

## **Zápis č. 2/2025**

**ze Shromáždění členů Společenství vlastníků pro dům Pšenčíkova 674  
konané 01.12. 2025 v 19:00 hod. ve společenské místnosti v přízemí domu**

---

### **1. Přítomni dle prezenční listiny**

- Za poslední období nedošlo k žádné změně vlastníků jednotek
- Přítomno 17 z 34 členů SVJ, kteří disponují 50,0 % všech hlasů.
- Vzhledem k účasti je schůze usnášeníschopná.

### **2. Program**

- Úvod
- Informace o činnosti a hospodaření SVJ v roce 2025
- Investice 2026
- Diskuse

**PRO 17 (100% přítomných), PROTI 0, ZDRŽEL 0 = schváleno**

### **3. Informace o činnosti a hospodaření SVJ v roce 2025**

- V listopadu jsme prodloužili pojištění domu u Kooperativy ve stejném rozsahu a limitů jednotlivých položek a za stejných finančních podmínek ( 42 544.-Kč ).
- Pan Smotlacha informoval o novinkách se změnou šíře komunikace Pšenčíkova. Postup v jednání se prakticky zastavil. Ale hrozba stavby místo OC tu stále je.
- Společně s vedením sousedního SVJ, čp. 675. p. Nahodilem postupujeme k realizaci klecového umístění popelnic a nádob na bioodpad. Od posledního shromáždění došlo k společnému stanovisku o tvaru klecové konstrukce na základě společného průzkumu podobných zařízení v okolí. Zároveň se snažíme postupovat při jednání s magistrátem tak, abychom získali prostor do bezplatného užívání.
- Na základě povinnosti dle Vyhlášky č. 38/2022 Sb. byla 9. ledna 2025 provedena kontrola společné otopné soustavy ležatých rozvodů ústředního topení ve vchodech Pšenčíkova 672 – 675, Ze zprávy dodané panem Roubíčkem vyplývá, že je nutné doizolovat rozvody topení pod stropem v 1.NP. Chybějící tepelná izolace velmi zvyšuje provozní náklady na topení. Starou nekvalitní izolaci, která je za hranicí své životnosti, je potřeba nahradit novou. Stejně tak teplá voda je špatně izolována, slabé, málo účinné izolace. Hodnoty neodpovídají vyhlášce 193/2007Sb. Panem Nahodilem, předsedou SVJ 675 byla na podzim iniciována schůzka předsedů domů 672 - 675, abychom se dohodli, jak tyto nedostatky odstranit. Bohužel pro nemoc pana Nahodila ke schůzce nedošlo a řešení se odkládá na počátek roku 2026.

### **4. Fotovoltaická elektrárna**

- Zahájení sdílení elektřiny vyrobené v naší fotovoltaické elektrárně bylo podmíněno podpisem smlouvy s odběratelem, který od odkoupí nadbytečnou elektřinu. To se podařilo v květnu 2025 a následně byla FVE jako výrobní zdroj

přihlášena do EDC (Elektroenergetické Datové Centrum). Od srpna 2025 bylo zahájeno sdílení elektřiny mezi zájemce (majitele bytových jednotek), přičemž jejich podíl na vyrobené elektřině vychází z jejich podílu v SVJ.

- Množství elektřiny, rozdělené v rámci sdílení pro měsíce srpen – listopad bylo: 1009, 644, 493 a 288 kWh, přičemž úspora odpovídá ceně za silovou elektřinu + distribuční poplatky (cca 6,50 Kč / kWh). Účastníci sdílení dostávají fakturu každý měsíc, na ní je uvedeno, kolik kWh získali z FVE.
- Pro **optimalizaci spotřeby elektřiny z FVE** je vhodné používat tepelné spotřebiče s vyšším příkonem (zejména pračky a myčky nádobí) v době slunečního svitu – např. lze využít funkci odloženého startu, pokud ji daný spotřebič umožňuje.
- V rámci diskuse o využívání elektřiny se probírala efektivnosti případné výměny plynové varné desky za elektrickou. Pan Smotlacha uvedl, že podle jeho kalkulace je elektrická varná deska provozně výhodnější, protože pak odpadnou dosti vysoké paušální poplatky za plynovou přípojku. Je ale potřeba vzít do úvahy i vstupní náklady na případnou úpravu elektrické přípojky.

## 5. Ceny energií a info o spotřebě

- Pan Rejžek provádí vždy k poslednímu dni v měsíci průběžně kumulované výpočty spotřeby tepla a teplé a studené vody pro jednotlivé byty a porovnává je se zálohami. Důvodem bylo předejít vysokým nedoplatkům ve vyúčtování za rok 2025. V případě zájmu je možné se dozvědět o možných nedoplatecích nebo přeplatcích v současné době k 30.11.2025.
- Nové ceníky od Pražské teplárenské pro teplo a teplou vodu a od Pražských vodáren za studenou vodu na rok 2025 jsme ještě do konání schůze neobdrželi. Platí tedy původní ceníky k 1.1.2025. Z tohoto důvodu zatím nedochází od ledna 2026 k úpravě záloh.

## 6. Investice 2026

-  Ohledně přidání žaluzií nebo zasklení balkonů se nikdo nepřihlásil.
- Členská schůze v červnu 2025 pověřila výbor, aby připravil nabídky na výměnu dvou portálů u předního vchodu, vzhledem k jejich opotřebení. Výbor tak učinil a pan Rejžek předložil ke schválení tyto tři nabídky:
  1. Firma Aluwin nabízí výměnu portálů stejné konstrukce, jako máme nyní za cenu 182 000,- Kč.
  2. Firma Aluwin nabízí výměnu portálů robustnější konstrukce s dvojitým sklem za cenu 217 000,- Kč.
  3. Firma Animo Bohemia nabízí výměnu portálů podobné konstrukce jako nabídka od firmy Aluwin ve variantě 2 za cenu 266 000,- Kč

Na základě podrobné informace o výhodách a nevýhodách a následné diskuse došlo ke schvalování jednotlivých nabídek takto:

Ad 1. PRO 0 (100% přítomných), PROTI 17, ZDRŽEL 0 = neschváleno

Ad 2. **PRO 17 (100% přítomných), PROTI 0, ZDRŽEL 0 = schváleno**

Ad 3. PRO 0 (100% přítomných), PROTI 17, ZDRŽEL 0 = neschváleno

- Výsledek: Byla schválena nabídka 2. od firmy Aluwin s předpokladem realizace díla na jaře roku 2026.

- Požadavek na vymalování buď celého domu, nebo jen přízemí stále trvá. Výbor předloží nabídky na jarní členské schůzi 2026. K vymalování domu dojde v průběhu roku 2026, ale až po výměně vstupních portálů.
- Od členů zazněly požadavky na výměnu náslapů na hraně schodů a eventuálně instalaci nových madel na zábradlí. Výbor zjistí možnosti.

## 7. Diskuse

- Nedošlo k vyklizení a odstranění všech předmětů na chodbách domu.
- **Je to porušení požárních předpisů !** Vedení SVJ viditelně označí konkrétní porušení a následně, nebude-li majitel reagovat, dojde k vyklizení.
- Domovní telefon, otevírání dveří čipem a dálkové otevírání dveří funguje bez problémů. Pokud by ještě někdo potřeboval další čip, dodává je a registruje Michal Ceé.
- Stále není dotažen k funkčnosti optický kabel od fy.Cetin. Firma Cetin nereaguje a je nedostupná !!
- Domovní řád prošel na základě odsouhlasené změny na minulém shromáždění revizí (mimo jiné doplněním omezení doby hlučných prací). Zároveň byly odstraněny zjištěné formální nedostatky. Po jejich odstranění byl vyvěšen v domě na nástěnce a na webu SVJ ([www.psencikova674.cz](http://www.psencikova674.cz))

**Zapsal :** Lacina

**Ověřil:**