

13. shromáždění Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10, IČO: 03203174

ZÁPIS

Shromáždění svolal výbor společenství usnesením na 70. schůzi výboru dne 30. 9. 2025.

Datum a čas: 13. listopadu 2025, od 19:30 hod.

Místo konání: sál Základní školy Praha 10, U Vršovického nádraží 950/1

Program:

0. Informace předsedajícího o usnášeníschopnosti shromáždění
1. Volba zapisovatelky/zapisovatele schůze
2. Rozpočet společenství a rozpočtový výhled
3. Roční závěrka za rok 2024
4. Návrh na změnu stanov
5. Odměny členů výboru
6. Odměny členů kontrolní komise

Prezence: Přílohou tohoto zápisu je prezenční listina o 13 stranách se seznamem oprávněných vlastníků. U každého oprávněného vlastníka je uvedeno číslo hlasovacího lístku, podíl na ploše domu a podpis vlastníka. Dále jsou přiloženy plné moci v počtu 45 kusů.

Kompetence: Ověření totožnosti vlastníků - Ing. Veronika Holubová, bytem Jerevanská 723/6, Praha 10, předsedkyně kontrolní komise; Jiří Matoušek, bytem Jerevanská 727/4, Praha 10, člen kontrolní komise

Předsedající (zahájení, řízení shromáždění) – Ing. Lukáš Lega, bytem Jerevanská 702/8, Praha 10, předseda výboru.

Zapisovatelka – Ing. Veronika Holubová, bytem Jerevanská 723/6, Praha 10, předsedkyně kontrolní komise.

Sčítatel – Ing. Veronika Holubová, bytem Jerevanská 723/6, Praha 10, předsedkyně kontrolní komise.

Průběh shromáždění:

0) Jelikož nebyly žádné připomínky k programu jednání, shromáždění vlastníků zahájil předseda výboru Ing. Lukáš Lega a konstatoval, že je přítomno 74,59% všech vlastníků (podíl 45703/61269 podlahové plochy) a shromáždění je tedy v souladu s článkem VI. (odst. 9) stanov usnášeníschopné a lze hlasovat. Předsedající dále vyzval členy shromáždění, aby svou vůli při hlasování vyjádřili zvednutím svého hlasovacího čísla a zápisem do hlasovacího lístku. Dále pověřil Ing. Veroniku Holubovou vedením záznamu o hlasování a zápisem.

1) Předsedající navrhl zvolit zapisovatelku Ing. Veroniku Holubovou, bytem Jerevanská 723/6, Praha 10.

Pro: 44994/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 98,45% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,55% se zdrželo hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 9) stanov potřeba více než 50% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: **Shromáždění volí zapisovatelku/zapisovatele schůze dle návrhu předsedajícího.**

2) Rozpočet společenství a rozpočtový výhled. Ing. Lukáš Lega v úvodu zdůraznil, že SVJ má na svých účtech (běžných, spořicích i termínovaných) dostatek financí. SVJ nemá problém s cash-flow a může řádně splácet jak faktury, tak i zálohové faktury. Dostatek financí na spořicím účtu umožňuje SVJ realizovat naplánovanou investiční činnost. Ing. Lukáš Lega představil nejdůležitější investice a opravy let 2024, 2025 a výhled roku 2026. V průběhu roku 2024 proběhly opravy výtahů v Jerevanské 4, 6, 8 a výměna osvětlení nástupišť výtahů kvůli změně normy ve všech vchodech. Dále proběhly revize elektro rozvaděčů ve všech vchodech. V roce 2025 proběhla oprava a frézování kanalizační stoupačky v Jerevanské 8 v režimu havárie. Poté byly preventivně zkontrolovány kamerou kanalizační stoupačky v ostatních vchodech, kde bylo zjištěno, že frézování není zatím nutné. Po revizi se měnili také hlavní uzávěry teplé vody a oběhu teplé vody ve všech vchodech a s tím související

i výměny revizních dvířek. V režimu havárie bylo vyměněno ležaté potrubí teplé vody a oběhu teplé vody ve sklepích vchodu Vršovická 74 a Vladivostocká 3 z důvodu několika menších havárií na této části potrubí. Po oba roky probíhaly také drobné další opravy, čištění a údržba střech, okapů, gajgrů, menší opravy fasády a další údržbové práce. Dále proběhly revize rozvodů plynu, revize z pohledu požární ochrany a revize výtahů. Aktuálně probíhají projektové práce s ohledem na zateplení budovy. Projekční práce a návrhy možností realizace by měly být dokončeny do konce roku 2025. Po následujících diskuzích na schůzích výboru a výběrovém řízení dodavatele projektu by byl tento bod včetně navrženého modelu financování předložen na následujícím shromáždění, které by mohlo být již na jaře roku 2026. Vlastníci budou včas informováni. Předsedající vyzval přítomné k dotazům na předložené materiály k tomuto bodu a na otázky odpověděl. Dále předsedající oznámil, že zatím není v plánu změna záloh na služby, jelikož vyúčtování pro jednotlivé jednotky za rok 2024 nebylo výrazně nedoplatkové ani přeplatkové, za předpokladu, že se nezmění výrazně ceny dodavatelů služeb (teplo, voda, el. energie, odpady, úklid, výtahy). Předsedající dal následně hlasovat o přijetí aktualizovaných rozpočtů na roky 2024 až 2026.

Pro: 45703/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 0/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 9) stanov potřeba více než 50% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Shromáždění schvaluje aktualizovaný Rozpočet na rok 2024, 2025 a 2026 předložený výborem.***

3) Roční závěrka za rok 2024. Ing. Lukáš Lega uvedl, že Rozvaha ve zkráceném rozsahu, Textová příloha a Zpráva o hospodaření byla předána v pozvánce a shrnul zásadní body závěrky. Kompletní účetnictví bylo k nahlédnutí při schůzi výboru. K tomuto bodu dále uvedla předsedkyně kontrolní komise Ing. Veronika Holubová, že účetnictví bylo členy kontrolní komise podrobně zkontrolováno, jak po stránce věcné, tak i účetní, včetně agendy odměn, dodavatelských faktur a správního fondu. Bylo konstatováno, že účetnictví je bez závad a kontrolní komise doporučuje shromáždění přijetí roční účetní závěrky, jak je zpracována a předkládána. Předsedající dal hlasovat.

Pro: 45703/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 0/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 9) stanov potřeba více než 50% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Shromáždění schvaluje předloženou Roční závěrku za rok 2024.***

4) Návrh na změnu stanov. Ing. Lukáš Lega shrnul důvody ke změnám ve stanovách společenství, které byly uvedeny a předány i s pozvánkou. Vlastníci měli k dispozici s pozvánkou kromě materiálu o změnách jednotlivých bodů také nové znění stanov po zapracování těchto změn. Předsedající vyzval přítomné k dotazům na předložené materiály k tomuto bodu a na otázky odpověděl. Předsedající dal hlasovat.

Pro: 41969/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 3734/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 91,83% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 8,17% se zdrželo hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 13) stanov potřeba více než 75% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Shromáždění schvaluje Změnu stanov dle návrhu předloženého výborem.***

5) Odměny členů výboru. Ing. Lukáš Lega poděkoval za celý výbor za projevení důvěry a ocenění práce výboru. Předsedající odkázal také na zprávu kontrolní komise, kde je popsáno po jednotlivých oblastech fungování našeho společenství. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 37448/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 8255/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 81,94% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 18,06% se zdrželo hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 9) stanov potřeba více než 50% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Na návrh předsedkyně kontrolní komise je vhodné valorizovat odměny členů výboru společenství. Navržená odměna je 14 000 Kč měsíčně pro předsedu/předsedkyni výboru a 7 000 Kč měsíčně pro ostatní členy výboru s platností od 1.1.2026. (splatnost únor 2026).***

6) Odměny členů kontrolní komise. Ing. Lukáš Lega poděkoval za celý výbor kontrolní komisi za její práci. Kontrolní komise se účastní všech schůzí výboru, pomáhá s organizací shromáždění a samozřejmě zastává svoji hlavní funkci při kontrole účetnictví společnosti, kontrole přijatých faktur, kontrole mzdového účetnictví a výkaznictví na finanční úřad, Pražskou správu sociálního zabezpečení a ke zdravotním pojišťovnám. K těmto agendám vydává kontrolní komise každoroční souhrnnou zprávu, která byla také jako součást podkladů na dnešní shromáždění. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 37448/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 8255/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 81,94% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 18,06% se zdrželo hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu bylo dle článku VI. (odst. 9) stanov potřeba více než 50% hlasů přítomných vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Shromáždění navrhuje upravit odměny členů kontrolní komise. Navržená odměna je 2 350 Kč měsíčně pro předsedu/předsedkyni komise a 1 750 Kč měsíčně pro ostatní členy komise s platností od 1.1.2026. (splatnost únor 2026).***

Na závěr shromáždění předsedající Ing. Lukáš Lega poděkoval přítomným za účast, požádal všechny o kontrolní zaznamenání hlasování do svých hlasovacích lístků a jejich odevzdání při odchodu ze sálu členům kontrolní komise. Předsedající ve 21:05 hod. shromáždění ukončil.

Zapsala dne 13. listopadu 2025, Ing. Veronika Holubová

Zapisovatelka:

Předsedající:

Seznam příloh:

1. Rozpočet společnosti a rozpočtový výhled
2. Rozvaha ve zkráceném rozsahu, Textová příloha a Zpráva o hospodaření
3. Návrh na změny stanov k 13. shromáždění a Nové znění stanov
4. Prezenční listina, Plné moci
5. Hlasovací lístky