14. 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 75. schůzi výboru dne 8. 9. 2026.

Datum a čas: **6. října 2026, 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 2025
4. Komplexní rekonstrukce a zateplení bytového domu
5. Zplnomocnění výboru k výběru realizační firmy projektu rekonstrukce a podpisu smlouvy o dílo
6. Bezúročný úvěr z programu Nová Zelená Úsporám na projekt rekonstrukce
7. Úvěr za účelem financování rekonstrukce bytového domu
8. Instalace kamerového systému vně budovy
9. Stanovení nové výše příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené se správou domu a pozemku s platností od 1. 1. 2027.

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 38 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; Markéta Rybárová, bytem Jerevanská 702/8, Praha 10, členka výboru.

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.

Sčitatel – 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 77,02% všech vlastníků (podíl 46857/61269 podlahové plochy) a shromáždění je tedy v souladu s článkem VI. (odst. 9) stanov usnášeníschopné a lze hlasovat. Předsedající také informoval, že 432/61269 podlahové plochy je ve vlastnictví společenství a dle článku VI. (odst. 10) stanov se k tomuto hlasu nepřihlíží. 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: 46148*/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy*

Pro hlasovalo 98,49% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,51% 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. Předsedající představil nejdůležitější investice a opravy let 2025, 2026 a výhled roku 2027. V průběhu roku 2025 byla havárie na kanalizační stoupačce v Jerevanské 8 a na stoupačkách teplé vody ve Vršovické 74 a Jerevanské 6. Na základě těchto událostí byly vyměněny všechny hlavní uzávěry teplé vody a proběhla také revize informativních tabulek s umístěním uzávěrů studené vody, teplé vody a plynu. Provedeny byly také revize požární ochrany, hromosvodů, plynu a elektroinstalace. Provedena byla deratizace sklepů. Dále byla zaplacena kauce pro záměr nákupu NP 699/19 a 699/20 od města. V roce 2026 byly provedeny revize výtahů a požární ochrany. Nákup NP 699/19 a 699/20 byl realizován. Dále byly zahájeny projektové práce a související administrativa na záměr komplexní revitalizace domu. Po oba roky probíhaly také drobné další opravy, čištění a údržba střech, okapů, gajgrů, menší opravy fasády a další údržbové práce. Předsedající vyzval přítomné k dotazům na předložené materiály k tomuto bodu a na otázky odpověděl. Předsedající dal následně hlasovat o přijetí aktualizovaných rozpočtů na roky 2025 až 2027.

Pro: 46148/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 98,49% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,51% 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 schvaluje aktualizovaný Rozpočet na rok 2025, 2026 a 2027 předložený výborem.***

3) Roční závěrka za rok 2025. Ing. Lukáš Lega uvedl, že Rozvaha ve zkráceném rozsahu, Textová příloha a Zpráva o hospodaření byly předány 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: 46148/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 98,49% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,51% 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 schvaluje předloženou Roční závěrku za rok 2025.***

4) Komplexní rekonstrukce a zateplení bytového domu. Ing. Lukáš Lega představil základní specifika projektu, která byla předána také s pozvánkou a jsou v podrobnější formě k dispozici na webové stránce společenství. Poté předal slovo zástupcům z projekční firmy Profirevit s.r.o. panu Ing. Petru Novákovi (hlavní projektant) a panu Pavlovi Štikovi (odpovědný za inženýring a dotace), kteří projekt podrobněji prezentovali včetně základních specifik aktuálních možností využití dotací, resp. dotovaného úvěru. U jednotlivých sekcí prezentace průběžně předsedající vyzýval přítomné k dotazům. Na otázky bylo průběžně odpovídáno předsedajícím, členy výboru nebo zástupci firmy Profirevit dle oblasti dotazu. Nejvíce dotazů bylo s ohledem na výměnu oken v bytových jednotkách. Důvody, a to jak technické a ekonomické, ale i praktické a estetické, byly zevrubně vysvětleny. Důraz byl kladen hlavně na technické důvody, které projektant prezentoval také na názorných situacích a v technickém detailu výkresu. Když již nebyl žádný doplňující dotaz, předsedající dal hlasovat.

Pro: 46148/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 75,86% všech vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,17% se zdrželo hlasování. Předsedající konstatoval, že pro přijetí návrhu byl dle článku VI. (odst. 14) stanov potřebný souhlas většiny hlasů všech vlastníků. Předsedající konstatoval, že shromáždění **přijalo** toto usnesení: ***Shromáždění schvaluje rekonstrukci bytového domu dle projektové dokumentace zpracované firmou Profirevit s.r.o. spočívající v revitalizaci obvodového pláště vč. dodatečného zateplení a výměny vybraných otvorových výplní za tepelně a technicky dokonalejší a vč. výměny souvisejících klempířských a zámečnických prvků.***

5) Zplnomocnění výboru k výběru realizační firmy projektu rekonstrukce a podpisu smlouvy o dílo. Ing. Lukáš Lega konstatoval, že výběrové řízení již bylo vypsáno a výsledky byly a budou projednávány a představeny na schůzích výboru. Výběrové řízení bylo realizováno ve spolupráci s projekční firmou Profirevit s.r.o., která připravila podklady i zpracovala výsledky výběrového řízení, které byly výboru předány. Do výběrového řízení

bylo osloveno šest subjektů. Všechny subjekty zaslaly požadované podklady. Smlouva o dílo s výhercem výběrového řízení bude sjednána po zajištění financování projektu. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 46148/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 709/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 98,49% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 1,51% 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 uděluje mandát výboru k výběru nejvhodnějšího generálního dodavatele rekonstrukce vybraného na základě řádného výběrového řízení. Shromáždění vlastníků zplnomocňuje statutární orgán k podpisu smlouvy o dílo s vybraným uchazečem.***

6) Bezúročný úvěr z programu Nová Zelená Úsporám na projekt rekonstrukce. Ing. Lukáš Lega představil základní kritéria možných dotací, resp. dotovaného úvěru. Následné otázky byly odpovězeny také zástupci projekční firmy Profirevit s.r.o., která podklady pro dotační tituly zpracovávala. Byla vysvětlena také schvalovaná částka, která se odvíjí právě z podkladů, které byly zpracovány pro žádost dotovaného úvěru. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 42385/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 4472/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 90,46% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 9,54% 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 schvaluje vzetí bezúročného úvěru z programu Nová zelená úsporám financovaného z prostředků Modernizačního fondu (programu HOUSEnerg) do maximální výše 32 838 020 Kč s max. délkou splatnosti 15 let. Shromáždění zplnomocňuje statutární orgán k výběru konkrétního bankovního ústavu.***

7) Úvěr za účelem financování rekonstrukce bytového domu. Ing. Lukáš Lega zdůvodnil účelnost a potřebnost dofinancování revitalizace domu kromě dotovaného úvěru a již naspořených úspor také dalším komerčním úvěrem, aby byla případná rezerva na nečekané události a nebylo ohroženo cashflow a chod společenství. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 41747/61269 p. plochy Proti: 709/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 4401/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 89,09% přítomných vlastníků. Proti bylo 1,51% a 9,39% 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 schvaluje vzetí úvěru za účelem financování rekonstrukce bytového domu do maximální výše 5 000 000 Kč, s maximální splatností 30 let, s úrokovou sazbou maximálně 5,5% a fixací úrokové sazby minimálně 3 roky. Shromáždění zplnomocňuje statutární orgán k výběru konkrétního bankovního ústavu.***

8) Instalace kamerového systému vně budovy. Ing. Lukáš Lega představil tuto investici a oprávněný zájem z důvodu ochrany majetku společenství. Hlavním důvodem je zamezení vandalismu (sprejerství), kdy naše společenství má na fasádě již desítky graffiti a jejich odstraňování problém neřeší. Kamerový systém by mohl od tohoto poškozování majetku odrazovat. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 44656/61269 p. plochy Proti: 0/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 2201/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 95,30% přítomných vlastníků. Nikdo nebyl proti a 4,70% 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 schvaluje instalaci kamerového systému vně budovy. Oprávněný zájem je z důvodu ochrany majetku a prevence vandalismu (sprejerství).***

9) Stanovení nové výše příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené se správou domu a pozemku s platností od 1. 1. 2027. Ing. Lukáš Lega zdůvodnil navýšení příspěvku na správu domu a pozemku s ohledem na plánované investice včetně navrhované revitalizace objektu a dalších menších navrhovaných investic. Velká část příspěvku bude na pokrytí případných splátek úvěrů navrhovaných v předchozích bodech a zbylá část na běžnou údržbu a rezervu na případné havarijní opravy. S ohledem na navrhovanou částku zálohy na služby spojené se správou domu a pozemku bylo zohledněno vyúčtování z předchozích let. Dále bylo informováno, že

pokud bude bod schválen, tak nové předpisy záloh budou zasílány v průběhu prosince 2026. V nových předpisech budou také zohledněny přeplatky či nedoplatky za studenou a teplou vodu dle předchozího vyúčtování jednotlivých jednotek a tyto položky budou také individuálně upraveny. Následně dal předsedající hlasovat.

Pro: 40912/61269 p. plochy Proti: 4472/61269 p. plochy Zdržel se hlasování: 1473/61269 p. plochy

Pro hlasovalo 87,31% přítomných vlastníků. Proti bylo 9,54% a 3,14% 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 schvaluje novou výši příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 45 Kč za m2 podlahové plochy na měsíc a zálohu na služby spojené se správou domu a pozemku ve výši 675 Kč za jednotku na měsíc s platností od 1.1.2027.***

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 21:55 hod. shromáždění ukončil.

Zapsala dne 6. října 2026, Ing. Veronika Holubová

Zapisovatelka: ……... Předsedající: …….....

Seznam příloh:

1. Rozpočet společenství a rozpočtový výhled
2. Rozvaha ve zkráceném rozsahu, Textová příloha a Zpráva o hospodaření
3. Informační list s projektem zateplení – Základní specifikace
4. Prezenční listina, Plné moci
5. Hlasovací lístky