

# POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8, IČ: 077 14 505, se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky (dále jen „Společenství“), které svolává předseda Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

**Doba konání:** dne 5. 11. 2024 od 18:00

**Místo konání:** společného prostoru v suterénu domu Košťálkova 1104/4, Praha 8

## Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Hlasování o zvýšení odměny poskytovateli úklidových služeb
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
6. Diskuse 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 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní 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 hod.

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

V Praze dne 14. 10. 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*

**Zpráva o hospodaření v roce 2023**  
**Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8**

SVJ 302

**a) hospodaření domu v roce 2023**

služba	náklady	zálohy
zajištění správy	307 098,00	303 312,00
pojištění majetku	21 798,00	23 028,00
teplo	1 118 187,84	1 154 940,00
teplá užitková voda (voda + ohřev)	995 972,54	995 380,00
vodné, stočné	418 353,00	382 880,00
úklid společných prostor	100 743,00	159 924,00
odvoz odpadu	171 600,00	169 920,00
el. energie společných prostor	71 773,00	69 696,00
drobná údržba, výtahy	68 212,91	69 972,00
odečty měřidel a rozúčtování nákladů na teplo	26 379,90	20 112,00
ostatní služby	60 469,55	32 928,00
paušální úhrady NP		24 872,00
<b>CELKEM</b>	<b>3 360 587,74</b>	<b>3 406 964,00</b>

Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby k 31.12.2023 celkem 46 376,26

**b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy (fondu oprav) v roce 2023**

Počáteční zůstatek DZ k 1.1.2023	5 897 213,43	
Tvorba DZ za 1-12/2023 z předpisu záloh	803 604,00	14,00 Kč/m <sup>2</sup>
Ostatní tvorba DZ	97 116,50	
Náklady na opravy hrazené z DZ	-280 912,35	
<b>Konečný zůstatek DZ na opravy k 31.12.2023</b>	<b>6 517 021,58</b>	

Přehled tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy je uveden v samost. příloze.

**c) finanční prostředky SVJ k 31.12.2023**

pokladna	20 095,00 Kč
běžný účet	651 816,98 Kč
spořicí účet (úročení 4,7 % p.a.)	2 625 703,09 Kč
termínovaný vklad (úročení 6,36 %, resp. 6,21 % p.a.)	4 000 000,00 Kč
	<b>7 297 615,07 Kč</b>

**d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023**

**K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hosp. výsledkem 256 865,69 Kč.**

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovním účtu SVJ.

Účetní závěrka je pro vlastníky připravena k nahlédnutí na ekonomickém úseku SBD Praha 8.

ÚZ je také uložena ve sbírce listin veřejného rejstříku na [portal.justice.cz](http://portal.justice.cz).

**Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:**

**Převod hospodářského výsledku za rok 2023 ve výši 256 865,69 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.**

Výnosy z pronájmu v celkové výši 339 094 Kč byly vlastníkům vyplaceny v rámci ročního vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023.

Ing. Šourková, SBD Praha 8



**Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512**

Datum tisku: 02.05.2024 08:53:03

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)	803 604,00
		Odměna smluvního správce	303 312,00
		Pojištění domu	23 028,00
		SV - vodné, stočné	377 880,00
		Teplo pro vytápění	1 154 388,00
		TUV - teplá voda	987 732,00
		Odečty a rozúčtování	20 112,00
		Úklid společných prostor	159 924,00
		Odvoz domovního odpadu	169 920,00
		Elektr. energie společných prostor	69 696,00
		Drobná údržba	69 972,00
		Ostatní služby	32 928,00
302	KOŠŤÁLKOVA 1104, Praha 8		4 172 496,00
<b>Celkem za výběr:</b>			<b>4 172 496,00</b>

## Technický úsek

### Hlavní provedené práce:

Byly provedeny potřebné kontroly a revize.

Proběhla výměna odpadního potrubí v úklidové místnosti v ceně 8 272,32 Kč.

Byly vyměněny dveře do kočárkárny v přízemí a dveře do nově zřizované kolárny/kočárkárny v suterénu domu za nové bezpečnostní, včetně výměny zárubně, v ceně 78 535 Kč. V suterénu budou osazeny držáky na kola, bude vymalováno. Dílna se přesunula do místnosti bývalé mandlovny v suterénu. Na oboje dveře byly osazeny bezpečnostní zámky a budou pořízeny bezpečnostní vložky. Nové klíče od těchto prostor budou vydávány p. Ing. Leicmanovou na základě podpisu. Bude veden přehled, kdo má klíče.

Byl zpracován nový PENB v ceně 10 000 Kč.

Byl zajištěn územní souhlas s umístěním klecového stání pro nádoby na komunální odpad. Bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele.

Dokončuje se projekt na výměnu TRV a provedení tlakové regulace a vyvážení topného systému u Ing. Smrže. Následně bude vyhlášeno VŘ na zhotovitele.

Byla uzavřena smlouva s Ing. Kylarem jako osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení.

Je objednáno zpracování analýzy bezpečnostních rizik.

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

V r. 2025 bude nutné provést **výměnu vodoměrů a měřičů na topení** včetně přípravy 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. Měřiče tepla neumožňují měsíční odečty a jejich životnost končí 31.12.2025. Bylo by vhodné, aby soustava měřičů umožňovala se napojit na vybrané sběrnice. Na výměnu vodoměrů a měřičů na topení bude vypsáno výběrové řízení. Bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Náklady na výměnu všech bytových vodoměrů a indikátorů odhadujeme na 550 000 Kč vč. sběrnic dat.

Dle projektu na výměnu **TRV a provedení tlakové regulace a vyvážení topného systému** bude provedeno VŘ na zhotovitele.

Po provedeném VŘ na nová **klecová stání** bude vybrán zhotovitel. Odhadovaná cena je 260 000 Kč.

Byly zajištěny cenové nabídky na výměnu **poštovních schránek**. Nástěnné sestavy schránek jsme poptali u tří dodavatelů – KOVOSYSTEM (Praha), SIMON (Kostelec nad Orlicí) a 3MH (Šumperk). Všichni nabízejí české zboží. Je potřeba zvolit hloubku nových schránek.

Byl zajištěn cenový návrh na **čipový systém**. Odhadní cena za instalaci činí 220 000 Kč vč. DPH a následně za servis cca 10,5 tis. Kč ročně.

**Revize, inspekce:**

<b>Revize</b>	<b>Platná do</b>
Elektroinstalace - společné prostory	07.04.2026
Hromosvod - pasivní - objednáno	25.04.2024
Hromosvod - pasivní roční kontrola	23.06.2025
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2030
Plyn (KSP + byty)	29.05.2026
Plyn (KSP) - roční kontrola	03.06.2025
PO- Hasicí přístroje	04.12.2024
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	04.12.2024
PO- Nouzové osvětlení	04.01.2025
PO- Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka, apod.)	04.12.2024
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	04.12.2024
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	26.06.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2025
Výtah levý - inspekční prohlídka (IP)	18.11.2026
Výtah levý - odborná zkouška (OZ)	16.05.2025
Výtah pravý - inspekční prohlídka (IP)	18.11.2026
Výtah pravý - odborná zkouška (OZ)	16.05.2025

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)  
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Košťálkova v Praze 8, tímto zmocňuji  
(zmocňujeme) pana (paní).....,  
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání  
shromáždění Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8, IČ: 077 14 505, se sídlem  
Košťálkova 1104/4, Kobylisy, 182 00, Praha 8, konaném dne 5. 11. 2024.

V ..... dne ..... 2024

.....

*vlastnoruční podpis zmocnitele*