

Společenství vlastníků S. K. Neumanna 913/14  
S 19102 vedená u Městského soudu v Praze  
Se sídlem S. K. Neumanna 913/14, Libeň, 182 00  
Praha 8 IČ: 077 13 291 (dále jen „společenství“)

## **POZVÁNKA**

na zasedání shromáždění vlastníků společenství které svolává předseda společenství, Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 na den

**8. října 2024 v 18.00 hodin do místnosti ředitele  
do přízemí domu Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 (zasedací místnost)**

### **Program:**

- 1. Zahájení zasedání svolavatelem**
- 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající, ověřovatel zápisu)**
- 3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání**
- 4. Návrh výše záloh na rok 2025**
- 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let**
- 6. Různé**
- 7. Závěr**

### **Registrace účasti bude zahájena v 17.30 hod.**

Účast vlastníků jednotek na této schůzi je nutná. V případě, že se na schůzi nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí.

V Praze dne 11.9. 2024

Za společenství

Miroslav Švarc v.r.  
Předseda představenstva  
Předsedy společenství

### **Přílohy:**

- 1. Vzor plné moci**
- 2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2023 a návrh výše záloh na rok 2025**
- 3. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let**

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	201 745,65
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	848 237,90
<b>A</b>		<b>Finanční prostředky celkem</b>	<b>1 049 983,55</b>
C,1	311150	Předpis nájmu - byty	-6 996,00
<b>C</b>			<b>-6 996,00</b>
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	21 780,00
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	7 562,00
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	102 819,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	15 121,76
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	1 588,22
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	8 500,20
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	3 610,00
D.IV.001	315130	Náklady - pozemky	14 340,00
<b>D</b>		<b>Náklady k vyúčtování služeb celkem</b>	<b>271 621,18</b>
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	96 360,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	21 840,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	6 000,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	85 008,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	20 040,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	996,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	5 040,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	4 992,00
E.IV.001	324130	Zálohy - pozemky	15 012,00
<b>E</b>		<b>Zálohy k vúčtování služeb celkem</b>	<b>255 288,00</b>
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-16 333,18
<b>EE</b>		<b>Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb</b>	<b>-16 333,18</b>
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	2 640,00
<b>F</b>		<b>Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem</b>	<b>2 640,00</b>
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	32 066,50
<b>G</b>			<b>32 066,50</b>
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	915 309,25
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	169 464,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	16 625,00
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-84 097,20
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-404,02
<b>H</b>		<b>Dlouhodobá záloha</b>	<b>1 016 897,03</b>

### Výpis účtú

Podmínka: Doklad<=>UZ23001

18.07.2024

Období od: 01.01.2023 do: 31.12.2023

Strana 1 / 1  
PLA - VYPIS ÚČTÚ

Účet	Středisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal	Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-110	381			01.01.2023	PS	PS2023	0,00	915 309,25			Otevření účetních knih - OBOJETNÝ účet
<b>Částka za účet</b>	<b>955-110</b>						<b>0,00</b>	<b>915 309,25</b>		<b>-915 309,25</b>	
Účet:955-120											
955-120	381			31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	381			31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	14 122,00			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
<b>Částka za účet</b>	<b>955-120</b>						<b>0,00</b>	<b>169 464,00</b>		<b>-169 464,00</b>	
Účet:955-121											
955-121	381			17.10.2023	VD	VD230001	0,00	2 610,00			Náhrada KOOPERATIVA graffiti
955-121	381			05.12.2023	VD	VD230002	0,00	14 015,00			Převdo HV do dlouhodobé zálohy
<b>Částka za účet</b>	<b>955-121</b>						<b>0,00</b>	<b>16 625,00</b>		<b>-16 625,00</b>	
Účet:955-130											
955-130	381			17.04.2023	DF	DFA230006	10 285,00	0,00		20230077	Čištění a kontrola spalínové cesty
955-130	381			21.08.2023	VD	VD230002	1 449,00	0,00			Klíče
955-130	381			20.11.2023	DF	DFA230017	65 862,00	0,00		230040005	Opravné práce
955-130	381			20.12.2023	DF	DFA230023	6 501,20	0,00		230100156	Právní služby - zápis změn v OR
<b>Částka za účet</b>	<b>955-130</b>						<b>84 097,20</b>	<b>0,00</b>		<b>84 097,20</b>	
Účet:955-132											
955-132	381			10.01.2023	B	BB0123004	100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	381			03.04.2023	B	BB0123034	100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	381			25.04.2023	UD	UD230001	4,02	0,00			služby roku 2022
955-132	381			11.07.2023	B	BB0123069	100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	381			09.10.2023	B	BB0123102	100,00	0,00			Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
<b>Částka za účet</b>	<b>955-132</b>						<b>404,02</b>	<b>0,00</b>		<b>404,02</b>	
<b>Částka celkem</b>							<b>84 501,22</b>	<b>1 101 398,25</b>		<b>-1 016 897,03</b>	

# Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 18.07.2024 10:57:33

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.: Všichni

Strana 1 z 1

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	169 464,00
		Pozemek	15 012,00
		Odměna smluvního správce	21 840,00
		Pojištění domu	6 000,00
		SV - vodné, stočné	85 008,00
		Odvoz domovního odpadu	20 040,00
		Elektr. energie společných prostor	996,00
		Drobná údržba	4 992,00
		Ostatní služby	5 040,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	96 360,00
381	S.K.NEUMANNA 913/14, Praha 8		424 752,00
<b>Celkem za výběr:</b>			<b>424 752,00</b>

## Technický úsek

### Hlavní provedené práce, opravy a údržba:

Byla uzavřena smlouva na osobu odpovědnou za plynová zařízení (revizní technik p. Kylar) za celkovou částku 800 Kč/měsíc.

Firma Josef Eichler provedla čištění a kontrolu spalinové cesty v ceně 10 285 Kč.

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

#### Plyn

- Na základě provedené pravidelné kontroly plynu v červnu 2024 bylo doporučeno provést kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu na základě množství míst úniku plynu. Oprava stávajících závad se z důvodu náročnosti cenově nevyplatí. 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 cca ze 70 let). Předložená cenová nabídka za stoupací vedení je 158 000 Kč vč. DPH.

#### Optika

- Připojení na optiku od Cetinu a T-Mobile bude realizováno v roce 2025. Přesný termín ještě ze strany operátora nebyl stanoven.

#### Vodoměry

- Z důvodu neplatného ověření bytových vodoměrů na studenou vodu bude v roce 2025 provedeno výběrové řízení na dodavatele a následně budou vodoměry vítěznou firmou vyměněny. Náklady odhadujeme na 12 000 Kč.

#### Fasády, omítky

- Opadaná omítka zdi dvorku do zahrady (jižní podezdívka). Kompletní odstranění zbytků omítky, reprofilace, provedení nové omítky cca do 30 000 Kč.
- Opěrná zeď silnice na dvorku objektu s mramorovou omítkou má téměř v celé ploše separované souvrství omítky (odfouknutá zřejmě jak podkladní arm. stěrka tak omítka). Kompletní odstranění omítky, zjištění vlhkosti zdiva (možný zdroj poškození) - posouzení odbornou firmou s návrhem opatření, realizace navržených opatření, provedení nové omítky. Celkové náklady cca 100 000 až 200 000 Kč v závislosti na odborném posouzení stavu zdiva a příčin jeho vlhnutí, odborné posouzení vč. demontáže stávajícího souvrství omítky cca do 50 000 Kč.

#### Střecha

- Byla provedena pravidelná revize, na základě které navrhujeme následující opravy: Před nadcházející zimou opravit drobné defekty v napojení krytiny a v prostupech. Opravit napojení krytiny na závětrnou lištu u stříšky VZT šachty.

Nainstalovat nadstřešní část demontované hlavice odvětrání kanalizace. Přetmelit přechodovou lištu mezi krytinou a nadezdívkami VZT. Přivrtat a zavičkovat uvolněné atikové plechy cca do 30 000 Kč. V dohledné době (nejlépe v příští sezóně) pak opravit poškozené omítky nadezdívek VZT vč. fasádního nátěru za cca 35 000 Kč a realizovat renovační nátěr atikových plechů za cca 15 000 Kč.

### **Balkony/terasy**

- Vizualně pohledy nevykazují a ani nebyly hlášeny defekty, vyjma nejvyšší jihozápadní balkon (p. Lerch, původní teraco dlažba) vykazuje značnou degradaci dlažby a spárování (i dle externího posouzení p. Honsem vykazuje zatékání do souvrství). Oprava dotčeného balkonu – kompletní nová skladba, vybourání stávajícího souvrství, hydroizolace, napojení odvodnění, nová mrazuvzdorná dlažba - cca 160 000 Kč.

### **Ostatní**

- Údržba dřevěného plotu mezi dvorkem a zahradou. Očištění, udržovací nátěr, cca do 10 000 Kč.
- Dveře ze sklepa na dvorek jdou velice špatně otevírat. Zajistit opravu/úpravu/výměnu dveří, cca 2 000 – 10 000 Kč.
- Dlažba u vstupu/terasa nad sklepy vykazuje drobné defekty spárování a uvolněné/chybějící dlaždice. Očištění, lokální proškrábnutí spár, přespárování PU tmelem, lokální opravy a doplnění dlažby, lokální vysprávky přilehlého zdiva, cca do 20 000 Kč.

### **Revize, inspekce:**

Revize	Platná do	Cyklus (měs.)
Elektroinstalace - společné prostory	12.07.2027	60
Hromosvod - pasivní	04.10.2026	48
Hromosvod - pasivní roční kontrola	28.11.2024	12
Kouřovody – spalinové cesty	18.4.2025	12
Vodoměry SV	31.12.2024	60
Plyn (KSP + byty)	25.05.2026	36
Plyn (KSP) - roční kontrola	20.6.2025	12
PO- Hasicí přístroje	22.03.2025	12
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	22.03.2025	12
PO- Preventivní požární prohlídka objektu	22.03.2025	12

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

Ing. Jan Polák v.r.  
vedoucí TPÚ

## P l n á m o c

Já (my)....., vlastník  
(spoluvlastníci) / člen – nájemce (společní nájemníci) bytové jednotky č....., ve Společenství  
vlastníků S. K. Neumanna 913/14, 181 00 Praha 8 – Libeň (dále jen „Společenství“) tímto  
zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní).....,  
bytem....., aby mě (nás) zastupoval(a)  
na shromáždění vlastníků jednotek a nájemců jednotek *Společenství* konané dne 8. 10. 2024 od  
18h.

V Praze dne..... 2024

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele