



Zápis ze shromáždění vlastníků 17.6.2026

Shromáždění vlastníků SVJ Řižská 1491

1. Prezence

2. Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájil Mgr. Peter Nebus, předseda výboru SVJ.

Na základě prezenční listiny byla konstatována přítomnost 58,58% všech spoluvlastnických podílů. Shromáždění bylo usnášeníschopné.

3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátorů

Byly navrženy následující osoby:

Do funkce předsedajícího	pan Peter Nebus
Do funkce zapisovatele	pan Ivan Faltus
Do funkce ověřovatele zápisu	paní Tereza Gregorová a paní Petra Beranová
Do funkce skrutátorů	pan Martin Pícek a paní Kateřina Szentessiová

Mgr. Nebus jako zvolený předsedající shromáždění předal slovo Ing. Szentessimu k moderaci.

Hlasování a usnesení k návrhu 1:

Shromáždění schvaluje jako předsedajícího Petra Nebuse, jako zapisovatele Faltuse Ivana, jako ověřovatele zápisu Gregorovou Terezu a Beranovou Petru, jako skrutátora Kateřinu Szentessiovou a Martina Pícka.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

4. Schválení jednacího a hlasovacího řádu shromáždění a programu shromáždění

Pro výrazné zrychlení a zjednodušení hlasování bylo schváleno použít článek 4 bod 2 jednacího řádu, který upřesňuje zrychlenou variantu hlasování. Jednací řád je jinak beze změny, dlouhodobě je k nahlédnutí na webu SVJ Řižská. Na shromáždění bylo promítnuto.

Program shromáždění, který byl publikován na webu společenství, byl navržen následovně:

1. Prezence (18:00 až 18:30)
2. Zahájení shromáždění (18:30)
3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a skrutátorů (hlasování 1)
4. Schválení jednacího řádu shromáždění a schválení programu shromáždění (hlasování 2)
5. Návrh na změnu rozesílání pozvánek na shromáždění, budou se rozesílat elektronicky – e-mailem. Plus nástěnka a WEB. Změna stanov. (hlasování 3)
6. Zpráva o hospodaření společenství SVJ, ekonomika SVJ
 - a. Výnosy a náklady
 - b. Fond oprav domu a fond oprav garáž. stání 178 a 179
 - c. Informace o bankovních účtech, spořicí účty a úroky



- d. *Schválení zprávy o hospodaření, ekonomiky SVJ, stavu fondů oprav, vyúčtování a účetní závěrky 2025. (hlasování 4)*
- e. *Informace o zachování záloh na náklady na služby pro r. 2026.*
- 7. *Zpráva o údržbě domu a pozemku*
 - a. *Provedené modernizace a opravy (základní informace o větších, finančně významnějších investicích). Viz prezentace*
 - b. *Plánované modernizace a opravy.*
 - i. *Výměna výměníku tepla – zpráva*
 - ii. *Výměna kalorimetrů za on-line systém – zpráva*
 - iii. *Obnova střechy – zpráva*
 - iv. *Kontrolní kamerový systém – schváleno na Shromáždění 2025 - info*
 - v. *Vymalování zdí se schránkami v ul. Berlínská – info + stěna u sklípků v 1PP v ul. Budapeštská – info*
 - vi. *Osvětlení v atriu – oprava/výměna – info*
- 8. *Schválení prostředků na opravy a investice pro r. 2026 (předběžně až 2027). Viz bod 7.b. i. až iv.*
 - i. *Výměník – Navrhovaná kompletní výměna, a ne postupná oprava (hlasování 5)*
 - ii. *Schválit rámec 1,2 mil Kč s DPH na investici pro nová měřidla (hlasování 6)*
 - iii. *Zaplatit z fondu oprav 1ks měřidel, další kusy si platí vlastník sám (hlasování 6 - ii a iii. společně).*
 - iv. *Střecha – rekonstrukce – nová krytina – schválit rámec na max 7mil Kč na kompletní opravu střechy folií a ne asfaltem. (hlasování 7)*
- 9. *Další podněty, též ze strany vlastníků, k projednání na shromáždění.*
 - a. *Změna rozúčtování tepla z 50:50 na 40:60 – schvalování – podle článku VII bod 13 odrážka d) a XVII bod 4 stanov SVJ o tom (hlasování 8)*
 - b. *Ukončení smlouvy s Profithermem a schválení uzavření smlouvy s novým dodavatelem. (hlasování 9)*
 - c. *Požadavek vlastníka na omezení parkování/celodenního stání nákladních vozidel a nákladních dodávek a vozidel "car-share".*
 - d. *Požadavek na zrušení nebo přemístění popelnice na bioodpad.*
 - e. *Požadavek na vypovězení smlouvy s firmou Bytoservis.*
 - f. *Terasy / balkony – havarijní stav: nutnost, aby vlastníci začali řešit opravy*
 - g. *HUV (hlavní uzávěr vody) v Bratislavské ul. - VEOLIA: uzávěr je nefunkční, jeho oprava nám umožní vyměnit uzávěr vody budovy A, který je také nefunkční*
- 10. *Bezpečnost v domě. Elektronické zámky ke sklípkům.*
- 11. *Diskuse o otázkách bez hlasování*
- 12. *Zakončení*

Hlasování a usnesení k návrhu 2:

Shromáždění schvaluje jednací a hlasovací řád společenství vlastníků Řižská 1491, Praha 15 revize č.2 ze dne 8.3.2022 o způsobu hlasování a program shromáždění.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

5. Schválení návrhu změny stanov

Navrhujeme změnu Stanov společenství zveřejněnou v posledním platném znění dne 2.10.2022 dle následujícího:



Platné znění:

Čl. VII

Shromáždění

Body 7 a 8

7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která bude prokazatelně odeslána na poslední známou adresu všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
8. Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Pozvánku lze členům, kteří s tímto způsobem budou souhlasit, zaslat i emailem na jejich poslední známou elektronickou adresu. Tito členové se zavazují takové přijetí pozvánky vždy odesílateli potvrdit.

Navrhované nové znění:

Čl. VII

Shromáždění

Body 7 a 8

7. Shromáždění se svolává elektronickou pozvánkou, která bude odeslána na poslední známou e-mailovou adresu členů společenství a současně bude vyvěšena v domě na domovních vývěškách společenství a publikována na webových stránkách společenství.
8. Tato pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Členové jsou povinni výboru prokazatelně a včas oznámit svoji platnou e-mailovou adresu. E-mailová pozvánka se 12 h od odeslání považuje za doručenou. Změnu platné elektronické adresy jsou členové povinni oznámit výboru do 7 dnů od změny.

Hlasování a usnesení k návrhu 3:

Shromáždění schvaluje návrh na změnu stanov v platném znění o rozesílání pozvánek na shromáždění, tak jak bylo zveřejněno na webu a přečtené na shromáždění.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.



6. Zpráva o hospodaření společenství

Ekonomika SVJ

Příjmy/Výdaje 9 063 678 Kč

Fondy a služby (k 31.12.2025)

FO domu 15 507 952 Kč

FO garáže 1PP/178 541 316 Kč

FO garáže 2PP/179 623 012 Kč

Celkem 16 672 280 Kč

Náklady

Náklady		2023 (Kč)	2024 (Kč)	2025 (Kč)
501	Materiál, Drobný majetek	26 370	75 763	48 052
511	Opravy a údržby v domě	3 237 447	3 609 261	6 645 283
518	Údržba a havarijní služba	1 473 108	1 629 864	1 537 372
521	Mzdové náklady	382 500	360 000	402 00
524	Soc. a zdrav. pojištění	93 688	93 688	124 246
538	Kolky, poplatky			2 000
549	Jiné náklady	71 028	73 240	88 977
Suma náklady		5 284 941	5 841 817	9 063 678

Výnosy

Výnosy		2023 (Kč)	2024 (Kč)	2025 (Kč)
602	Čerpání dlouhodobé zálohy	2 435 370	2 880 521	6 406 308
644	Úroky z vkladů	471 735	563 884	308 502



649	Čerpání krátkodobé zálohy	2 377 837	2 397 412	2 348 867
Suma výnosy		5 284 942	5 841 817	9 063 678

Hlasování a usnesení k návrhu 4:

Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření, zprávu o ekonomice SVJ, zprávu o stavu fondů oprav a schvaluje vyúčtování a schvaluje účetní závěrku za rok 2025.

Výsledek hlasování: Schválené – Pro 98,56 %, Proti 1,44 %.

7. Zpráva o správě domu a pozemku

Provedené modernizace a opravy:

94 300,00	lokální izolační opravy střechy - prevence
73 472,00	mytí dlažby, odstranění řas
256 695,04	výměna frekvenčního měniče - výtah
44 895,20	výroba vrat do atria – zámek a sloupky nefunkční
197 566,00	oprava podesty a rampy před vstupy v Řižské
58 393,89	renovace soklu v Berlínské – zničeno vodou
196 000,00	montáž lankového systému – po obnově fasády
5 723 961,85	mytí fasády – chemické ošetření, penetrace, malování
23 541,00	údržba jezírka, závlahového systému – pravidelné
45 986,00	rekonstrukce dětského hřiště
6 714 810,98	Celkem

8. Plánované modernizace a opravy

Plánované modernizace a opravy:

- Výměník – kompletní výměna (hlasování 5)
- Schválit rámec 1,2 mil Kč bez DPH na investici pro nová měřidla (hlasování)
- Roční náklad na rozúčtování - provozní náklady



- Zaplatit z fondu oprav 1ks měřidel, další kusy si platí vlastník sám (hlasování 6)
- Střecha - rekonstrukce - nová krytina - schválit rámec na max 7mil Kč (hlasování 7)
- Kontrolní kamerový systém
- Vymalování zdí se schránkami v Berlínské
- Osvětlení v atriu - výměna a oprava el. rozvodů
- Ukončit smlouvu s Profitherm - vybrat novou společnost (hlasování 9)

Hlasování a usnesení k návrhu 5:

Shromáždění schvaluje prostředky na kompletní výměnu výměňkové stanice za novou až do výše 700 tisíc Kč bez DPH.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

Hlasování a usnesení k návrhu 6:

Shromáždění schvaluje prostředky na celkovou výměnu vodoměrů a měřičů tepla ve všech jednotkách za nové, odpovídající legislativě až do výše 1 200 000 Kč bez DPH. Shromáždění schvaluje uzavření smlouvy se společností ECOTERM. Shromáždění schvaluje, aby se náklady na výměnu jednoho vodoměru a jednoho měřiče tepla v každé jednotce hradily z fondu oprav. V jednotkách, kde je více vodoměrů a měřičů si další bude hradit vlastník jednotky sám.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

Hlasování a usnesení k návrhu 7:

Shromáždění schvaluje prostředky na celkovou obnovu hydroizolace ploché střechy na celém objektu až do výše 7 000 000 Kč bez DPH. Do finální částky se započítá vedle kompletní obnovy i cena provedených sond do střešní skladby.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

9a. Změna rozúčtování tepla z aktuálních 50/50 na 40/60

Byly předneseny odůvodnění ke změně. Výbor zajistí společnost a dopočet správných koeficientů pro výpočet tepla v celé budově a pro příští vyúčtování bude zajištěno vyúčtování takovým způsobem, aby 40 % tvořila základní složka založená na ploše bytu a 60 % spotřební podle náměru měřičů.

Hlasování a usnesení k návrhu 8:

Shromáždění schvaluje změnu rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům na poměr 40% základní složky a 60% spotřební složky.

Výsledek hlasování: Schválené – Pro 97,91 %, Proti 1,70 %, Zdrželo 0,39 %.

9b. Ukončení smlouvy se společností Profitherm

Na základě dlouhodobé nespokojenosti a nekorektní komunikace ze strany společnosti Profitherm navrhuje výbor ukončení spolupráce.



Hlasování a usnesení k návrhu 9:

Shromáždění schvaluje vypovězení smlouvy o odečtech a rozúčtování s firmou Profitherm a podepsání smlouvy s firmou, která nainstaluje nové měřiče.

Výsledek hlasování: Schválené aklamací.

10 Bezpečnost v domě. Elektronické zámky ke sklípkům.

Byly zjištěny ceny za realizaci elektronických zámků ke sklípkům. Z důvodu vysokých finančních nákladů nebude provedeno.

11 Diskuse

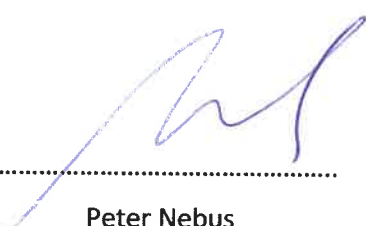
- Požadavek vlastníka na omezení parkování/celodenního stání nákladních vozidel a nákladních dodávek a vozidel "car-share" – zjištěná aktivita od městské části 15 a 11 z Věstníku, výbor bude vyčkávat na zajištění této aktivity ze strany města.
- Sokl pod schránkami A6 – zpuchřelá zeď, je potřeba připravit návrh na opravu, spadlá dlažba.
- Garáže 2PP – možnost jímky pro zachyt vody v případě poruchy potrubí, zda je možné realizovat.
- Reklamace Pragothermu – vyčištění skvrn od šlápů po lezcích.
- Ing Szentesi oznámil, že k 31.07.2026 odstupuje z funkce předsedy výboru a končí svoji činnost ve výboru.

12 Zakončení



.....

Ivan Faltus
Zapisovatel



.....

Peter Nebus
Předsedající



.....

Tereza Gregorová
Ověřovatel zápisu



.....

Petra Beranová
Ověřovatel zápisu

Přílohy:

- 1) Seznam registrovaných vlastníků na shromáždění
- 2) Protokol shrnující výsledky hlasování



- 3) Zápis – přehled hlasování, výstup z počítačového hlasování
- 4) Prezentace zobrazovaná na shromáždění
- 5) Jednací a hlasovací řád
- 6) Plné znění nových stanov