

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek  
V Olšínách 3138-3140, Praha 10, Strašnice  
konaného dne 5. 5. 2026 na adrese V Olšínách 3138, Praha 10**

**1. Shromáždění SVJ V Olšínách zahájil člen výboru A. Choutka v 18.00 kontrolou účasti:**

Jednání zahájil člen výboru SVJ Aleš Choutka poté, co bylo přítomno 66,9 % členů SVJ a shromáždění bylo usnášeníschopné.

**Volba orgánů schůze:**

- předsedající shromáždění: A. Choutka - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)
- zapisovatel: I. Štroufová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)
- ověřovatel zápisu: L.Kynclová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)
- skrutátor: E. Tesařík - hlasováním potvrzeno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Sčítání hlasů probíhá pomocí elektronického hlasovacího systému.

**2. Volba zástupce vlastníků garážových stání**

Zástupci jednotek garáží II. suterén si zvolili jako svého zástupce, tedy i pro hlasování v následujících bodech programu, pana Zbyňka Votavu (13 zástupců pro, 0 proti, nikdo se nezdržel hlasování).  
Zvolen je na volební období shodné s volebním obdobím výboru SVJ.

---

**3. Představení programu schůze** – program představil A. Choutka a postupně uvedl následující body programu a návrhy dle průvodního dopisu.

---

**4. Schválení účetní závěrky za r. 2025 dle přílohy č. 1**

**1. Hlasování:** "Souhlasíme s účetní závěrkou za rok 2025, jak je uvedena v příloze č. 1?"  
Výsledek 1. hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Dotaz „Kde lze nalézt účetní závěrku?“ zodpověděl A. Choutka „v příloze pozvánky a také na stránkách justice.cz

---

**5. Zpráva o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2025**

Přílohu č. 2 (Vyhodnocení - Čerpání prostředků z fondu oprav a investic v r. 2025) okomentoval a detaily vysvětlil V. Vyčítal.

Nerealizováno: izolace betonových konstrukcí (týká se rohových bytů orientovaných na sever).

Probíhá: nátěry podlah garážových stání, následovat budou nátěry pojezdů v garážích.

Přesunuto do r. 2026: rekonstrukce rozvodů spojená s rekonstrukcí Billy, výměna poměrových měřáků

Přílohu č. 3 (Vyhodnocení - Čerpání finančních prostředků na správu objektu a nákladů na služby za rok 2025) okomentoval a vysvětlil V. Vyčítal.

Přeplatky na zálohách za r. 2025 budou vypláceny v srpnu 2026. Majitelům, kteří mají vysoké přeplatky je doporučeno snížení záloh (je třeba kontaktovat ekonomický úsek SBD PED).

Byly uzavřeny následující nové nájemní smlouvy, resp. jejich dodatky:

- Billa: nájem + servisní činnosti + reklama
- Pe3ny: navýšení pronájmu antény na internetové připojení
- Traficon: navýšení ceny nájmu
- Parkování
- Sklady

V. Vyčítal uvedl, že výnosy z nájmu nyní tvoří celkem cca 900 tisíc Kč za rok.

Shromáždění bere na vědomí, bez dotazů zúčastněných

---

## 6. Schválení finančního plánu na rok 2025

Příloha č. 4a „Plán nákladů na správu a nákladů na služby na rok 2025“ - vysvětlení detailů - V. Vyčítal  
Návrh výboru: zachování současného předpisu záloh s možností individuálního snížení záloh na základě domluvy s účetárnou správce SBD PED.

**2. Hlasování:** "Souhlasíme s předloženým finančním plánem na správu nákladů na služby na r. 2026?",  
Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Příloha č. 4b „Plán dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2026 a výhled na roky 2027 -2031“, okomentoval V. Vyčítal vč. informace o uložení finanční rezervy na termínované vklady. Tento plán byl zpracován ke dni 13.4.2026, tedy v době, kdy ještě nebyly známy náklady spojené s rekonstrukcí prodejny Billa, které hradí SVJ.

K předloženým návrhům na investice proběhla diskuze s těmito tématy:

### Přístupový systém pomocí čipů

- Jak přidělovat čipy, kolik? Závěr: bude vydáno stejné množství nových čipů, jako těch stávajících. Další čipy bude možné dokoupit.
- Kde všude je instalovat, bude rozšíření? Závěr: nedojde k rozšíření systému na další dveře.
- Paralelní funkčnost původního a nového systému? Závěr: oba systémy budou fungovat společně po dobu 3 měsíců, pak budou původní čipy vypnuty.
- Vlastníci mají osobní odpovědnost za vydaném a jim přidělené čipy. Ztráta se mu hlásit a čip bude následně zablokovan.

### Opravy teras

- V. Vyčítal informoval, že od 25.5. bude probíhat oprava terasy na střeše objektu B z důvodu zatékání do prostoru šaten Billa.
- V souvislosti s tím, požádal o součinnost uživatelů teras s vystěhováním věcí a uvolnění terasy.

### Rekonstrukce Billa

- V. Vyčítal informoval o tom, že v průběhu rekonstrukce prodejny dojde k výměně kanalizačního potrubí, které prochází prodejnu Billa, a to konkrétně byty A21 až A24 a B21. v souvislosti s tím dojde i k neplánované výměně rozvodů studené a teplé vody.
- V průběhu rekonstrukce prodejny Billa došlo k odhalení statického porušení monolitické stropní desky, která byla prohnutá v šířce cca 8 metrů o 17 cm. Jedná se o vnější obálku budovy, která je majetkem SVJ, tudíž tato oprava bude hrazeny z fondu oprav SVJ. K dnešnímu dni neznáme odhad nákladů, ale indikovány jsou vyšší stovky tisíc.
- S ohledem na úpravu venkovního prostoru před prodejnu Výbor SVJ navrhuje provést výměnu asfaltové plochy za zámkovou dlažbu s tím, že bude správně vyspádována ke kanalizační vpusti, aby se netvořily louže před vstupem do budovy B.
- Současně dojde k výměně všech dešťových svodů, které ústí do prostoru prodejny.
- Tyto práce budou hrazeny z rezervy na havárie.
- Na výše uvedené práce zatím nejsou známe přesné rozpočty, ale hrubým odhadem lze indikovat celkové náklady ve výši cca 800 tisíc Kč. A. Choutka navrhl přidat položku v příloze 4b na řádek č. 13. a to „Související náklady rekonstrukce Billa, expertní odhad“ ve výši 800 tisíc Kč.

**3. Hlasování:** "Souhlasíme s plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2026 a výhled na roky 2027 – 2031 rozšířeným o položku č. 13 „Související náklady rekonstrukce Billa, expertní odhad“ ve výši 800 tisíc Kč?"

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

### **7. Závěrečná diskuze**

1. K Bille. Pokud se zvedne stropní deska, nebude potřeba opravit i střecha na ní?

V. Vyčítal čekáme na statický posudek a projekt realizace nazvednutí stropní desky. V tuto chvíli neumíme posoudit, ale bude se při realizaci řídit doporučením statika.

2. K Bille. Je možné, že je na budově další skrytá vada?

V. Vyčítal uvedl, že všechny ostatní stropní desky jsou nyní odkryté, tj. nyní viditelné a žádná vada na nich není. Stropní deska v Billa byla zakryta podhledy a tudíž nebylo možné vadu odhalit dříve.

3. Oprava rozvodů TV a SV. Kdy se bude realizovat?

Uživatelé bytů budou informováni včas vývěskou na nástěnkách ve vstupech do jednotlivých vchodů.

4. Dveře do garáží, proč jsou v plánu a jsou tak drahé?

A. Choutka uvedl, že dveře od výtahu B do I. suterénu jsou zkroucené a nejdou zavřít a zároveň nevyhovují požárním předpisům a při poslední kontrole byla doporučena jejich výměna. Bohužel se jedná o drahé dveře vč. zárubní s ohledem na požadovaný stupeň požární odolnosti.

5. Opravy rohových sloupů a průvlaků, stále se objevují v bytech plísň, zejména na SZ straně. Jak bude řešeno?

A. Choutka popsal důvody, proč toto vzniká, jediné možné řešení je oprava z vnější části objektu s tím, že se posune rosný bod více ven a nebude docházet ke kondenzaci vodních par a následně růstu plísní.

Výbor SVJ bude i nadále hledat vhodné technické řešení spolu s návrh odpovídající realizační společnosti.

Při hledání řešení musí být rovněž zohledněn fakt, že naše objekty leží v památkové zóně.

6. Svícení v prostoru chodeb a garáží. Svítí i v době, kde není pohyb.

V. Vyčítal informoval, že je potřeba seřadit čidla, která pohyb snímají a snížit jejich citlivost, čas svícení a snímaný prostor.

7. Prasklá příčka v místnosti WC bytu A21 a napojení na stropní panel, kdy bude postupováno?

V. Vyčítal uvedl, že bude prověřeno a případná oprava realizována v rámci výměny WC a oprav v bytě A21

---

**8. Závěr**

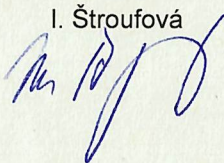
Bez dalších dotazů zúčastněných, shromáždění SVJ bylo ukončeno v 19.52 hod.

---

V Praze dne 5.5.2026

Zápis vypracovala:

I. Štroufová



Zápis ověřila:

L.Kynclová

