

## **Společenství vlastníků jednotek Kubánské nám. 1320-1323**

IČ: 24848263

sídlo: Kubánské nám. 1321/18, Praha 10, 100 00

zapsáno v rejstříku svj vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12682

tel.: 00420 604134604 e-mail: svjkn@email.cz

---

### **Zápis shromáždění SvjKn 1320-1323**

Termín konání: 27.05.2026 od 18<sup>00</sup> hod.

Místo konání: vestibul domů č.p. 1321 a 1322, Kubánské nám. 17, Praha 10

Přítomní: dle prezenčních listin (viz. přílohy)

Program jednání:

1. Zahájení a ustavení orgánů shromáždění.
2. Volba členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.
3. Schválení účetní závěrky společenství za rok 2025.
4. Zpráva správce domu za uplynulé období.
5. Zpráva o vyúčtování příspěvků jednotek za rok 2025 a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor za rok 2025.
6. Zpráva o hospodaření, údržbě a opravách domů a plánu oprav na následující období.
7. Závěr shromáždění.

Jednání shromáždění:

Pozn.: záznam hlasování: pro / proti / zdržel se  
celkový počet hlasů shromáždění: 558513 hlasů

#### **bod 1. programu**

##### **Zahájení a ustavení orgánů shromáždění.**

Předseda výboru společenství vlastníků jednotek p. Motejl zahájil shromáždění společenství, konstatoval řádné svolání shromáždění a přítomnost členů společenství s nadpoloviční většinou všech hlasů společenství. Nebyly vzneseny žádné připomínky ani námítky.

Předseda výboru přednesl návrh členů orgánů shromáždění a navrhl, aby nebudou-li žádné námítky či jiné návrhy, byly orgány shromáždění ustaveny bez hlasování.

Nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky, námítky ani jiné návrhy.

orgány shromáždění:

předsedající: Tomáš Motejl

Předsedající ověřil, že jsou přítomni členové mající celkem 300403 hlasů společenství, tedy členové s nadpoloviční většinou (53,79 %) všech hlasů společenství, a že shromáždění je usnášeníschopné.

#### **bod 2. programu**

##### **Volba členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.**

Předsedající konstatoval, že vzhledem ke konci funkčního období volených členů orgánů společenství, výboru a kontrolní komise, se tímto navrhuje nová volba členů těchto orgánů. Informoval, že na základě předběžných

jednání kandidují do výboru stávající členové výboru společenství Tomáš Motejl, Ing. Jiří Novotný, RNDr. Jakub Šilar, Ing. David Šoral a do kontrolní komise kandidují Ing. Peter Janda, František Horčák a Mgr. Alena Ziegelheimová. Všichni jmenovaní vyjádřili zájem o kandidaturu a souhlas s výkonem funkce v případě zvolení.

Předsedající vyzval přítomné k předložení návrhů dalších osob na kandidaturu do volby orgánů a vznesení případných připomínek či námitek k navrhovaným kandidátům.

Nebyly vzneseny žádné jiné návrhy kandidátů ani připomínky či námitek.

Předsedající přednesl návrh způsobu volby členů orgánů: bude hlasováno postupně o jednotlivých volených orgánech a u nich o jednotlivých kandidátech v abecedním pořadí s tím, že z důvodu racionality hlasování bude u volby jednotlivých osob hlasováno pouze pro návrh, ostatní hlasy budou považovány za proti návrhu.

Nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky, námitek ani jiné návrhy.

hlasování: 300403 / 0 / 0 ... návrh způsobu volby byl schválen

Volba členů výboru: (zápis hlasování: pro návrh / proti návrhu)

Tomáš Motejl	...	300403 / 0	...	byl zvolen
Ing. Jiří Novotný	...	300403 / 0	...	byl zvolen
RNDr. Jakub Šilar	...	300403 / 0	...	byl zvolen
Ing. David Šoral	...	300403 / 0	...	byl zvolen

Volba členů kontrolní komise: (zápis hlasování: pro návrh / proti návrhu)

František Horčák	...	300403 / 0	...	byl zvolen
Ing. Peter Janda	...	300403 / 0	...	byl zvolen
Mgr. Alena Ziegelheimová	...	300403 / 0	...	byla zvolena

### **bod 3. programu**

#### **Schválení účetní závěrky společenství za rok 2025**

Předsedající konstatoval, že informace a údaje o hospodaření společenství za rok 2025 jsou obsahem zprávy výboru, která byla zveřejněna vývěskou na informační desce SvjKn ve vestibulu domů, byla společně s pozvánkou na shromáždění v digitální podobě elektronicky rozeslána členům společenství a byla k dispozici v kanceláři společenství.

Účetní závěrka společenství za rok 2025 byla zveřejněna vývěskou na informační desce SvjKn ve vestibulu domů, byla v digitální podobě elektronicky rozeslána členům společenství a byla k dispozici v kanceláři společenství.

V souladu s příslušnými ustanoveními stanov společenství a platných právních předpisů je tímto shromáždění předkládána ke schválení účetní závěrka společenství za rok 2025.

Předsedající informoval, že hospodaření společenství v roce 2025 odpovídalo schváleným plánům a předpokladům. Dle schválených postupů byly zálohy na příspěvky členů společenství za rok 2025 čerpány do výnosů ve výši nákladů za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 je nulový. Zůstatek finančního majetku společenství ke dni 31.12.2025 činil 10.206 tis. Kč a je tvořen přijatými dlouhodobými zálohami členů společenství do fondu oprav.

Společenství nemělo v roce 2025 žádné příjmy z hospodářské činnosti a nebylo plátcem daně z příjmů právnických osob.

Nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky, námitek ani jiné návrhy.

Předsedající přednesl návrh usnesení a nechal o něm hlasovat.

usnesení: Shromáždění schvaluje účetní závěrku společenství za rok 2025 v jejím zveřejněném obsahu, který se stane přílohou zápisu tohoto shromáždění.

hlasování: 300403 / 0 / 0 ... usnesení bylo schváleno

Nebyly vzneseny žádné připomínky ani námítky.

#### **bod 4. programu**

##### **Zpráva správce domu za uplynulé období.**

Předsedající konstatoval, že zpráva správce domu byla zveřejněna vývěskou na informační desce SvjKn ve vestibulu domů, byla společně s pozvánkou na shromáždění v digitální podobě elektronicky rozeslána členům společenství a byla k dispozici v kanceláři společenství.

Předsedající odkázal na informace obsažené v písemné zprávě správce domu a konstatoval, že správa domu je realizována řádně a bez problémů, administrativní, ekonomické a provozní služby byly v roce 2025 a v uplynulých měsících roku 2026 realizovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o správě domu, stanov a směrnic společenství a platných právních předpisů, vyúčtování služeb za rok 2025 bylo řádně zpracováno a rozesláno vlastníkům jednotek, vyúčtování příspěvků jednotek za rok 2025 bylo řádně zpracováno a rozesláno vlastníkům jednotek.

Nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky, námítky ani jiné návrhy.

Předsedající přednesl návrh usnesení a nechal o něm hlasovat.

usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu správce domu ve zveřejněném a projednaném obsahu.

hlasování: 300403 / 0 / 0 ... usnesení bylo schváleno

Nebyly vzneseny žádné připomínky ani námítky.

#### **bod 5. programu**

##### **Zpráva o vyúčtování příspěvků jednotek za rok 2025 a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor za rok 2025.**

Předsedající konstatoval, že informace o vyúčtování příspěvků jednotek a vyúčtování služeb za rok 2025 jsou obsahem příslušného bodu písemné zprávy výboru, která byla zveřejněna vývěskou na informační desce SvjKn ve vestibulu domů, byla společně s pozvánkou na shromáždění v digitální podobě elektronicky rozeslána členům společenství a byla k dispozici v kanceláři společenství.

Vyúčtování příspěvků jednotek za rok 2025 bylo zpracováno dle schválených pravidel a postupů a v dubnu 2026 rozesláno vlastníkům jednotek. Stávající výše stanovených příspěvků jednotek je přiměřená a kromě krytí průběžných nákladů umožňuje i adekvátní vytváření fondu dlouhodobých přijatých záloh (fond oprav).

Vyúčtování služeb bytů a nebytových prostor za rok 2025 bylo zpracováno dle schválených pravidel a postupů a v dubnu 2026 rozesláno vlastníkům bytových jednotek a nájemcům nebytových prostor.

Celkové náklady na služby v roce 2025 byly o cca 5 % vyšší než v roce 2024 a u významných a předvídatelných položek služeb byla souhrnná roční výše záloh na služby vůči výši souhrnných ročních nákladů na služby mírně

negativní. Nicméně vzhledem k navyšování záloh na služby od října 2025 lze předpokládat, že za rok 2026 by měla být bilance záloh a nákladů vyrovnaná.

S přihlédnutím k výše uvedenému navrhuje a doporučuje výbor společenství a správce domu ponechat stávající výši záloh na služby u všech bytových jednotek dle předpisů platných od října 2025. Případné individuální změny výše záloh na žádost jednotlivých vlastníků jednotek je možné vyřídit se správcem domu nejpozději do poloviny června 2026 a byly by realizovány s účinností od července 2026.

Nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky, námitky ani jiné návrhy.

Předsedající přednesl návrhy usnesení a nechal o nich hlasovat.

usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu o vyúčtování příspěvků jednotek za rok 2025 a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových jednotek za rok 2025, a to v rozsahu a obsahu předloženého a projednaného návrhu.

hlasování: 300403 / 0 / 0 ... usnesení bylo schváleno

Nebyly vzneseny žádné připomínky ani námitky.

## **bod 6. programu**

### **Zpráva o hospodaření, údržbě a opravách domů a plánu oprav na následující období.**

Předsedající konstatoval, že informace o hospodaření, údržbě a opravách domů jsou obsahem příslušného bodu písemné zprávy výboru, která byla zveřejněna vývěskou na informační desce SvjKn ve vestibulu domů, byla společně s pozvánkou na shromáždění v digitální podobě elektronicky rozeslána členům společenství a byla k dispozici v kanceláři společenství.

Předsedající odkázal na informace obsažené v písemné zprávě výboru a konstatoval, že v roce 2025 byly prostřednictvím správce domu na účet společenství realizovány běžné, pravidelné a schválené práce údržby a oprav společných částí domů.

Vzhledem k tomu, že nadále přetrvává a narůstá nepořádek a odkládání nepotřebných věcí v chodbičkách vedle výtahů ve 2. suterénu domu, bude řešeno uzavření chodbiček vedle výtahů uzamykatelnými mřížemi s tím, že z důvodu potřeby havarijního přístupu k tam umístěným uzávěrům stoupaček budou klíče od mříží v uzamykatelných prosklených schránkách na stěně u mříže.

Na základě stížností místních obyvatel na situaci na účelové komunikaci před naším domem (částečné parkování některých vozidel na chodníku, pořádek a čistota v místě) začal věc řešit Úřad Městské části Praha 10. Proběhla nějaká jednání a místní šetření a předběžné stanovisko přítomných zástupců odboru dopravy je, že systém šikmého parkování není na stávající komunikaci z prostorových důvodů dle platných norem možný. Z jejich pohledu by bylo nejlepší komunikaci zrušit anebo vyřešit odkoupení příslušného pozemku s komunikací družstvem s tím, že družstvo si pak může upravit užívání komunikace dle svého. Z pohledu našeho domu by bylo zrušení komunikace závažný problém, jelikož se jedná se v podstatě o jedinou přístupovou komunikaci k domu pro případnou nákladní dopravu (zásobování nebytových prostor, opravy a rekonstrukce domu, stěhování). Budou vedena předběžná jednání ohledně podmínek případného odkoupení pozemku družstvem s tím, že v případě odkoupení by byl vjezd na komunikaci uzavřen a tato ponechána pouze pro účely správy domu, nebytových prostor v domě a případné jednorázové účelové využití při realizace oprav a adaptací domu či bytů v domě a stěhování bytů v domě.

Předsedající konstatoval, že na nadcházející období nejsou plánovány žádné jiné nové významné zakázky oprav a adaptací společných částí domu. Budou realizovány běžné a pravidelné práce údržby a oprav domů a bude pokračováno v dříve schválených zakázkách.

Byly vzneseny dotazy ohledně měření a regulace otopné soustavy domu a plánů na realizaci zateplování fasády domu. Předsedající informoval, že stávající řešení měření a regulace otopné soustavy odpovídá stavu a provedení otopné soustavy a rozhodnutím společenství vlastníků jednotek. V optimálním případě se předpokládá nové řešení při realizaci komplexní rekonstrukce otopné soustavy domu v budoucnu. Ohledně zateplování fasády domu byl v minulosti zpracováván odborný posudek, jehož závěrem bylo, že vzhledem stavebně technickému provedení budovy je případné zateplení fasády ekonomicky nerentabilní. V následujícím období bude případně možné (i s přihlédnutím k budoucí nutné komplexní rekonstrukci střechy domu) nechat zpracovat nový posudek možných energetických úspor budovy.

Byly vzneseny dotazy a připomínky ohledně stavu a nepořádku na otevřených terasách vedle hlavního vchodu do domu a možnostech uzavření těchto prostor mřížemi a podobně. Předsedající informoval, že v současné době se realizují technické prostředky, které by měly zabránit nežádoucímu užívání a s tím souvisejícímu znečišťování těchto prostor cizími osobami (bezdomovci apod.). V návaznosti na vyhodnocení účinnosti daného řešení pak budou, s přihlédnutím k možnostem (stanovisko památkové péče a stavebního úřadu, ekonomické náklady), případně realizována další technická opatření.

Nebyly vzneseny žádné další dotazy, připomínky, námitky ani jiné návrhy.

Předsedající přednesl návrh usnesení a nechal o něm hlasovat.

usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření, údržbě a opravách domů a plánu oprav na následující období, a to v rozsahu a obsahu předloženého a projednaného návrhu.

hlasování: 300403 / 0 / 0 ... usnesení bylo schváleno

Nebyly vzneseny žádné připomínky ani námitky.

## **bod 7. programu**

### **Závěr shromáždění**

Předsedající konstatoval řádné projednání všech bodů programu shromáždění, poděkoval přítomným členům společenství za účast a ukončil jednání shromáždění.

Tomáš Motejl v.r.  
předsedající