ZÁPIS Z 21. SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ REZLEROVA 297 - 300

Svolavatel: Výbor společenství vlastníků Rezlerova 297-300, Rezlerova 298, Praha 10, 109 00

IČO: 28495659, zapsané v OR u Městského soudu Praha odd. S vl. 96/12

Schůze shromáždění vlastníků se konala v prostorách ZŠ Dopplerova 351, Praha 10-Petrovice

dne: 17.6.2026 v 18.30 hod.

Přílohy:

1. Plná moc 2x
2. Přehled hospodaření za r. 2025
3. Návrh rozpočtu SVJ rok 2026
4. Návrh předběžného rozpočtu na r. 2027

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti schůze.

V 18.45 hod. p. Oktábec přivítal vlastníky a přečetl program shromáždění.

Účast na 21. shromáždění společenství vlastníků jednotek:

Přítomno: 22
Plné moci: 24
Shromáždění se stalo usnášeníschopným.

Vlastníkům byl rozdán spolu s Pozvánkou Přehled hospodaření SVJ a Návrh rozpočtu. Kontrolní komise rozdala Zprávu o činnosti KK.

2. Volba předsedajícího, skrutátora, zapisovatele schůze a ověřovatele

Zvoleni:

Předsedající: p. Oktábec
Skrutátor schůze: p. Brozák
Zapisovatel schůze: pí. Skládalová

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

3. Zpráva kontrolní komise.

Zpráva byla přečtena dle přílohy, nebyla shledána žádná závažná pochybení. Pan Oktábec upozornil na nákladné opravy výtahů. Uvažuje se o výběru nové firmy pro tuto opravu.

Závěr KK :

Vedení účetnictví je v pořádku. Roční uzávěrku doporučuje odsouhlasit.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

4. Schválení hospodaření za r. 2025

Viz Příloha č.2

P. Oktábec přečetl zprávu hospodaření SVJ za r. 2025.

Hlasování - schválení hospodaření SVJ za r. 2025

Pro: 100 % přítomných

Hospodaření SVJ za r. 2025 bylo schváleno.

5. Projednání výnosů komerčních nájmů nebytových prostor 2025 a hlasování o něm.

Výnos z nájmů nebytových prostor za rok 2025 dle výše spoluvlastnického podílu bude přesunut do fondu oprav.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

Výnosy z pronájmů NP budou převedeny do fondu oprav.

6. Volba členů kontrolní komise

Navrženy byli:
pí. Heinzová, pí. Hotová, p. Brozák

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

7. Schválení rozpočtu na r. 2026

Viz. Příloha č. 3

P. Oktábec přečetl návrh rozpočtu na r. 2026

Hlasování:

Souhlas s návrhem rozpočtu na r. 2026

Pro:	97,8 % přítomných
Zdržel se :	2,2 % přítomných

Rozpočet na r. 2026 byl schválen.

8. Schválení předběžného rozpočtu na r. 2027

P. Oktábec stručně informoval o rozpočtu dle Příloha č. 4

viz Příloha č. 4

Pro: 100% přítomných

Předběžný rozpočet na r. 2027 byl schválen.

9. Informace o dluzích vlastníků SVJ (fond oprav a služby) + aktuální stav bankovního konta SVJ.

Žádné větší dluhy nejsou evidovány.

Stav účtu k 31.12.2025 byl 6.975.877,-Kč

10. Různé

p. Oktábec podal informace:

1.

- stav výtahů je špatný, od neúplné rekonstrukce uběhlo 19 let, budou provedeny větší opravy, staré komponenty ve výtazích jsou opotřebené, kabinové dveře a lana jsou zánovní
- řešila se výměna zámků u dveří výtahů
- nyní se řeší opotřebení kolejnic, elektroniky a motoru - nutná výměna
- nová elektrika-komplet - Kč 250.000,- / 1 výtah
- ve vchodu 297 je nutná výměna kolejnice - 900.000 Kč /1 výtah
- z důvodu spolehlivosti by bylo lepší provádět kompletní rekonstrukce výtahů, cenově vychází nejlépe stávající firma MP Lifts, která nabízí kompletní rekonstrukci 1 výtahu za cca 1.5 mil Kč., Kone cca 1,8 mil a vyšší čtvrtletní paušál za údržbu, Schindler a stejně tak Thyssen Krupp/Otis vycházejí dost podobně, cca 3 – 3,5 mil Kč a skoro 2x taková částka za čtvrtletní údržbu. Ještě bude jednání s firmou Kone, která se zmínila, že v rámci rekonstrukce by byla i výměna šachetních dvěří – budete informování.
- cenu v předběžném rozpočtu berte opravdu zatím jako předběžnou, bude se odvíjet od rozsahu a ceny opravy výtahů

Nové firmě bude navrhnuto, aby provedla v letošním roce opravu dvou výtahů

Návrh:
-instalace kamer do všech nových výtahů z důvodu vandalismu např. ve vchodě č. 300

Pan Oktábec požádal vlastníky o včasné hlášení poruch výtahů a o úklid prostor v 7. patrech pod strojovnami výtahů.

V 19.00 hod přišel jeden vlastník.

Hlasování o rekonstrukci dvou výtahů ve vchodech 297,298 firmou MP Lifts a montáže kamer do nových výtahů.

Pro: 100 % přítomných

Bylo odhlasováno.

2.

Na návrh od pana Ivaniče pan Oktábec přednesl návrh na zvýšení fondu oprav **o 1.300,- Kč na 3.000,- Kč** /nyní 1700,- Kč/,
a to od 1.1.2027.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných

Bylo odhlasováno.

3.

Dále p. Oktábec podal informaci o topení - regulační hlavní ventily jsou již nefunkční, bude třeba vyměnit všechny regulační ventily + ventily v bytech hromadně /ventilek pod hlavicí/.

4.

Vodoměry
-budou zavedeny ON-LINE odečty, které budou zaslány vlastníkům na i-mail pro kontrolu. Každý vlastník dostane svůj přístup a může si průběžně kontrolovat svou spotřebu vody.

11. Závěr.

P. Oktábec poděkoval vlastníkům za účast na schůzi a rozloučil se v 19.45 hod.

Zapsala: Jana Skládalová .....

Zkontroloval: Jindřich Oktábec .....

Přijaté návrhy a usnesení

1. Hospodaření za r. 2025.

Schváleno - 100 % zúčastněných.

2. Výnos z pronájmu nebytových prostor za r. 2025 dle výše vlastnických podílů a převedení do fondu oprav.

Schváleno - 100 % zúčastněných

3. Volba členů KK

Navrženi byli:
pí. Heinzová, pí. Hotová, p. Brozák

Schváleno: - 100 % zúčastněných

4. Schválení rozpočtu SVJ za r. 2026.

Schváleno - 97,8 % zúčastněných
Zdržel se: - 2,2 %

5. Schválení předběžného rozpočtu SVJ na r. 2027.

Schváleno - 100 % zúčastněných

6. Hlasování o rekonstrukcí dvou výtahů ve vchodech 297,298 firmou MP Lifts a montáže kamer do nových výtahů.

Schváleno: - 100 % zúčastněných

7. Návrh na zvýšení fondu oprav o 1300 Kč na 3000 Kč (nyní je 1700 Kč)

Schváleno: - 100 % zúčastněných

EDIT:

V červenci 2026 byl vlastníkům rozdán návrh cenové nabídky firmy KONE na kompletní rekonstrukci / výměnu všech výtahů a následného servisu. Spolu s dopisem byla rozdána i hlasovací tabulka. Pro schválení návrhu (změna firmy na rekonstrukci a servis) je potřeba min. 45 vlastníků (75%)

PRO - 49 vlastnílů
PROTI – 1 vlasntík
NEODEVZDAL – 10 vlastníků

Schváleno – PRO 81,66 %, PROTI – 1,66 %, ZDRŽEL SE – 16,66 %

Bude kontaktována firma KONE pro podpis smluv a všech náležitostí.
Bude kontaktována firma MP Lifts s výpovědí smlouvy o servisních službách

Vážení vlastníci.

Dostali jsme nabídku od firmy KONE na kompletní výměnu všech 4 výtahů a zajištění následného záručního i pozáručního servisu. Jednalo by se o kompletní výměnu úplně všeho, tzn. kabina a vše po čem kabina jezdí, motor, kompletní elektronika, šachetní dveře (venkovní hnědé). Kompletně nové výtahy se vším vč. venkovních automatických skládacích dveří. Výtah by se zvětšil cca o 6cm na šířku a cca o 30cm na délku. Záruka na výtah je 5 let, na některé komponenty 10 let. Cenově stojí výtah v podstatě stejně jako nabídka od stávající firmy. Tj. 1.9 mil za 1 výtah vč. DPH, s tím rozdílem, že tady jsou v ceně i šachetní dveře a 24/7 monitoring výtahu dispečinkem, kde si výtah umí sám nahlásit poruchu a přivolat technika. Zároveň nám bylo nabídnuto bezúročné financování a to tak, že v roce 2026 zaplatíme 2 výtahy, v roce 2027 zaplatíme 1 výtah a v roce 2028 zaplatíme poslední výtah. Pro nás je toto řešení výhodné v tom, že se nevydáme ze všech peněz, ale jen z cca 50 % toho co máme na kontě. Při odsouhlasení je velká pravděpodobnost, že min. 2 výtahy budou vyměněny ještě v tomto roce. Začínalo by se vchodem 297 a pak pokračovalo dále. Demontáž starého a montáž nového výtahu trvá dohromady cca 5 týdnů. Jak již bylo řečeno na schůzi, součástí nových výtahů budou i kamery v kabinách pro ochranu našeho majetku. Přeci jen je to nemalá investice a nechceme, aby nám nové výtahy někdo zničil. V opačném případě bude záznam z kamer řešen s policií a po dotyčném vymáháno zaplacení opravy. Veškeré dotazy je Vám připraven pan Oktábec zodpovědět, ať už telefonicky, emailem, nebo osobně.

Prosíme o vyplnění přiložené hlasovací tabulky a vrácení zpět

Děkujeme Výbor SVJ

Společenství vlastníků Rezlerova 297- 300
Rezlerova 298, 109 00 Praha 10 - Petrovice
IČ: 28495659

Pozvánka na 21. shromáždění vlastníků jednotek

Svolavatel : Výbor Společenství vlastníků Rezlerova 297- 300,
se sídlem Rezlerova 298, 109 00 Praha 10 - Petrovice,
IČ: 284 95 659

svolává dle článku IX. stanov společenství v platném znění 21. shromáždění Společenství vlastníků Rezlerova 297-300 a současně Vás tímto jako vlastníka (spoluvlastníky) jednotky zve k účasti na tomto shromáždění, které se uskuteční

17. června 2026 v 18.30 hod.

v prostorách ZŠ Dopplerova 351, Praha 10 - Petrovice

Program:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti shromáždění
2. Volba orgánů schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatel, skrutátor)
3. Zpráva kontrolní komise
4. Schválení hospodaření za rok 2025
5. Projednání výnosů komerčních nájmů nebytových prostor za 2025 a hlasování o nich
6. Volba členů kontrolní komise na roky 2026 - 2031
7. Schválení rozpočtu na rok 2026
8. Schválení předběžného rozpočtu na rok 2027
9. Informace o dluzích vlastníků SVJ (fond oprav a služby)+aktuální stav bankovního konta Společenství vlastníků.
10. Různé
11. Závěr

Přílohy :
1. Plná moc 2x
2. Přehled hospodaření za rok 2025
3. Návrh rozpočtu na rok 2026
4. Návrh předběžného rozpočtu na rok 2027

Přílohy byly zaslány s pozvánkou na 21. shromáždění společenství vlastníků Rezlerova 297-300 svolané na den 17. června 2026.

V Praze, dne 2.6.2026

Za výbor Společenství vlastníků :

Jindřich Oktábec
Martin Hašek
Jana Skládalová

ÚČAST VŠECH NUTNÁ !!!

SVJ REZLEROVA 297-300

Přehled hospodaření SV Rezlerova 297-300 za období 1-12/2025

Stav finančních prostředků k 31.12.2025

ČSOB	7 451 545,15
Pokladna	5 619,00
	7 457 164,15

Příjmy-přijaté finanční prostředky

Fond oprav-z nájmu	1 224 000,00
Fond oprav-z exekucí	
Nájem nebytové prostory /379200/	142 020,00
Příjmy z reklamy /379300/	24 000,00
Ostatní příjmy-pojistné plnění	
Příjmy celkem	**1 390 020,00**

Náklady

Kancelářské potř.a spotř.materiál	248,00
Spotřební materiál-SVJ dům	10 923,00
Nákup drobného majetku	39 099,00
Opravy a údržba – dům	181 345,76
Opravy výtahu	502 719,84
Revize a posudky	57 772,00
Kolky a poplatky	
Spotřeba energie nepronajaté NP	
Telefon a internet	43 561,02
Poplatek SIPO	4 060,5
Ostatní služby-Advokát, notář,	
Služby TespoRac	33 500,06
Bankovní poplatky	10 036,3
hal. Vyrovnání	-21,82
Náklady celkem	**883 243,66**

Výnosy-činnost SVJ

Čerpání z fondu oprav	883 243,66
Příjem z exekuce	
Pojistné plnění	
Výnosy celkem	**883 243,66**

Dlužné nájemné

Byty	-83 089,83
Nebyty	-4 328,00
	-87 417,83

Fond oprav-zúčtování celkem

zůstatek k 1.1.2025	**7 360 898,30**
příjem-předpisy vlastníků+výnos z nájmů+955022oprava (1224000+166020+3941)	1 393 961,00
výdej	-884 336,40
zůstatek k 31.12.2025	**7 870 522,90**

Pojištění

Pojištění domu (příjem od vlastníků)	68 400,00
výdej	-44 924,00
zůstatek	**23 476,00**

Správa

Správa (příjem od vlastníků)	381 600,00
Výdej-odměny Výboru a Komisi + účetní	-422 215,00
zůstatek	**-40 615,00**

Dlužné nájemné

Byty – účet 311	- 5 730,13
Účty 324 (evidence přeplatků)	- 77 359,70
Celkem	- 83 089,83

Nebyty – účet 311200	600,00
Účty 324 (evidence přeplatků)	- 4 928,00
Celkem	- 4 328,00

Rozpočet na rok 2026

Návrh výboru v Kč

Príjmy :

Fond oprav : 1700 x 12 x 60	1 224 000
Pronájem nebytových prostor:	160 000
Příjmy celkem:	**1 384 000**

Výdaje:

1) Běžná údržba, opravy, havárie, revize	400 000
2) Rozúčtování tepla a vody 2026	65 000
3) Právník	20 000
4) Telefony a internet	48 000
5) Drobné vydání	30 000
6) Výměna vodoměrů	300 000
7) Oprava topení	300 000
8) Oprava výtahů	2 000 000
Výdaje celkem	**3 163 000**

Výdaje, které jsou rozúčtovány oproti zálohám od vlastníků (teplo, TUV, voda, pojištění, správa, výtahy, spol. elektřina, odpad a úklid), zde nejsou uvedeny, protože po vyúčtování jsou Výdaje = Příjmy.

Rozpočet na rok 2027

Návrh výboru v Kč

Příjmy :

Fond oprav : 1700 x 12 x 60	1 224 000
Pronájem nebytových prostor:	160 000
Příjmy celkem:	**1 384 000**

Výdaje:

1) Běžná údržba, opravy, havárie, revize	400 000
2) Rozúčtování tepla a vody 2027	65 000
3) Právník	20 000
4) Telefony a internet	48 000
5) Drobné vydání	30 000
6) Požární odvětrání	1 000 000
Výdaje celkem	**1 563 000**

Výdaje, které jsou rozúčtovány oproti zálohám od vlastníků (teplo, TUV, voda, pojištění, správa, výtahy, spol. elektřina, odpad a úklid), zde nejsou uvedeny, protože po vyúčtování jsou Výdaje = Příjmy.

Zpráva o činnosti Kontrolní komise Společenství vlastníků Rezlerova 297 - 300 ze dne 16.6.2026 - kontrolovaný rok 2025

Předmět kontroly

- **Účetnictví** - faktury přijaté, pokladna, banka, zaúčtování položek, závěrka, účetní deník, inventarizace účtů.
- **Daňové přiznání** včetně výkazů
- Kontrola významných položek v oblasti nákladů na **opravy a udržování** v objektech 297-300.

Účetnictví

Z kontroly účetnictví :

Výnosy SVJ za rok 2025 se skládají pouze z čerpání Fondu oprav. K žádným mimořádným dalším výnosům v roce 2025 nedošlo.

Výnosy pokrývají náklady roku 2025, kdy největší položkou jsou v tomto roce opět náklady na opravy a údržbu.

U faktur přijatých proběhla kontrola zaúčtování a odůvodněnost vydání. Pokladna je v pořádku, inventarizace provedena.

Při kontrole uzávěrky byly ověřeny počáteční i konečné stavy všech účtů.

Opravy a udržování

Kontrolní komise se zabývala významnějšími položkami nákladů za opravy a udržování, které se v roce 2025 týkaly zejména údržby a oprav výtahů.

U výtahů nastal kritický stav, ke kterému došlo **důsledkem dlouhodobě zanedbané údržby v uplynulých 20 letech** / firma Kubík byla vyměněna / a také **nedostatečnou rekonstrukcí v roce 2007.**

U této rekonstrukce rozhodnutí vlastníků vybralo ekonomicky nejlevnější variantu, při níž byly instalovány technologicky zastaralé komponenty (odpovídající počátku 90. let) a řada prvků, které měly být kompletně vyměněny, zůstala původní.

V roce 2025 tedy došlo k **výměně vnitřních kabinových dveří, výměně nosných lan a montáži zámků** na všechny dveře a patra, aby nebylo možné dveře otevřít, když je výtah v pohybu.

V roce 2026 nás čekají další nutné investice do opravy výtahů se kterými nás představenstvo seznámí na schůzi.

Jako každý rok jsou významné částky **za výměny filtrů teplé i studené vody**, které se avšak pohybovaly v obvyklé výši.

Závěr

Kontrolní komise neshledává závažné chyby ve vedení účetnictví a v uzávěrce za rok 2025, které by bránily schválení uzávěrky 2025 a tudíž ji doporučuje ke schválení.

V Praze dne 16.6.2026

Za kontrolní komisi: Ing. JANA HEINZOVÁ

P L N Á M O C

Já, níže podepsaný(á), pan(í) …… , nar. ……, r. č. ……/……, trvale bytem ……, vlastník bytové jednotky č. …… v budově č. p. ..., stojící na pozemku parc. č. …… v ulici Rezlerova č. ... v Praze 10 a spoluvlastnického podílu na domě a pozemcích, vše katastrální území Petrovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,

z p l n o m o c ň u j i,

pana / paní ……, r. č. ……/……, bytem Rezlerova ..., 109 00 Praha 10 – Petrovice

k zastupování vlastníka shora uvedené jednotky na shromáždění Společenství vlastníků Rezlerova 297-300, které se koná dne 17. června 2026 od 18,30 hod. v prostorách ZŠ Dopplerova 351, 109 00 Praha 10 - Petrovice, a to ke všem úkonům, které je oprávněn jako vlastník jednotky na shromáždění společenství činit.

Udělená plná moc je jednorázová a platí pouze pro jednání shromáždění Společenství vlastníků Rezlerova 297- 300 na den 17. června 2026.

V Praze dne ... …... 2026

……

Plnou moc bez výhrad přijímám.

V Praze dne ... …... 2026

……