

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2025

Tato zpráva je informační a není samostatným předmětem hlasování shromáždění vlastníků.

1. Informace vlastníkům

Úkoly výboru jsou dány zákonem a Stanovami společenství. Hlavním úkolem je zajištění správy domu v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků a s péčí řádného hospodáře.

Správu domu zajišťoval v součinnosti se správní firmou First s.r.o. pětičlenný výbor společenství ve složení:

- V. Zasadil** – předseda a statutární zástupce do 31.5.2025, dále člen výboru - řízení činnosti výboru, vnější vztahy, plán oprav, výtahy.
- T. Jirman** – člen výboru a od 1.6.2025 předseda a statutární zástupce - stavební činnost, tříděný odpad, úkoly plánu oprav, stavební archiv.
- H. Nekolová** – místopředseda a statutární zástupce – ekonomika a finance, náklady bydlení a vlastní správy
- L. Bulant** – člen výboru - pronájem SČD, zajištění a výplata příjmů vlastníků, kamery, plán oprav
- P. Votruba** – člen výboru od 1.10.2025 - požární ochrana, výpočetní a kanc. technika, čipy, údržba, úklid, plán oprav

Ke dni 1.6.2025 došlo ke změně na postu předsedy výboru SvJ VRUMO. Dlouholetý předseda Ing. Vladimír Zasadil CSc. Odstoupil z funkce předsedy a novým předsedou výboru byl zvolen Ing. arch. Tomáš Jirman. Vladimír Zasadil zůstal ve funkci člena výboru s tím, že dokončí svůj mandát, končí v roce 2026 a dále již do výboru nebude kandidovat. Jménem celého SvJ i svým mu za jeho dlouholetou práci pro naše společenství moc děkujeme a do dalších let přejeme pohodu a pevné zdraví.

Ke dni 1. 10. 2025 došlo k nástupu nového člena výboru, kterým se stal zvolený náhradník Pavel Votruba. Výbor jej do funkce povolal především proto, že dlouhodobě postrádal člena se silnou technickou orientací (předtím tuto činnost měl na starosti p. Kubásek). Pavel Votruba se profesně věnuje údržbě a opravám domů a zároveň působí jako technik správcovské firmy First. Díky tomu přináší do výboru odborné znalosti v oblasti technického zařízení budov a praktické zkušenosti z provozu.

Jeho zapojení má přispět k rychlejšímu řešení technických závad, lepší kontrole prováděných prací a celkově efektivnější komunikaci mezi výborem a správcovskou firmou. Cílem je zvýšit kvalitu údržby našich domů a zajistit, aby technické záležitosti byly řešeny odborně a včas.

Řádné schůze výboru byly základní formou rozhodování při operativním výkonu správy domu.

Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ze schůzí výboru byly pořizovány zápisy, které jsou trvale k dispozici na webových stránkách společenství jako jeden ze základních zdrojů operativních informací vlastníkům.

Souhrnně o činnosti v hlavních oblastech správy domu, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích výbor informuje vlastníky výročními zprávami na domovních schůzích, shromáždění vlastníků a na webových stránkách společenství.

Shromáždění vlastníků je nejvyšší orgán společenství. Projednává a schvaluje zásadní dokumenty, jimiž se řídí jeho činnost. Hlasováním o nich je pak vyjádřena vůle vlastníků, závazná pro všechny orgány společenství.

V rámci covidové pandemie jsme museli přistoupit k hlasování per rollam, kde jsme získali výrazně větší množství odpovědí než v předcházejících letech, kdy jsme se scházeli ve Vršovické škole. Při fyzickém setkání byla účast většinou těsně nad 50% včetně všech plných mocí. V případě hlasování per rollam se dostáváme na 60-90% odpovědí všech vlastníků.

Děláme průzkum mezi vlastníky a potvrzuje se nám, že naprostá většina hlasování formou per rollam vítá. Pouze malé procento, požaduje fyzické shromáždění. Proto v této praxi budeme nadále pokračovat. Fyzické

setkání a debaty jsou možné na domovních schůzích, které se před shromážděním vždy prováděly v rámci zasedací místnosti SvJ v nultém podlaží domu Uzbecká 1463. Dále je možné přijít na pravidelné schůze výboru v průběhu celého roku.

Vzhledem k návštěvnosti domovních chůzí před shromážděním v roce 2025, kde přišlo ve třech termínech od dvou do třinácti vlastníků, bude v roce 2026 provedena pouze jedna domovní chůze pro všechny domy.

2. Činnost výboru v roce 2025

Po změně předsedy výboru SvJ v polovině roku 2025, byly stanoveny tři priority výboru:

- a) Narovnání vztahů a postupů jednotlivých subjektů spolupracujících se SvJ
- b) Připojení našich domů na PCO (pult centrální ochrany) pro možnost zrušení/omezení provozu vrátnice v režimu 24/7, který je pro domy nákladný a nepřináší další výhody obyvatel.
- c) Boj s vandalstvím a zvýšení bezpečnosti a okolí našich domů.

Ad a) Tento bod je pro fungování našeho společenství zásadní. Pan Zasadil jako dlouholetý předseda SvJ vykonával řadu činností, které ve skutečnosti náleží různým subjektům – kromě vedení výboru zajišťoval také údržbu, drobné opravy, dohled nad domy a mnoho dalších úkonů. Tyto aktivity mu zabraly značné množství času a výbor mu za tuto mimořádnou osobní angažovanost znovu děkuje.

Nový předseda má náročné zaměstnání a rodinu s malými dětmi, a není proto reálné, aby na sebe převzal stejný rozsah povinností, jaký dlouhodobě nesl pan Zasadil. Z tohoto důvodu je potřeba nastavit fungování SvJ tak, aby jednotlivé činnosti vykonávaly ty subjekty, kterým podle smluv a zákona náleží – tedy výbor, správcovská firma a dodavatelé služeb.

V roce 2025 navíc nastoupil do správcovské firmy nový vedoucí údržby, který zavedl odlišný způsob práce. Ten však v praxi nepřinesl očekávaný přínos pro naše SvJ a ukázal se jako méně efektivní. I proto je nutné procesy narovnat, jasně vymezit odpovědnosti a zajistit, aby technické a provozní záležitosti byly řešeny odborně, transparentně a v zájmu vlastníků.

Ad b) Podnikají se dílčí kroky k tomuto cíli. Nicméně cesta to bude ještě dlouhá, doufáme v připojení v rámci roku 2027. V tuto chvíli asi nejtěžším úkolem, vzhledem k velikosti našeho společenství a množství subjektů, je realizace generálního klíče. Další nutné body jsou popisovány v rámci zápisů schůzí výboru

Ad c) V tohoto bodu se v roce 2025 podařila řada věcí.

- Doplnění kamerového systému (terasy a okolí domů, výtahy Moskevská)
- Osazení informačních tabulí o soukromém prostoru
- Vyčištění všech fasád od graffiti
- Posílení osvětlení u vstupů a na terasách

V rámci roku 2025 také došlo k řadě havárií a následných pojistných událostí, které výbor také dost zaměstnávali. Některé problémy byly dlouhodobější a naštěstí se většinu podařilo dořešit. Šlo především, nikoliv však výhradně

- Zatečení střechou do bytů
- Praskající stoupačky vody a vytopení bytů
- Ucpávající se kanalizace a následné havárie – TUKY A OLEJE NEPATŘÍ DO ODPADU!
- Zatečení do vrátnice a vyplavení ústředny EPS
- Zatékání do jídelny z rampy v majetku MČP10 – dlouhé handrkování ohledně nákladů na opravu (problém nebyl na straně majetku SvJ)
- Problémy s topením a kompenzátory

Podařila se i řada dalších věcí, jako je nový vodovodní propoj mezi věžáky, pro možnost zásobování vodou našeho společenstva při havárii některé vodovodní přípojky.

V rámci okolí našich domů bylo zastaveno řízení o umístění novostavby v parku Magnitogorská. Dále v průběhu roku probíhala řada jednání s ostatními zástupci SvJ ze sídliště Vlasta a politické reprezentace MČ P10 ohledně prodeje staré radnice P10 a KD Eden. V tomto bodě jsme byli pro samotný prodej, ale tak aby se zásadně nezhoršili podmínky pro život na sídlišti Vlasta a byli jsme přizváni do procesu.

V oblasti pronájmu společných částí domu (SČD) se v roce 2025 podařilo dosáhnout velmi dobrých výsledků. Výbor dlouhodobě pracuje na tom, aby byly společné prostory využívány efektivně a v souladu se zájmy vlastníků. V průběhu roku se podařilo uzavřít několik nových pronájmů, proběhla komerční natáčení na střešních terasách a byly instalovány nové výdejní boxy (např. Allegro, Z-Box, Xbox24). Současně pokračuje aktualizace a sjednocování stávajících nájmních smluv a kontrola využívání jednotlivých prostor.

SVJ pronajímá širokou škálu společných prostor – kanceláře, sklady, sušárny, chodby, technické místnosti, reklamní plochy, střešní prostory, parkovací místa i prostory pro výdejní boxy. Cílem je, aby každý pronájem byl veden transparentně, odpovídal tržním podmínkám a přinášel SVJ stabilní příjem.

Za rok 2025 bylo z pronájmu společných částí domu vybráno celkem 1.524.744,06 Kč. Tato částka bude standardně rozdělena a vyúčtována vlastníkům podle podlahové plochy (m²) ve vyúčtování služeb k 30.4.2026.

3. Hospodaření společenství v r.2025

V roce 2025 bylo z rozpočtu SVJ vynaloženo na správu domů celkem 5 766 tis Kč, z toho na opravy 4 129 tis. Kč a na vlastní správní výdaje 1 637 tis. Kč.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2025 celkem 25 004 tis Kč.

Z toho zůstatek FO, který je k 31.12.25 ve výši 24 502 tis Kč.

Pohledávky SVJ

Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků průběžně vymáhány dle stanov a zákona. V případě nezbytnosti i právně. V roce 2025 pohledávky za vlastníky a za nájemci společných prostor domu dosáhly k 31.12.2025 částky 345.788 Kč, avšak po Vánocích bylo z této částky uhrazeno po upomínání 229.286,38 Kč. Takže neuhrazené pohledávky za rok 2025 dosahují k dnešnímu dni cca 116 500 Kč

4. Rozpočet společenství na r. 2026 navrhujeme ve výši 11,687 mil. Kč, z toho:

a) na plán oprav 10 050 000Kč

Fond oprav je dlouhodobá záloha a vlastníkům se individuálně nevyúčtovává. Je financován příspěvkem vlastníků ve výši 30 Kč/m²/měs. Podrobněji plánované výdaje uvádí plán oprav, který je samostatným předmětem hlasování vlastníků.

b) A z toho na provozní služby a prostředky 1 636 794Kč

Vlastní správní výdaje jsou samostatnou částí rozpočtu společenství. Financují se z krátkodobé zálohy, do které vlastníci přispívají rovným dílem ve výši 4716,98Kč za každou jednotku ročně. Každoročně se tato záloha vlastníkům vyúčtovává.

Rozpočet společenství bude předmětem rozhodnutí vlastníků hlasováním

5. Závěr

Do roku 2026 vstoupilo naše společenství bez úvěrů a bez závazků po lhůtě splatnosti.

Pracujeme na nové koncepci fungování celého SVJ a přidružených subjektů, které nebudou stát na jedné osobě. V roce 2026 pokračujeme v dílčích úkolech na připojení EPS na PCO HZS.

Na přelomu roku 2025 a 2026 bylo objednáno řada menších oprav v exteriéru, které budou dohledné době provedeny.

Téměř dokončena je rekonstrukce EPS a řešíme připojení EPS celého SVJ na CPO HZS.

Cílem pro rok 2026 je konsolidovat běžnou agendu, údržbu a správu domu, tak aby se více zautomatizovala a nezabírala velké množství času členům výboru, kteří by se měli věnovat spíše vizím a větším zásahům a rekonstrukcím v našem společenství, dle požadavků vlastníků, než řešit denní agendu údržby apod.

I proto se odsouvá plánovaná realizace rekonstrukce 2.NP v objektu Vršovická, protože tato náročnější akce potřebuje důkladnou přípravu, na kterou se výboru přes veškerou další agendu nedostává čas.

Vážení vlastníci a sousedé, dovoluji Vám jménem výboru poděkovat za podporu v naší práci a zároveň vyjádřit přesvědčení, že výbor až dosud vždy konal rozvážně, zodpovědně a cílevědomě v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře. Takový je náš záměr i v letech budoucích.

V Praze, 14.04.2026

Tomáš Jirman v.r., předseda výboru

Hana Nekolová v. r., místopředseda výboru