

**Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům
Nový Bohdalec č.p. 1484, Praha 10 konaného dne 2.6.2026**

Místo a čas konání: garáže bytového domu č.p. 1484, zahájení v 19:15 hodin
Shromáždění se zúčastnilo: **723.218 hlasů (50,53 %) z celkového počtu hlasů 1.431.181 (100 %)**

Shromáždění bylo usnášeníschopné.

Projednané body z programu shromáždění:

1.) Zahájení shromáždění SVJ, informace o činnosti Výboru SVJ

Zahájení shromáždění se v 19:15 ujal předseda SVJ Jiří Koubek, který přivítal přítomné členy SVJ a přítomné zástupce správní firmy Zuckerstein s.r.o., poděkoval jim za jejich účast a oznámil, že shromáždění je usnášeníschopné. S přítomnými se přivítal také Tomáš Mužík za firmu Zuckerstein. Jiří Koubek navrhl, aby předsedajícím shromáždění byl Jiří Koubek, skrutátorem přítomná najatá firma Hlasování s.r.o., zapisovatelem Jiří Koubek a ověřovatelem zápisu Ondřej Dubský. Přítomní vyjádřili souhlas s tímto návrhem aklamací.

Předseda Jiří Koubek informoval o činnosti výboru SVJ v uplynulém období, průběžně řešených tématech a událostech v domě.

2.) Informace o činnosti správce objektu – Zuckerstein s.r.o.

Tomáš Mužík za firmu Zuckerstein stručně informoval přítomné o činnosti správce v uplynulém období. Souhrnnou zprávu obdrží členové SVJ v písemné formě emailem. Zástupci správce objektu Tomáš Mužík a Ondřej Dubský byli po celé Shromáždění k dispozici k zodpovězení případných dotazů.

3.) Informace o provedených opravách/údržbě v domě za uplynulé období

Jiří Koubek seznámil přítomné s velkými opravami v domě za uplynulé období od posledního Shromáždění. Jednalo se hlavně o opravy izolace balkonů a teras, zahájení opravy fasády v uliční úrovni/vnitrobloku, lokální opravy střechy dle zjištěného stavu, opravu schodišť vchodů bloku C a výměnu nouzových svítidel ve společných prostorách domu.

4.) Projednání výsledků hospodaření za rok 2025, hlasování

Předseda SVJ Jiří Koubek prezentoval přítomným výsledky hospodaření SVJ za rok 2025. V roce 2025 došlo na základě vývoje nákladů ke zvýšení zálohových plateb od 1.8.2025 a do celkového hospodaření se tak toto zvýšení promítlo jen částečně. Dále informoval o hospodářském výsledku - zisku ve výši 86.753,44 Kč, vytvořeném úroky na termínovaných vkladech a spořicíh účtech Společenství. Výbor SVJ navrhl tento zisk převést do Fondu tvořeného ze zisku (účet 911) a tento fond v roce 2026 převést do položky Ostatní poplatky SVJ z důvodu očekávaného nárůstu nákladů.

Proběhlo hlasování číslo 1 o schválení výsledků hospodaření za rok 2025, způsobu rozúčtování a převodu zisku ve výši 86.753,44 Kč do Fondu tvořeného ze zisku a převod prostředků z tohoto fondu do položky Ostatní poplatky SVJ.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění výsledky hospodaření za rok 2025, způsob rozúčtování a převod zisku ve výši 86.753,44 Kč do Fondu tvořeného ze zisku a převod prostředků z tohoto fondu do položky Ostatní poplatky SVJ *schválilo*.

5.) Projednání návrhu úpravy záloh a rozpočtu na období 2026 - 2027

Výbor SVJ ve shodě se Správcem objektu navrhl úpravu výše záloh – u položek účtovaných na základě spotřeby se zohledněním reálných spotřeb domácností. U těchto položek (studená a teplá voda, teplo) navrhl stanovení zálohy dle skutečné spotřeby/nákladů v roce předcházejícím + 10% (rezerva pro možnou zvýšenou spotřebu a změny cen dodavatele) s účinností od 1.8.2026. Ostatní položky navrhl Výbor SVJ ponechat ve stávající výši. Návrh vychází z předchozích podnětů od vlastníků.

Proběhlo hlasování číslo 2 o rozpočtu na období 2026/2027 s novým předpisem záloh dle návrhu Výboru SVJ s platností od 1.8.2026.

Pro návrh: 100 %
Proti návrhu: 0 %
Zdržel se : 0 %

Shromáždění návrh na úpravu záloh od 1.8.2026 *schválilo*.

6.) Plán údržby a oprav na období 2026/2027

Předseda SVJ Jiří Koubek předložil plán údržby, oprav a revizí na objektu pro následující období, kde mezi hlavní položky patří oprava balkonů (izolace, koroze zábradlí) s předpokládanými náklady 500.000 Kč, kompletní výměna vodoměrů a měřičů tepla s funkcí dálkového odpočtu s předpokládanými náklady 1.250.000 Kč a pokračování opravy fasády s rozpočtem 1.000.000,- Kč. Jiří Koubek přítomné informoval o stavu fondu oprav k 31.12.2025 = 9.400.746,31 Kč.

Proběhlo hlasování číslo 3 o předloženém plánu údržby a oprav na období 2026/2027.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění plán údržby *schválilo*.

7.) Projednání návrhu úpravy výše odměn členů výboru

Jiří Koubek informoval přítomné o žádosti členů výboru o úpravu výše odměn s ohledem na inflaci v ČR. Výbor se shodl na návrhu úpravy odměn na 7500,- Kč hrubého měsíčně s platností od 1.9.2026 a požádal tímto Shromáždění o schválení.

Proběhlo hlasování číslo 4 – Schválení návrhu na zvýšení odměny člena výboru na částku 7500,- Kč hrubého měsíčně od 1.9.2026.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění návrh zvýšení odměny člena výboru *schválilo*.

8.) Volba členů Výboru SVJ

Jiří Koubek informoval přítomné o končícím mandátu členů současného výboru. Současní členové výboru nabídli svoji kandidaturu na další pětileté období. Jiný zájemce o členství výboru se nepřihlásil.

Proběhlo hlasování číslo 5 – volba Jiřího Koubka do výboru SVJ.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění Jiřího Koubka *zvolilo* do výboru SVJ.

Proběhlo hlasování číslo 6 – volba Zuzany Kadeřábkové do výboru SVJ.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění Zuzanu Kadeřábkovou *zvolilo* do výboru SVJ.

Proběhlo hlasování číslo 7 - volba Ondřeje Dubského do výboru SVJ.

Pro návrh: 100,0 %
Proti návrhu: 0,0 %
Zdržel se : 0,0 %

Shromáždění Ondřeje Dubského *zvolilo* do výboru SVJ.

Výbor SVJ poděkoval členům SVJ za projevenou důvěru.

9.) Bezpečnost v oblasti přilehlých garáží, informace a návrh dalšího postupu

Jiří Koubek informoval přítomné o dosavadním průběhu řešení situace, proběhlých schůzkách, krocích DPP a MČ Praha 10 a učiněných právních krocích. Situace se za uplynulý rok díky konání příslušných organizací výrazně zlepšila, nicméně situace stále není ideální. Jiří Koubek odprezentoval návrh právníka na další postup:

- Dotáhnout řízení o ustanovení opatrovníka stavebnímu družstvu a následně nechat zapsat družstvo jako právnickou osobu do Obchodního rejstříku a jmenovat představenstvo a předsedu družstva. Předseda družstva by následně měl s péčí řádného hospodáře se postarat o to, aby nedocházelo k dalšímu znehodnocování majetku družstva a k neoprávněnému užívání

jeho majetku. Družstevní majetek by měl být tímto zabezpečen a nadále by neměl být územím nikoho, s čím si nikdo neví rady.

- Dohlížet na to, aby dotčené správní orgány prováděly to, co jejich vedení naslibuje a aktivně s nimi komunikovat.

Z loni schváleného rozpočtu 152.500 Kč bylo čerpáno 86.875,- Kč, zbývá k čerpání 65.625,- Kč. Výbor navrhuje schválit navýšení rozpočtu o dalších 55.000,- Kč (využití financí z loňského zisku) na celkový rozpočet k čerpání 120.625,- Kč

Proběhlo hlasování číslo 8 o návrhu čerpání finančních prostředků až do výše 120.625,- Kč na právní služby, týkající se řešení situace v oblasti přilehlých garáží, v období do příštího Shromáždění vlastníků.

Pro návrh: 84,94 %

Proti návrhu: 17,06 %

Zdržel se : 0 %

Shromáždění návrh čerpání finančních prostředků na právní služby **schválilo**.

10.) Různé, podněty/návrhy členů SVJ, diskuse, závěr

Jiří Koubek upozornil na problémy s kouřením a grilováním na balkonech. Vlastníci budou vyzváni (a nájemníci prostřednictvím vlastníků) k respektování požárních předpisů – zákazu otevřeného ohně na balkonech/terasách a také k omezení kouření na balkonech a v oknech.

Diskutována problematika oplocení společného pozemku, právní a technická úskalí. Výbor SVJ na příští Shromáždění připraví podklady k řádnému projednání (cenovou kalkulaci, právní řešení).

Diskutována problematika instalace kamerového systému k ochraně společného majetku. Výbor SVJ zajistí na příští Shromáždění cenovou kalkulaci a detaily možného provedení, aby mohl být projednán a hlasován konkrétní návrh.

Diskutována problematika využití místností určených pro úschovu jízdních kol a kočárků. Vlastníci budou vyzváni k odstranění ostatních předmětů a v místnostech bude provedena instalace závěsných držáků kol pro lepší organizaci uložených jízdních kol.

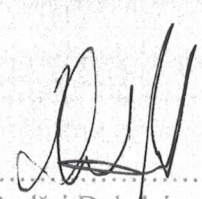
Výbor SVJ v závěru Shromáždění odpovídal na dotazy členů Společenství.

Všechny body, které byly na shromáždění konaném dne 2.6.2026 předneseny byly projednány a proběhlo platné hlasování. Předseda SVJ poděkoval přítomným za účast a jménem Výboru SVJ se s nimi rozloučil.

V Praze, 3.6.2026

Zapsal: Jiří Koubek


Jiří Koubek


Ondřej Dubský