:

Výbor rozhodl o změně dodavatele elektřiny na Centropol, ale následně v březnu přešel na společnost ČEZ (platnost od 1. června 2025). SVJ obdrželo od ČEZ sjednaný bonus 1000-2000 Kč za každý elektroměr.

V září 2025 byl zafixován plyn na 885 Kč/MWh bez DPH do konce roku 2028. o Výbor plánuje začátkem roku 2026 zdražení v položce studená voda, kde jsou zálohy nastaveny na 100 Kč/m³, ale PVK účtuje 153 Kč/m³. úprava evidenčních listů bude pravděpodobně individuální tak, aby odpovídala 1/12 skutečných nákladů.

• Finanční operace:

Výbor aktivně v rámci banky převedl ze spořicího účtu část financí na termínovaný účet s úrokem 3,5 %..každé 3 měsíce revolvinguje. Celkové úroky činily přes 300 tis. Kč

• Dlužníci a vyúčtování:

V lednu 2025: nechalo SVJ přezkoušet vodoměry ve 4 vchodech, které dopadlo ve prospěch SVJ (žádný nevyhověl legislativě) s celkovým přeplatkem cca 140 tis. Kč.

Byt v insolenci – SVJ se přihlásilo k pohledávce na zálohách za služby. Byt byl prodán novému vlastníkov, který se stal členem společenství. Dluhy vůči SVJ byly uhrazeny.

Jeden z vlastníků požádal o splátkový kalendář na tři měsíce kvůli vysokému nedoplatku za služby

Ad bod 4.) Zpráva Dozorčí rady

1. Opravy

V letošním roce došlo k několika havarijním opravám, u nichž se nevypisují výběrová řízení. Vždy jsou však osloveny další firmy pro ověření ceny obvyklé, přičemž důležitým kritériem je časová dostupnost. Plánované akce jsou realizovány formou výběrového řízení.

2. Pozemky a povolení

Děkujeme panu Korešovi za významný podíl na řešení pozemků Koospolu. podrobně vlastníky informovala předsedkyně výboru na tomto shromáždění.

3. Finance

SVJ je ve stabilní finanční situaci a má dostatečné rezervy. Nezafixované ceny energií umožňují využívat výhodnější nabídky dodavatelů.

4. Trať Praha–Kladno

Projekt modernizace bude znovu projednán. DR souhlasí s finanční spoluúčastí a spoluprací se Spolkem pro Liboc. Náklady nepůjdou k tíži vlastníků, budou hrazeny z komerčních pronájmů SVJ.

Ad bod 5) Schválení vyúčtování služeb vlastníků, zprávy o hospodaření, čerpání Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ) Zpráva

Tento bod přednesla paní Frieszová. Všechny dokumenty byly zveřejněny na nástěnkách a na webu SVJ v zabezpečené sekci. Paní Frieszová podrobně vysvětlila, co obsahují položky v čerpání Fondu oprav a Provozním fondu. Člen výboru p. Koten tyto dokumenty shromáždění promítal z projektoru.

Předsedkyně seznámila vlastníky se zprávou o hospodaření. Největší rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady je na studené vodě. I když SVJ hospodaří s přebytkem ve výši 734.042 Kč, bude muset u některých vlastníků dojít ke zvýšení záloh na studenou vodu.

Hospodářský výsledek ve výši 325.751 Kč se skládá z úroku z termínovaného a spořicího účtu.

Minulé shromáždění doporučilo sjednocení fondů ve stejném účetním období s rozpočtem, který je navržen na kalendářní rok.. Paní Frieszová připravila pro vlastníky přehled, který pan Koten promítal z projektoru. Minulé shromáždění alokovalo částku z rozpočtu na investice ve výši 2.280.000 Kč. Celkem bylo investováno 1.150.364 Kč.

Hlasování: Vyúčtování služeb vlastníků, zpráva o hospodaření, čerpání ZO a čerpání PZ bylo schváleno 100% podílů přítomných vlastníků

Ad. bod 6) Schválení rozpočtu na rok 2026

Čerpání rozpočtu představil p. Koten. Rozpočet byl zveřejněn na nástěnkách a webu SVJ a na shromáždění byl promítán vlastníků. Pan Koten vlastníky seznámil s největšími investicemi pro rok 2026.

- Příspěvek 120.000,- Kč pro Spolek pro Liboc – SVJ. Bude hrazen z příjmu z pronájmů (Pe3ny a Zásilkovny). Jedná se o maximální částku, která bude poskytnuta proti skutečným nákladům.
- Výměna litinových odpadů v suterénech – jedná se o další etapu výměny, která začala v roce 2025, kdy byly vyměněny pouze ty odpady, kde byla zjištěna netěsnost či prasklina.
- Oprava a čištění fasády 585-588 – pokračování v čištění od řas a plísní. Tento blok ještě nebyl nikdy čištěn.
- Koupě pozemků od Koospolu – výbor doporučil max. limit, za který je ochotný koupit pozemků realizovat.
- Zbudování parkovacích míst – projekt byl zahájen v roce 2025 a pokračuje i do dalšího roku
- Výměna indikátorů tepla na radiátorech - Bude realizováno pokud stávající dojdou na hranu životnosti
- Rekonstrukce hřiště - Bude realizováno za podmínky získání dotace - příspěvek SVJ max. 1300tis.
- Oprava schodů u vchodů - 10-50 tis. Kč na vchod - Budeme financováno z Fondů domů

Hlasování bod 6: Schváleno 100% podílů hlasů přítomných vlastníků

Ad bod 7) Volba do výboru a dozorčí rady SVJ

Předsedající pan Randus informoval vlastníky, že součástí pozvánky byla kandidátní listina pro volby do výboru a dozorčí rady. Následně představil všechny kandidáty, kteří byli přítomni na shromáždění. Dále navrhl hlasovat o členech do výboru i dozorčí radě jako celku. Nikdo neměl námítky.

Hlasování bod 7: Schváleno 100% podílů hlasů přítomných vlastníků

Ad bod 8) Diskuse

. dotaz z pléna – jak bude fungovat hřiště, zda jen pro vlastníky či i pro veřejnost?

Odpověď – pokud získáme dotaci musí být hřiště zpřístupněno veřejnosti. Pokud bychom financovali pouze vlastními prostředky, můžeme hřiště zpřístupnit jen pro potřeby vlastníků či nájemců v SVJ.

Dále byl vznesen návrh, zda by nebylo vhodné vytvořit „spolek“ či se připojit ke spolku Sokol a tím mít lepší pozici pro poskytnutí dotace.

. dotaz z pléna – zda by nemohl být kamerový systém po celém areálu?

Odpověď – nelze monitorovat celý areál, protože některé pozemky nevlastníme. Jedná se o veřejný prostor, který může monitorovat pouze Policie ČR

. dotaz z pléna – jak funguje přiřazení parkovacích míst k bytům?

Odpověď – při prodeji bytu se parkovací místo vrací do pořadníku a dále se přiděluje zájemcům, kteří o něj zažádali..

.-dotaz z pléna - Je pronajímání parkovacích míst povoleno?

Odpověď – není, ale nelze toto zjistit.

. dotaz z pléna – jak se získávají úroky z termínovaného vkladu?

Odpověď -vysvětleno již během zprávy o hospodaření p. Frieszovou.

-. vystoupil pan Zikmund s připomínkou, že ve vchodu 582 stále visí starý energenický štítek –

Odpověď – SVJ má nový energetický štítek. Ve vchodech bude v nejbližší době vyvěšen. Originály jsou k dispozici v kanceláři SVJ.

. dotaz z pléna – zda by neměla být větší rezerva na koupi pozemků od Koospolu/chodníčky ke vchodům/

Odpověď – jedná se celkem o 110 m2 a cena přes 2000 Kč/m2 za chodníčky nám přijde přiměřená.

Předsedající p. Randus ukončil chůzi ve 19:30 poděkoval všem vlastníků za účast a popřál všem hezké prožití Vánočních svátků.

Zapsala: I. Burešová

16.12.2025

Kontrola: B. Frieszová