

## Zápis z 18. Shromáždění Společenství vlastníků domu

### Janského/Přecechtělova 2234-2240, Praha 5

konaného v úterý 14. 10. 2025 od 18:30 hodin v jídelně Základní školy Janského 2189.

#### 1. Zahájení schůze a ověření usnášeníschopnosti

Schůzi shromáždění vlastníků zahájila v 18:35 hodin a řídila předsedající RNDr. Jana Lehká, která prohlásila, že vlastníci jednotek společenství mají celkem 1.077.442 hlasů a že na schůzi jsou při zahájení přítomni osobně či v zastoupení vlastníci, kteří mají celkem 541 864 hlasů, tj. 50,3 % všech hlasů a kteří jsou uvedeni v prezenční listině, která včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu. Byla tedy přítomna nadpoloviční většina všech hlasů vlastníků. Vzhledem k tomuto předsedající prohlásila, že schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka.

#### 2. Volba orgánů schůze

Shromáždění navrholo jako předsedající shromáždění paní Janu Lehkou, jako zapisovatele pana Petra Strnku a jako ověřovatele zápisu pana Miroslava Procházku.

#### Usnesení č. 1:

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje jako předsedající schůze paní Janu Lehkou, jako zapisovatele pana Petra Strnku a jako ověřovatele zápisu pana Miroslava Procházku.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 548 942 hlasů 100 % z přítomných  
Proti: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### 3. Schválení programu shromáždění a účasti hostů

Předsedající navrhla shromáždění schválení hostů, provozního technika pana Kočího a hlavního stavbyvedoucího pana Šandreje.

#### Usnesení č. 2:

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje program shromáždění a schvaluje účast hostů – provozního technika pana Kočího a stavbyvedoucího pana Šandreje.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 548 942 hlasů 100 % z přítomných  
Proti: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### 4. Schválení účetní uzávěrky za rok 2024

Člen výboru pan Petr Strnka uvedl, kde se vlastníci mohli seznámit s účetní závěrkou za rok 2024.

#### Usnesení č. 3:

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje účetní závěrku za rok 2024.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 537 047 hlasů 97,80 % z přítomných  
Proti: 11 895 hlasů 2,17 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### 5. Rezignace a volba člena výboru SVJ a kontrolní komise

Člen výboru SVJ pan Tomáš Pretl předložil shromáždění svou rezignaci k datu 31.12.2025, pan Ondřej Hadraba předložil v zastoupení shromáždění rezignaci člena kontrolní komise pana Františka Barteka k datu 12.10.2025. Předsedající paní Jana Lehká vyzvala vlastníky přítomné na shromáždění, zda má někdo z přítomných zájem o práci ve výboru SVJ a KK. Pro práci ve výboru SVJ se přihlásil pan Jiří Stárek a pro práci v kontrolní komisi paní Lucia Melišová.

#### Usnesení č. 4:

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 volí za člena výboru pana Jiřího Stárka s účinností od 1. 1. 2026.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 515 281 hlasů 93,87 % z přítomných  
Proti: 21 766 hlasů 3,97 % z přítomných  
Zdrželo se: 11 895 hlasů 2,17 % z přítomných  
**Schváleno**

#### **Usnesení č. 5:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 volí za člena kontrolní komise paní Luciu Melišovou s účinností od 1. 11. 2025.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 537 047 hlasů 97,83 % z přítomných  
Proti: 11 895 hlasů 2,17 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### **6. Volba náhradníků do výboru SVJ a kontrolní komise**

Předsedající paní Jana Lehká vyzvala přítomné vlastníky, zda má někdo zájem se přihlásit jako náhradník do výboru SVJ a kontrolní komise. Jako náhradník do výboru SVJ se přihlásila paní Adéla Černá a jako náhradník do kontrolní komise se přihlásila paní Jaroslava Losová.

#### **Usnesení č. 6:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 volí za náhradníka člena výboru paní Adélu Černou.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 522 554 hlasů 95,19 % z přítomných  
Proti: 7 259 hlasů 1,32 % z přítomných  
Zdrželo se: 19 129 hlasů 3,48 % z přítomných

**Schváleno**

#### **Usnesení č. 7:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 volí za náhradníka člena kontrolní komise paní Jaroslavu Losovou.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 548 942 hlasů 100 % z přítomných  
Proti: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### **7. Schválení pravidel pro rozúčtování**

Předsedající paní Jana Lehká stručně seznámila přítomné vlastníky s navrhovanými Pravidly. Jelikož došlo k novelizaci zákona o službách 67/2013 Sb., vyhlášky č. 269/2015 Sb. A souvisejících právních předpisů především v oblasti rozúčtování tepla, teplé vody a vody je potřeba Pravidla uvést do souladu s platnou legislativou. K pravidlům přibyla i část Náklady na služby spojené s užíváním pronajatých společných částí domu. Přibyla i obecná část, která obsahuje např. Povinnost hlášení počtu osob, způsob rozesílání vyúčtování, lhůtu splatnosti, pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním a informováním o spotřebě tepla a teplé vody.

#### **Usnesení č. 8:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje **Pravidla pro rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku a pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových či nebytových jednotek** v předloženém znění.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech  
Pro: 548 942 hlasů 100 % z přítomných  
Proti: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 0 % z přítomných

**Schváleno**

#### **8. Výměna vodoměrů a RTN**

Člen výboru pan Tomáš Pretl krátce seznámil shromáždění s provedeným výběrovým řízením. Výměna vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů musí být ve všech jednotkách provedena do konce roku.

#### **Usnesení č. 9:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 souhlasí s výměnou vodoměrů a RTN v jednotkách v domě Janského/Přecechtělova 2234–2240. Výměnu vodoměrů a RTN provede firma I. RTN,

s.r.o., IČO: 27171809 s nabídkovou cenou 644 047 Kč (včetně DPH). Výměna vodoměrů a RTN bude financována z fondu oprav. Současně shromáždění vlastníků zmocňuje výbor k podpisu Smlouvy o dílo s firmou I. RTN, s.r.o., IČO: 27171809.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech

Pro: 522 546 hlasů 95,19 % z přítomných

Proti: 14 501 hlasů 2,64 % z přítomných

Zdrželo se: 11 895 hlasů 2,17 % z přítomných

**Schváleno**

### **9. Informace o provádění revitalizaci bytového domu**

Pan David Jelínek přednesl shromáždění informace o stavu revitalizace, co se týče technické stránky věci a termínů a paní Jana Lehká přednesla shromáždění informace o stavu revitalizace z ekonomického hlediska, tedy informace o čerpání úvěru, informace o platbách splátky revitalizace a informace o úhradě faktur realizační firmě v průběhu celé revitalizace.

### **10. Ekonomická bilance SVJ**

Paní Jana Lehká přednesla shromáždění informace o ekonomické bilanci našeho SVJ.

### **11. Náhrada zasklení lodžii**

Člen výboru pan Petr Strnka seznámil shromáždění s důvody vedoucími k zařazení tohoto bodu k projednání. V odsouhlasené smlouvě o dílo nebylo s krycími plechy počítáno a pro kompletní náhradu zasklení některým vlastníkům bylo potřeba krycí plechy dodatečně odsouhlasit.

#### **Usnesení č. 10:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje, že náhrada škody vzniklé při pracích na domě bude řešena úhradou nového zasklení v plné výši, včetně oplechování.

V případě, že bude mezi stropem a horní hranou zasklení mezera do 10 mm, bude tato spára pouze zatmelená a horní oplechování se provádět nebude. Pokud bude mezera větší, horní oplechování bude nutné. Tato náhrada se poskytuje nad rámec zákonného minima z důvodu dosažení jednotného vzhledu a technického řešení lodžii.“

Přítomno: 548 942 hlasů 50,95 % ze všech

Pro: 496 070 hlasů 90,37 % z přítomných

Proti: 29 596 hlasů 5,39 % z přítomných

Zdrželo se: 23 276 hlasů 4,24 % z přítomných

**Schváleno**

### **12. Návrh na odměny pro členy výboru a kontrolní komise (zařazeno na návrh vlastníků)**

Manželé Kolářovi navrhli pro členy výboru a kontrolní komise mimořádné odměny v souvislosti s prováděnou revitalizací a navýšení měsíčních odměn pro členy výboru a kontrolní komise, které byly naposledy zvýšené v roce 2015.

#### **Usnesení č. 11:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje mimořádné odměny členům výboru a kontrolní komise za práci spojenou s revitalizací podle následujících bodů:

1. Jednorázová odměna 40 000 Kč pro předsedkyni výboru, Janu Lehkou
2. Jednorázová odměna 40 000 Kč pro předsedu kontrolní komise Ondřeje Hadrabu
3. Jednorázová odměna 40 000 Kč pro člena kontrolní komise Davida Jelínka
4. Jednorázová odměna 20 000 Kč, kterou předsedkyně výboru Jana Lehká rozdělí mezi zbývající členy výboru a kontrolní komise dle míry zainteresovanosti jednotlivých členů během revitalizace. U všech částek se jedná o čistý příjem.“

Přítomno: 541 377 hlasů 50,25 % ze všech

Pro: 443 423 hlasů 81,91 % z přítomných

Proti: 45 410 hlasů 8,39 % z přítomných

Zdrželo se: 52 544 hlasů 9,71 % z přítomných

**Schváleno**

#### **Usnesení č. 12**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 schvaluje základní měsíční odměnu pro členy výboru a kontrolní komise 4 000 Kč na osobu (dohromady 32 000 Kč) a dále částku 1 000 Kč na osobu (dohromady 8 000 Kč) určenou na mimořádné odměny, jejichž rozdělování bude v kompetenci předsedkyně/předsedy výboru. Rozdělení mimořádných odměn nebude povinné – uvedená částka se může měsíčně ukládat a naspořené peníze použít v době, kdy bude vhodné k odměnám přistoupit. U všech částek se jedná o čistý příjem.“

Přítomno: 541 377 hlasů 50,25 % ze všech  
Pro: 463 315 hlasů 85,58 % z přítomných  
Proti: 48 054 hlasů 8,88 % z přítomných  
Zdrželo se: 30 008 hlasů 5,54 % z přítomných  
**Schváleno**

### **13. Informace o činnosti výboru a kontrolní komise**

Členka výboru paní Dana Kunvalská přednesla shromáždění informace o činnosti výboru SVJ a pan Hadraba přednesl shromáždění informace o činnosti kontrolní komise za dobu od posledního shromáždění.

### **14. Plán oprav na rok 2026**

Členka výboru paní Dana Kunvalská přednesla shromáždění plán oprav na rok 2026.

### **15. Volba náhradníka kontrolní komise**

V průběhu shromáždění se přihlásil další z vlastníků jako náhradník do kontrolní komise, a to pan Tomáš Feltl.

### **Usnesení č. 13:**

„Shromáždění vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234–2240 volí za náhradníka člena kontrolní komise pana Tomáše Feltla.“

Přítomno: 541 377 hlasů 50,25 % ze všech  
Pro: 522 223 hlasů 96,46 % z přítomných  
Proti: 0 % z přítomných  
Zdrželo se: 19 154 hlasů 3,54 % z přítomných  
**Schváleno**

### **16. Diskuse a závěr**

Všechna navržená usnesení byla schválena, proti výsledkům hlasování nikdo nevznesl žádné námítky. Shromáždění vlastníků bylo ukončeno v 20:40 hodin.

Předsedající: Jana Lehká

Zapsal: Petr Strnka

Ověřovatel zápisu: Miroslav Procházka

Přílohy:

1. Přehled a výsledky hlasování
2. Prezenční listina
3. Report
4. Účetní závěrka za rok 2024
5. Rezignace člena výboru Tomáše Pretla
6. Rezignace člena kontrolní komise Františka Barteka
7. Pravidla pro rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku a pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových či nebytových jednotek
8. Informace k výměně vodoměrů a RTN
9. Informace o prováděné revitalizaci bytového domu
10. Ekonomická bilance SVJ
11. Informace k náhradě zasklení některých lodžii
12. Dopis manželů Kolářových – návrh odměny
13. Informace o činnosti výboru a kontrolní komise
14. Plán oprav na rok 2026