



Vážení vlastníci, v souladu se stanovami si Vás jménem statutárního orgánu
Společenství vlastníků dovolujeme pozvat na

SHROMÁŽDĚNÍ

***Společenství vlastníků pro dům Ledvinova 1709,1710, IČ: 264 80 697, se
sídlem Ledvinova 1709/2, Praha 11 – Chodov, PSČ 149 00***

Místo konání:	jídelna ZŠ Chodov, Květnového vítězství 57/17, Praha 4, vchod z ulice Mokrá
Datum konání:	8. 4. 2026
Začátek prezence:	17:45 hod.
Zahájení shromáždění:	18:00 hod.
Konec shromáždění:	19:30 hod.

Program zasedání shromáždění:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora – hlasování
3. Narovnání situace kolem NP, seznámení s interním auditem, zvolení stálého zástupce za NP, Příloha 1 – hlasování
4. Výběrové řízení na novou účetní firmu, předložená nabídka, úprava smlouvy s Daniela Drdová, Příloha 2 – hlasování
5. Zpráva o kontrole vytápěcího systému, nutná výměna TRV (termostatických radiových ventilů), Příloha 3 – hlasování
6. Informace ke zrušenému hlasování per rollam, shrnutí současné situace – diskuse
7. Nové PBR pro SVJ Ledvinova, Přílohy 4, 5 - hlasování
8. V případě odmítnutí nového PBR instalace NO, protipožárních dveří a rekonstrukce osvětlení na základě CN – hlasování
9. Informace k plánovaným opravám, přehled dle schválených bodů
10. SVJ aplikace pro správu domu, archivaci a komunikaci – hlasování
11. Diskuze
12. Závěr

Podklady pro jednání budou před konáním zasedání shromáždění rozeslány e-mailem a zároveň připraveny k nahlédnutí u předsedy výboru (prosíme po předchozí domluvě – viola@predsednicka.cz) a budou k nahlédnutí také před začátkem shromáždění.

Nemůžete-li přijít, **zmocněte prosím Vámi zvolenou osobu**, aby Vás na zasedání shromáždění zastoupila. **Zmocnění je nutné také pro jednotky v podílovém spoluvlastnictví.**



V Praze dne 24. 3. 2026

Vojtěch Opočenský v.r.
předseda výboru
První česká předsednická – servis s.r.o

Soupis zaslaných příloh:

Příloha_1_LED_NP_interní_audit

Příloha_2_LED_CN_ucetni_Umime_SVJ

Příloha_3_LED_CN_TRV_INMES

Příloha_4_LED_CN_PBŘ_IQ_servis

Příloha_5_LED_CN_PBŘ_Porvis_Group

K bodu 3

Na základě rozhodnutí Shromáždění z 26. 11. 2025, kdy měla být dána nájemci v NP 1710, p. Dědičovi, výpověď, bylo zjištěno, že poslední smlouva mu skončila v roce 2018 a dále již nebyla obnovena. Z toho důvodu PČP ve spolupráci s Výborem a účetní firmou přistoupili k internímu auditu ohledně situace s nebytovými prostory, jeho závěry najdete v Příloha_1_LED_NP_interní_audit. Nyní je třeba celou situaci narovnat tak, aby mohly následovat tyto body:

- Volba zástupce a administrátorské firmy a jejich odměn
- Douzavření smluv s nájemci, které skončily 2018 a 2025 / příprava nových smluv
- Kontrola činnosti NP v 1710
- Výpověď p. Dědiče na základě rozhodnutí Shromáždění
- Návrh úprav NP v 1710 – kolárna, kancelář SVJ a pronájem
- Stanovení ceny za m2 pronájmu

K bodu 4

Původně byly oslovené 4 firmy, které odmítly nabídku předložit – komplikovaná situace s NP či naplnění kapacity. Byly osloveny další 2 firmy, jedna po seznámení se situací nabídku odmítla předložit. Nabídku předložila pouze firma Umíme SVJ, vizte samostatná příloha. Jelikož výsledkem výběrového řízení je jen jedna předložená nabídka, doporučujeme upravit stávající smlouvu s Danielou Drdovou (Komplet servis), kde bude i kompletní převzetí jednání s dodavateli jako PVK, PT, PRE atd. na základě plné moci a vypracování a zajištění kompletních podkladů pro vyúčtování.

Předložená nabídka je na 16 212 Kč měsíčně + 3000 Kč jednou ročně.

Daniela Drdová je současně za 5460 Kč měsíčně + 6000 Kč jednou ročně.



K bodu 5

Dle Zprávy o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání od společnosti STANDBY Solution s.r.o., ze září 2025 vyplynulo, že SVJ nemá protokol o regulaci TRV (termostatických regulačních ventilů). TRV jsou na hranici životnosti, která je obvykle výrobcem deklarována na 20 let. V podstatě to znamená, že může vznikat nerovnoměrné vytápění mezi stoupačkami a některé byty mohou být přetopené a jiné studené a v domě je vyšší spotřeba tepla. V roce 2020, kdy byla výměna TRV plánována, k ní nedošlo. Nyní tedy byla nabídka aktualizována.

Projektová dokumentace: 31 762,50 Kč vč. DPH

Výměna TRV: 212 452,05 Kč vč. DPH

Instalace regulátorů: 147 037,94 Kč vč. DPH

Celkem: 391 252,49 Kč vč. DPH

Instalace uzavíratelného radiátorového šroubení do zpátečky topného tělesa (NEPOVINNÉ, DOPORUČENÉ): 105 745,92 Kč vč. DPH

Celkem: 496 998,41 Kč vč. DPH

K bodu 6

Na jednání Výboru 9. ledna 2026 se dostavil nájemce BJ 1710/15 p. Frýdl (manžel majitelky), který vznesl námitky proti probíhajícímu per rollam a výběru dodavatelů.

Jako hlavní námitky uvedl, že vybrané firmy nemají v OR zapsány činnosti, na které nabízejí služby, a tudíž je následně nemohou vyfakturovat. Jako jedinou, která dle jeho zjištění má oprávněnost poskytovat dané služby, je firma Požární Ochrana Šubrt s.r.o. Nabídl se, že doporučí jednotlivé firmy, které mají potřebné oprávnění danou činnost vykonávat i fakturovat – návrhy dosud nepředložil.

Jako druhý argument uvedl, že nabídky na instalaci světel a dveří neobsahují položkový rozpočet, ale jen stručný výpis činností.

Třetím argumentem bylo, že se dle jeho zjištění je třeba chybějící prvky dle PBŘ stavby instalovat dle původní projektové dokumentace pocházející z poloviny 70. let, což již nyní není technicky možné.

Jeho návrhem, aby vše proběhlo tak, aby SVJ dostalo současným normám a získalo platnou revizi PO bez závažných pochybení, je udělat nový PBŘ. A teprve následně dle toho udělat veškeré poptávky a změny. Soupis návrhů na opatření a kontakt na kolegyni, která vypracovává PBŘ pro SVJ, pošle mailem – soupis ani kontakt dosud nepředložil.

Výbor předložená stanoviska zvážil. Ohledně platnosti PBŘ p. Frýdla upozornil, že i když je současné PBŘ z roku 1976, tak je stále platné a závazné. Na podnět Petra Papazova Výbor diskutoval o zastavení per rollam dle uvedených zjištění a rozhodl se ho ukončit. Dále Výbor diskutoval o poptávce a oslovení dodavatelů pro jednotlivé činnosti a shodl se na tom, že nově budou všichni dodavatelé prověřeni, zda mají v Obchodním rejstříku zapsanou činnosti, na



kterou nabízejí služby a kterou budou následně fakturovat. Výbor se také na podnět Petra Papazova přiklonil k poptávce po vypracování nového PBR. Jako závazný dokument pro celé SVJ je třeba nechat ho schválit vlastníky na Shromáždění.

Co plyne z nového PBR?

Samotné vypracování nového PBR ještě není závazné a směrodatné, dokud ho neschválí orgány státní správy (stavební úřad / HZS). Pak se stává závazným dokumentem a již není cesty zpět k původnímu PBR. SVJ pak musí uvést stavbu do souladu s novými pravidly, tedy s normami platnými dle současné legislativy, nikoli té původní v domě kolaudace. Pro SVJ to znamená, že místo současných investic ve výši cca 600 až 700 tisíc Kč na nápravu původních opatření musí počítat s investicí cca v řádu jednotek milionů (2 až 5) v horizontu několika následujících let.

K bodu 7

Byla zaslána poptávka po novém PBR celkem 5 dodavatelům. Jeden z dodavatelů nabídku odmítl předložit, ostatní buď nabídku předložili, nebo přislíbili předložit. Nyní jsou k dispozici tyto nabídky

IQ servis: 45 000 Kč vč. DPH

Porvis Group: 36 300 Kč vč. DPH

K bodu 8

Pokud nedojde ke schválení nového PBR, je třeba urychleně napravit závady v revizní zprávě PO – chybějící nouzová světla a protipožární dveře. A nechat opravit osvětlení na chodbách. Pokud k instalaci chybějících prvků nedojde, nebude mít SVJ platnou revizi PO, což v případě pojistné události znamená, že pojišťovna nebude plnit a mohla by přijít pokuta podle Zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Pro právnické osoby a podnikající fyzické osoby zákon umožňuje uložit pokutu až:

- 500 000 Kč – za porušení povinností na úseku požární ochrany
- 1 000 000 Kč – u zvláště závažných případů (např. pokud by porušení způsobilo požár nebo ohrozilo větší počet osob)

Tyto sankce může uložit Hasičský záchranný sbor České republiky.

Nabídky budou doposlány dodatečně.

K bodu 9

Plánované opravy a výdaje dle schválených investic pro rok 2026 budou aktualizovány přímo na Shromáždění a zaslány společně se zápisem.

K bodu 10

Jedná se o aplikaci, která slouží pro transparentní a moderní správu domu. Kromě archivu je tam i velmi přehledný kalendář událostí, který slouží pro informování obyvatel domu, dále systém pro hlášení poruch, pro hlasování formou per rollam, nebo třeba přehled poplatků. Ve spolupráci s účetní firmou a Výborem bychom také využili velmi transparentního a praktického systému pro schvalování faktur v on-line rozhraní. [SVJ Aplikace | Program pro společenství vlastníků](#). **Cena je 7980 Kč ročně, tedy na jednu BJ a NP cca 16 Kč měsíčně.**