

Zápis z jednání shromáždění Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5,

se sídlem Devonská 1000/3, Praha 5 - Hlubočepy, 152 00, IČ: 08784663,
zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 19685,
konaném dne 25.11.2025 v konferenční místnosti Hotelu Smaragd, Geologická 1018/2a, Praha 5

1. Zahájení schůze, ověření usnášenischopnosti

Jednání shromáždění Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5 zahájil Ing. Jiří Slabý, předseda výboru, v 18,10 hodin za přítomnosti členů výboru: p. Tomáše Kudrny a p. Pavla Kříže a revizora: Ing. Dany Kukačkové.

Ing. Jiří Slabý přítomné přivítal a konstatoval, že se jednání shromáždění účastní osobně nebo v zastoupení plnou mocí 24 vlastníků z celkového počtu 70 s celkovým spoluvlastnickým podílem 187498, což je 54,07% z celkového počtu spoluvlastnických podílů 346796 a že shromáždění je tedy usnášenischopné.

2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora

Jako předsedající byl zvolen Ing. Jiří Slabý, zapisovatelkou byla zvolena paní Irena Křížová, skrutátorem byl zvolen pan Tomáš Kudrna.

Výsledek hlasování o předsedajícím, zapisovatelce, skrutátorovi:

Pro: 24 (100%)

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Ing. Slabý přednesl účastníkům program shromáždění s následující obsahem:

Program:

1. Zahájení schůze, ověření usnášenischopnosti
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora
3. Schválení účetní závěrky roku 2024
4. Zpráva o provozních činnostech
5. Zpráva revizora
6. Schválení nového domovního řádu
7. Diskuze
8. Závěr

Nebyl vznesen požadavek na změnu či doplnění programu.

3. Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky roku 2024

Předseda výboru, Ing. Jiří Slabý, přednesl zprávu o hospodaření shromáždění, s informacemi o celkovém stavu financí a o nejvýraznějších nákladech (zemní plyn, vodné, stočné, elektrická energie, odvoz odpadu, servis výtahu, pojištění domu, povinné revize, úroky z úvěru) a výnosech roku 2024 (pronájem střešních prostor telekomunikačním společnostem, pronájem nebytové jednotky č. 1000/67). Dále informoval o výši finančních prostředků na běžném účtu a celkové výši úvěru a stavu nesplaceného úvěru. V listopadu 2024 byl v termínu ukončen spořicí účet a finanční prostředky včetně výnosových úroků převedeny na mimořádnou splátku úvěru. Tím došlo k výraznému snížení zůstatku úvěru a dále ke snížení měsíčních splátek úvěru. Měsíční platby na dlouhodobé zálohy na opravy není nutné zatím zvyšovat. Pokud finanční situace dovolí, smlouva o úvěru umožní splátku bez sankcí a zároveň nedojde k neočekávaným nákladnějším opravám, bude v budoucnu v době výročí uhrazena další mimořádná splátka úvěru.

Bylo hlasováno o schválení účetní závěrky roku 2024 s výsledkem:

Pro: 24 (100%)

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Účetní závěrka roku 2024 byla schválena.

4. Zpráva o provozních činnostech

Zprávu o provozních činnostech přednesl shromáždění Ing. Jiří Slabý, který vlastníky seznámil se všemi povinnými revizemi, které proběhly v roce 2024. Jedná se o revizi plynových kotlů, plynovodu, výtahu,

hasících přístrojů, kontrolu požárních hydrantů a o preventivní požární prohlídku. Dále informoval o realizovaných opravách a údržbě v domě. Bylo provedeno vyčištění střechy od mechu a lišejníků, aby nedocházelo k ucpávání dešťových svodů a tím k zatékání vody do objektu. Dále byla provedena výmalba společných prostor a následně provedeno mytí oken a skleněné stěny, vyčištění PVC včetně aplikace vosku ve společných prostorách domu. V domě došlo k havárii odpadu a vytékání nečistot do přízemního bytu. Z tohoto důvodu bylo provedeno odborné vyčištění a frézování odpadů a kanalizace a k revizi těchto prací po havárii. Nákladnější finanční položkou byla oprava výtahu, a to konkrétně výměna brzd, pohonu a řídicí karty kabinových dveří, oprava zachycovačů a kladek šachetních dveří. Zápisy ze všech jednání výboru jsou zveřejňovány na nástěnce v domě a na webových stránkách SVJ.

Bylo hlasováno o zprávě o provozní činnosti s výsledkem:

Pro: 24 (100%)

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Provozní zpráva byla schválena.

5. Zpráva revizora

Zprávu revizora přednesla Ing. Dana Kukačková, která se pravidelně účastní všech jednání výboru SVJ. Dne 19.11.2025 bylo provedeno ověření správnosti, úplnosti a průkaznosti účetnictví, byly ověřeny nákladové položky, výnosové položky a plnění všech povinností vůči orgánům státní správy. A dále bylo kontrolováno, zda jsou prostředky vynakládány účelně a dle stanov. Nebyla shledána žádná nesrovnalost v rozhodování výboru ani v účetnictví. Ing. Dana Kukačková vyzvala vlastníky ke včasnému písemnému nahlašování změn počtu ubytovaných osob v jejich bytě a změn vlastníků při prodeji bytové či nebytové jednotky (na e-mailovou adresu SVJ: svj@svjdevonska3.cz nebo vhozením písemného oznámení do schránky SVJ). A dále k neprodleným úpravám svých plateb záloh za užívání bytové či nebytové jednotky dle platných předpisů záloh, aby nebylo nutné vlastníkům opakovaně připomínat. Stejně tak je třeba dodržovat splatnost nedoplatků vzniklých na základě ročního vyúčtování záloh na služby. V závěru Ing. Dana Kukačková poděkovala všem, kteří vykonávají činnost pro naše SVJ.

Bylo hlasováno o zprávě revizora s výsledkem:

Pro: 24 (100%)

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Zpráva revizora byla schválena.

6. Schválení nového domovního řádu

Ing. Jiří Slabý informoval shromáždění o aktualizaci domovního řádu. Aktualizovaný dokument byl všem vlastníkům rozeslán k případným připomínkám společně s pozvánkou na konání shromáždění dne 17. 10. 2025. Na základě doručených návrhů některých vlastníků byla dne 18. 11. 2025 rozeslána finální verze domovního řádu s promítnutými úpravami. V této podobě byl domovní řád předložen ke schválení na aktuálním shromáždění. Hlavním důvodem revize domovního řádu byly opakované stížnosti obyvatel domu na nevhodné chování některých spolubydlících. Výbor tyto podněty řeší průběžně a objevují se i nové situace, které bylo nutné zahrnout do upraveného znění domovního řádu. Ing. Slabý apeloval zejména na vlastníky pronajímající své byty, aby zajistili, že jejich nájemníci budou s domovním řádem seznámeni a vybírali je s ohledem na ostatní obyvatele. Zároveň je žádal, aby každou změnu počtu osob v bytové jednotce vždy neprodleně hlásili písemně na e-mailovou adresu SVJ. Dále vyzval všechny obyvatele, aby případné porušování domovního řádu oznamovali výboru prostřednictvím uvedené e-mailové adresy, což umožní výboru efektivně řešit jednotlivé situace prostřednictvím výzev k nápravě či dalších opatření. Do aktualizovaného domovního řádu byly vedle původních povinností zahrnuty i nové, zejména v článcích III (Povinnosti uživatelů), VIII (Klid v domě), X (Nabíjení velkých elektrických zařízení), XII (Balkony), XIV (Rekonstrukce a nakládání s odpadem) a XV (Parkování vozidel). Ing. Slabý společně s výborem vyzývá všechny vlastníky a nájemníky, aby si domovní řád pečlivě prostudovali a dodržovali jeho ustanovení.

Bylo hlasováno o schválení nového domovního řádu s výsledkem:

Pro: 24 (100%)

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Nový domovní řád byl schválen.

7. Diskuze

V diskuzi byly projednávány další návrhy úprav a údržby domu a okolí, a to:

- revitalizace zeleně na jihovýchodní straně domu a prostoru u garáží za domem, pokud někteří vlastníci mají kontakt na ověřené firmy, které tyto práce provádějí, zasílejte je, prosím, na e-mailovou adresu SVJ
- zajištění měření elektromagnetického záření z důvodu umístění větších a silnějších technických zařízení telekomunikačních společností na střeše domu

Dále bylo upozorněno, aby obyvatelé domu neodkládali odpad vedle kontejnerů, neboť takový odpad Pražské služby a.s. neodvážejí. Je to špatný příklad pro ostatní, kteří tak mohou získat dojem, že je toto zcela legální jednání, což může vést ke vzniku skládky v našem bezprostředním okolí. Situace je ale taková, že se musí najít dobrovolníci v domě a odpad uklidit vlastními silami. Bude dohlíženo na situaci a těm, kteří se takového chování dopouštějí, budou přeúčtovány náklady spojené s úklidem jejich odpadu. Odpad je nutné odvézt do sběrných dvorů nebo vyčkat přistavení velkoobjemového kontejneru (termíny přistavení kontejneru v Devonské ulici jsou zveřejněny na stránkách MČ Praha 5). Na závěr diskuze bylo zdůrazněna povinnost dodržovat dopravní značení ohledně parkování, tj. vozidla parkovat výhradně na místech k tomu určených. Nevhodně zaparkované vozidlo může omezit průjezd vozu svozu odpadu, díky čemuž pak nejsou kontejnery v řádném termínu vyvezeny.

8. Závěr:

V závěru jednání poděkoval Ing. Slabý všem přítomným za účast a shromáždění ukončil v 19,00 hodin.

V Praze dne 25.11.2025

Ing. Jiří Slabý
předseda výboru

Tomáš Kudrna
místopředseda výboru