

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8,  
IČ: 271 57 326, se sídlem: Praha 8, Zelenohorská 476, PSČ 181 00  
zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

## POZVÁNKA

na zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8,  
IČ: 271 57 326, sídlem: Praha 8, Zelenohorská 476, PSČ 181 00, S 4910 vedená u Městského soudu  
v Praze (dále je "Společenství"), kterou svolává výbor Společenství

**Doba konání:** dne 1.10.2024 od 18,00 hod

**Místo konání:** v kanceláři v sídle společenství v technickém podlaží sekce 476, místnost č. 27

### Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a do dalších let
5. Diskuze a závěr

### Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než ½. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než ½. Pokud se shromáždění neúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17,30 h

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte na Markétu Šimkovou e-mail: [simkova@sbd8.cz](mailto:simkova@sbd8.cz). Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: [sourkova@sbd8.cz](mailto:sourkova@sbd8.cz).

**Pozvánka a zápis ze shromáždění budou zveřejněny prostřednictvím nástěnky v domě a na webu SBD Praha 8 v sekci spravované domy, stř. 349.**

V Praze dne 10. 9. 2024

Za Společenství

Miroslav Švarc v.r.

Předseda představenstva předsedy společenství

### **Přílohy:**

*Vzor plné moci*

*Zpráva o hospodaření domu za rok 2023*

*Návrh výše záloh na rok 2025*

*Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let*

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	942 491,44
A.003	221120	Běžný účet - ostatní	3 000 000,00
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	2 717 894,32
<b>A</b>		<b>Finanční prostředky celkem</b>	<b>6 660 385,76</b>
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	63 426,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-22 065,00
<b>C</b>			<b>41 361,00</b>
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	121 968,00
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	15 504,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	615 598,28
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	102 333,17
D.II.003	315121	Náklady - TUV	394 162,99
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	257 911,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	52 225,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	85 800,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	44 287,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	27 043,15
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	7 051,40
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	7 599,20
<b>D</b>		<b>Náklady k vyúčtování služeb celkem</b>	<b>1 827 783,19</b>
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	96 480,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	121 920,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	10 992,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	712 692,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	463 881,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	230 796,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	6 024,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	84 684,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	75 960,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	16 488,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	9 516,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	21 900,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	29 272,00
<b>E</b>		<b>Zálohy k vúčtování služeb celkem</b>	<b>1 880 605,00</b>
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	52 821,81
<b>EE</b>		<b>Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb</b>	<b>52 821,81</b>
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	5 732,00
<b>F</b>		<b>Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem</b>	<b>5 732,00</b>
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	149 051,19
<b>G</b>			<b>149 051,19</b>
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	5 504 371,72
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	905 256,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	97 750,95
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-121 208,55
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-10 400,00
<b>H</b>		<b>Dlouhodobá záloha</b>	<b>6 375 770,12</b>

# Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 12.07.2024 13:01:18

Strana 1 z 1

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Byty

Typ uživ.: Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	905 256,00
		Odměna smluvního správce	121 920,00
		Pojištění domu	10 992,00
		SV - vodné, stočné	236 292,00
		Teplo pro vytápění	691 200,00
		TUV - teplá voda	457 284,00
		Odečty a rozúčtování	9 516,00
		Úklid společných prostor	6 024,00
		Odvoz domovního odpadu	84 684,00
		Elektr. energie společných prostor	75 960,00
		Drobná údržba	21 900,00
		Ostatní služby	16 488,00
		Pronájem společných prostor	8 220,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	96 480,00
349	ZELENOHORSKÁ 475-479, Praha 8		2 742 216,00
<b>Celkem za výběr:</b>			<b>2 742 216,00</b>

## Technický úsek

### **Hlavní provedené práce:**

Na základě usnesení ze shromáždění byla firmou Sušienka provedena výmalba společných prostor objektu mimo suterénu, ale vč. sušáren v suterénu, v celkové ceně 421 590 Kč.

Po provedené pravidelné revizi hromosvodu v srpnu 2023 odstranil Bc. Ondřej Veselý závady uvedené v protokolu za celkovou částku 45 200 Kč.

Na základě provedené pravidelné kontroly plynu v březnu 2023 byly odstraněny závady uvedené v protokolu firmou Sirovátka za celkovou částku 40 480 Kč.

Po provedené pravidelné revizi plynu v březnu 2024 byl vyměněn hlavní uzávěr plynu ve vchodě 478 (z důvodu úniku plynu v chodníku) firmou Revis Praha za celkovou částku 7 184 Kč.

V letošním roce byly na základě výběrového řízení provedeny společností Vuste Envis výměny bytových vodoměrů teplé a studené vody za rádiové. Cena díla byla vysoutěžena na 110 566 Kč. Součástí dodávky je instalace sběrnic.

### **Drobné opravy a údržba:**

08/2023 Pravidelná kontrola oplechování atiky, odstranění lokálních defektů v ceně 10 210 Kč, fa Hons.

10/2023 Kontrola oplechování VZT šachet a opravy uvolněných 4 ks stříšek v ceně 6 382 Kč, fa Hons.

11/2023 Betonáž šachty kanalizace okolo zpětné klapky pro zamezení průsaků v ceně 3 910 Kč, fa Sirovátka.

11/2023 Aktualizace smlouvy na úklid - podpis dodatku ke smlouvě s navýšením úklidových prací včetně vyvěšení rozpisu prací na nástěnkou.

12/2023 Zaizolování a obezdívka části okapového svodu vchodu 475 pro odstranění vznikajícího kondenzátu v ceně 8 200 Kč, fa Kotlan.

4-7/2024 Na základě upozornění jednoho z vlastníků jsme na OŽP Prahy 8 podali 2.4.2024 žádost o prověření situace stavu stromu, který měl po provedení výkopových prací z důvodu odstraňování havárie plynu odhalené kořeny. Po provedení znaleckého posudku není dle sdělení OŽP P8 z 1.7.2024 nutné strom vykácet, bude pozorován. Při větších bouřkách a větru je doporučeno strom kontrolovat. V případě zhoršení stavu by byl strom vykácen a nahrazen nově vysazeným.

08/2024, Na OŽP jsme zažádali o prořezání, případně pokácení stromu u č.p. 479. OŽP zvažuje větší zásah než jen ořez větví u fasády, pravděpodobně bude provedeno seřezání vrchní části stromu. Úprava zeleně by se týkala i jiných stromů v ulici Zelenohorská.

Byla uzavřena smlouva s osobou odpovědnou za plynová zařízení (revizní technik p. Kylar) za celkovou částku 1 330 Kč/měsíc.

Dále byly v průběhu celého období prováděny drobné servisní, zámečnické, elektro a instalatérské práce.

### **Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let**

Závady uvedené v revizi plynu z března 2024 (nefunkční uzávěry, drobné úniky na vedení, prorezlé prostupy z 1PP do 1NP) je třeba nechat odstranit. Na základě této revize bylo doporučeno **provést kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu**. Prostupy z 1PP do 1NP jsou velmi zrezlé a doporučuje se jejich kontrola a případná výměna za nové potrubí. Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost domovních rozvodů plynu 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupacích vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, která se blíží obvyklé životnosti (rozvod z roku cca 1975). Předložená cenová nabídka za všechny stoupačky je 741 000 Kč vč. DPH. Vypracování projektové dokumentace na navrhovanou rekonstrukci plynu je dle předložené cenové nabídky cca 50 000 Kč.

**Vstupní schodiště** již vykazují více lokálních vad, chybějící nebo prasklé dlaždice, vydrolené spárování, poškozené hrany či defekty bočních ploch. Vzhledem k větší plánované investici (rekonstrukce střechy) navrhujeme realizovat operativně pouze lokální opravy – doplnění/výměna poškozených dlaždic, lokální vysprávkování a spárování bočních ploch. Předpokládané náklady jsou cca do 30 000 Kč. V následujících letech doporučujeme realizovat kompletní rekonstrukci vstupních schodišť v jiném provedení, než je použitá tenká dlažba.

Dle usnesení shromáždění bylo zpracováno odborné posouzení a zhodnocení nejvýhodnější varianty **rekonstrukce střešního pláště** v ceně 8 228 Kč firmou BMI střešní a hydroizolační systémy s.r.o. Na základě tohoto posudku (k nahlédnutí na TPÚ SBD8) tedy doporučujeme v roce 2025 realizovat rekonstrukci střechy v provedení s krytinou z modifikovaných asfaltových pásů. Předpokládané náklady na zpracování projektové dokumentace pro realizaci a výběr zhotovitele jsou cca 60 000 Kč. Vlastní předpokládané náklady na kompletní rekonstrukci střešního pláště, splňující i požadavky klasifikace Broof(t3) (požární odolnost) vč. instalace záchytného systému, jsou cca 4 100 000 Kč. Na zhotovitele této rekonstrukce bude v případě odsouhlasení vypsáno příslušné výběrové řízení dle projektové dokumentace.

Doporučujeme provést **rekonstrukci zvonků** a domovních telefonů za nový digitální systém. Stávající analogový systém vykazuje stále více poruch. V rámci rekonstrukce bude vyměněno tablo, hlavní vedení a domácí telefony. Součástí bude elektrický zámek bez aretace (bzučák) pro zachování funkce elektrického vrátného. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady za celý dům odhadujeme na 300 000 Kč. V případě osazení audio-video telefonů, kde si vlastník může za příplatek objednat videotelefon do svého bytu, jsou celkové náklady vyčísleny na 400 000 Kč.

Nejpozději v roce 2026 bude muset být provedena **příprava na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED** a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena instalace sběrnic do společných prostor domu a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále.

Indikátory tepla B-Meters prozatím neumožňují připojení ke sběrnici dat. Pokud toto nebude možné ani v roce 2025, pak bude nutná jejich výměna.

Byla provedena analýza rizik pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců za cenu 10 000 Kč. Z dokumentace plyne potřeba dovybavit střechu osobní ochranou (záchytný systém proti pádu). V současné době jsme požádali o zaslání cenové nabídky na **vybavení střechy záchytným systémem**.

**Revize, inspekce:**

Revize	Platná do	Cyklus (měs.)
BOZP Analýza rizik objektu (21.11.2023)		
Elektroinstalace - společné prostory	02.04.2027	60
Hromosvod - pasivní	22.08.2027	48
Hromosvod - pasivní roční kontrola	22.08.2024	12
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2029	120
Plyn (KSP + byty)	18.03.2027	36
Plyn (KSP) - roční kontrola	22.03.2025	12
PO - Hasicí přístroje	16.01.2025	12
PO - Hydranty, vč. požárního vodovodu	16.01.2025	12
PO - Nouzové osvětlení	14.09.2024	12
PO - Preventivní požární prohlídka objektu	18.10.2024	12
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	09.11.2031	120
Vodoměry SV + TUV	31.12.2029	60

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce.  
Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.  
vedoucí TPÚ

## Výpis účtú

Období od: 01.01.2023 do: 31.12.2023

Podmínka: Doklad<->UZ23001

Účet	Sřídisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal	Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-110	349	Dlouhodobé přijaté zálohy - pz		01.01.2023	PS	PS2023	0,00	5 504 371,72			Otevření účetních knih - OBOJETNÝ účet
<b>Částka za účet</b>	<b>955-110</b>						<b>0,00</b>	<b>5 504 371,72</b>			<b>-5 504 371,72</b>
Účet:955-120	Dlouh.přij.zál.-tvorba z nájemného										
955-120	349	31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	349	31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ			0,00	75 438,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
<b>Částka za účet</b>	<b>955-120</b>						<b>0,00</b>	<b>905 256,00</b>			<b>-905 256,00</b>
Účet:955-121	Dlouh.přij.zál.-ostatní tvorba										
955-121	349	28.04.2023	UD	UD230001			0,00	36 703,51			služby roku 2022 (pauš.úhr. NP a zaokr. VSL)
955-121	349	26.10.2023	VD	VD230002			0,00	57 647,44			Převod HV-zisku na DZL
955-121	349	31.12.2023	VD	VD230004			0,00	1 000,00			Předpis - převod přeplatků mimoř. vkladů na DZL (Záliš)
955-121	349	31.12.2023	VD	VD230004			0,00	2 400,00			Předpis - převod přeplatků mimoř. vkladů na DZL (Hejna)
<b>Částka za účet</b>	<b>955-121</b>						<b>0,00</b>	<b>97 750,95</b>			<b>-97 750,95</b>
Účet:955-130	Dlouh.přij.zál.-čerpání na opravy										
955-130	349	31.03.2023	DF	DFA230012			5 906,40	0,00			Kamerový průzkum dešťového svodu
955-130	349	12.05.2023	DF	DFA230019			3 141,80	0,00			Dodávka kaučukové izolace
955-130	349	05.06.2023	DF	DFA230034			10 281,00	0,00			Revize pláště střechy, plošné sondy do skladyby, opravy
955-130	349	02.07.2023	DF	DFA230040			22 595,00	0,00			Dodávka a montáž nouzového osvětlení
955-130	349	06.08.2023	DF	DFA230042			10 200,50	0,00			Kontrola atik, montáž atiky
955-130	349	15.09.2023	DF	DFA230051			6 413,00	0,00			Elektropráce (funkční zkouška systému NO)
955-130	349	14.10.2023	DF	DFA230053			6 382,50	0,00			Kontrola oplechování VZT šachet, montáž 4 ks oplechování
955-130	349	30.11.2023	DF	DFA230066			33 774,35	0,00			Výměna H"UP a sekčních uzávěrů
955-130	349	01.12.2023	DF	DFA230074			8 200,00	0,00			Zednické práce (obezdění okapového svodu)
955-130	349	04.12.2023	DF	DFA230067			8 763,00	0,00			Výměna světel (vesitbul 478, chodba 478, 475
955-130	349	04.12.2023	DF	DFA230068			5 551,00	0,00			Dodávka a montáž zámků a vložky
<b>Částka za účet</b>	<b>955-130</b>						<b>121 208,55</b>	<b>0,00</b>			<b>121 208,55</b>
Účet:955-132	Dlouh.přij.zál.-ostatní čerpání										
955-132	349	09.01.2023	B	BB0123003			100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	349	11.04.2023	B	BB0123045			100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	349	10.07.2023	B	BB0123104			100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	349	09.10.2023	B	BB0123152			100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	349	30.11.2023	DF	DFA230073			10 000,00	0,00			Zpracování analýzy rizik
<b>Částka za účet</b>	<b>955-132</b>						<b>10 400,00</b>	<b>0,00</b>			<b>10 400,00</b>
<b>Částka celkem</b>							<b>131 608,55</b>	<b>6 507 378,67</b>			<b>-6 375 770,12</b>

## PLNÁ MOC

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)  
bytové jednotky č....., v domě čp. 475-479, ulice Zelenohorská v Praze 8, tímto zmocňuji  
(zmocňujeme) pana (paní).....,  
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání  
shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 475-479,  
Zelenohorská, Praha 8, se sídlem Praha 8, Zelenohorská 476, 181 00, IČ: 271 57 326,  
konaném dne 1. 10. 2024

V Praze dne .....2024

.....  
*vlastnoruční podpis zmocnítele*