



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

16. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek konané dne 25. 11. 2025

Místo: Střední průmyslová škola Novoborská - jídelna SPŠ, Novoborská 2, 190 21 Praha 9

Datum: 25. 11. 2025

Čas, průběh schůze:

- 17:30 hod – Zahájení prezence účastníků
- 18:32 hod – Oficiální zahájení schůze
- 19:37 hod – Oficiální konec schůze

Shromáždění je usnášeníschopné. Počet zúčastněných je **76,4 %** všech členů Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 - Prosek (dále jen SVJ).

1) Zahájení schůze

Předseda výboru Michal Zemčák přivítal všechny přítomné vlastníky, poděkoval za účast s konstatováním, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 76,4 % spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a schůze je tak usnášeníschopná.

Následně představil přítomné další členy výboru:

- Jaromíra Toufara /místopředseda výboru/
- Milana Svobodu /člen výboru/

kontrolní komise (dále jen KRK):

- Martina Brumovského /předseda KRK/
- Kateřina Rózsová Horálková /člen KRK/
- Pavlína Šimková /člen KRK/ (omluvena)

2) Návrh zástupce nebytové jednotky dle čl. XII odst. 5. stanov: Jaromír Toufar.

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

3) Návrh odpovědnosti osob na shromáždění:

- sčítací komisař: Michal Zemčák,
- zapisovatel: Jaromír Toufar,
- ověřovatel zápisu: Martin Brumovský,

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

4) Činnost výboru a Kontrolní komise

Předseda výboru Michal Zemčák informoval o zprávě o činnosti výboru a kontrolní komise. Zpráva je k dispozici na shromáždění a webu SVJ.

5) Ekonomika/finance - Roční závěrka a vyúčtování služeb

Předseda výboru Michal Zemčák prezentoval výsledek hospodaření v roce 2024.

Roční uzávěrka za rok 2024 i Účetní závěrka je k dispozici na shromáždění a webu SVJ.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

Schválení roční účetní uzávěrky za rok 2024 a upraveného rozpočtu pro rok 2025 a nového na rok 2026 – v platnosti od 07/2025 – HLASOVÁNÍM – ke stažení na webových stránkách www.kytlicka.eu; roční vyúčtování služeb, fond oprav – stav FO, čerpání z FO

HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných.

Předseda výboru Michal Zemčák informoval přítomné o aktuální situaci s ohledem na inflaci, včetně informace o změnách záloh z důvodu zvýšení vstupních nákladů. Následovala diskuse o ekonomice, stavu financí, které jsou v účetní závěrce, o zálohách.

Dorazili další členové SVJ – počet zúčastněných **78,6 %** ze všech členů SVJ

6) Ostatní, investice a opravy – výbor podal obecné informace:

- **Fotovoltaická elektrárna (FVE)**

Výbor vlastníky seznámil s průběhem výběrového řízení, s dosud provedenými činnostmi a s výběrem technologií pro projekt FVE a JOM. Všechny tyto informace jsou detailně popsány také ve Zprávě o činnosti výboru za rok 2025, která je dostupná na webových stránkách SVJ. Zároveň výbor opět připomněl informace ohledně návratnosti celého projektu, která se podle aktuálních výpočtů pohybuje mezi 4 a 5 lety.

Předseda výboru Michal Zemčák informoval o aktuálním stavu příprav a přiblížil plánovaný harmonogram výstavby. Realizace bude zahájena v sekci A.

Výbor také oznámil, že SVJ již obdrželo přiznanou dotaci ve výši 7,5 mil. Kč, která je již připsána na účet SVJ.

- **Jednotné odběrné místo (JOM)**

V rámci realizace systému jednotného odběrného místa (JOM) budou instalovány podružné elektroměry s možností dálkového odečtu. Součástí realizace je i infrastruktura pro budoucí dálkové odečty vodoměrů a kalorimetrů (měřičů tepla).

Aktuálně je do projektu JOM a FVE zapojeno přibližně 92 % vlastníků bytových jednotek. Stále je však možné se do systému zapojit – výbor SVJ vyzývá všechny, kteří tak ještě neučinili, aby v případě zájmu kontaktovali výbor co nejdříve.

Dalšími plánovanými kroky je přepojení jednotlivých jednotek a výměna hlavních elektroměrů. Pro bytové jednotky, které se do systému JOM nezapojí, dojde k přemístění jejich elektroměrů do prostor garáží.

Dotaz přítomných vlastníků:

„Pokud mám uzavřenou smlouvu na dodávku elektřiny na dobu určitou, mohu se do JOM připojit? Hrozí mi nějaká sankce?“

Odpověď: V tomto případě se nemusíte obávat žádných sankcí – v důsledku zrušení původního odběrného místa ze zákona nemůže dodavatel nárokovat žádné poplatky za předčasné ukončení smlouvy.

Termín dokončení projektu FVE a JOM je dle uzavřené smlouvy stanoven na říjen 2026, nicméně podle aktuálních informací očekáváme dokončení v dřívějším termínu. O přesném termínu přepojení jednotlivých bytů na nový systém JOM budou dotčení vlastníci včas informováni.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

IČ: 241 97 556

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

• **Úprava fondu oprav**

Výbor na shromáždění představil návrh na budoucí úpravu fondu oprav (FO), která by byla realizována až po dokončení projektu FVE a JOM pro celý dům. Cílem úpravy je vyváženě využít dosažené úspory – část by byla použita k doplnění fondu oprav, část by se promítla do snížení měsíčních plateb vlastníků.

Konkrétně výbor navrhuje:

- navýšení příspěvku do FO o 3 Kč/m² u bytových jednotek
- navýšení o 2 Kč/m² u garážových stání a sklepních jednotek

Tento návrh bude vlastníků předložen k projednání a schválení až po dokončení projektu JOM v celém domě. Podrobnosti k návrhu jsou uvedeny ve Zprávě o činnosti výboru za rok 2025, která je dostupná na webových stránkách SVJ.

• **Změna předpisu záloh**

Po přepojení bytových jednotek do systému jednotného odběrného místa (JOM) dojde k navýšení měsíčních záloh – konkrétně o částku za nově dodávanou elektřinu prostřednictvím SVJ.

O konkrétní výši a termínu změny záloh bude každý vlastník informován správcovskou společností v návaznosti na připojení jeho jednotky k JOM.

• **Střecha**

Oprava střechy byla dokončena v září 2025 a plně uhrazena. Na střechu byla položena zcela nová střešní krytina, která je z požárního hlediska plně vyhovující i pro instalaci fotovoltaické elektrárny (FVE). Na novou krytinu je poskytována záruka v délce 15 let. Podrobné informace k tomuto tématu jsou uvedeny ve Zprávě o činnosti výboru za roky 2024 a 2025, které jsou k dispozici na webových stránkách SVJ.

7) Podněty vlastníků

- **Údržba zeleně** – neosázená místa osázet, nebo mulčovat.

- **Čipový systém**

Vlastníci upozornili na prodlevy čipového systému – prodlužuje se reakční doba. Po restartu je systém opět funkční. Výbor poptá možnost automatického restartu systému.

Oficiální ukončení schůze 19:37.

8) Volná diskuse s jednotlivými vlastníky, nebo skupinami vlastníků k různým tématům, nebo upřesnění k předaným informacím.

Ukončení shromáždění 20:00

V Praze dne 07. 01. 2026

Zápis provedl:
Jaromír Toufar

Ověřovatel zápisu:
Martin Brumovský

Předsedající:
Michal Zemčák