

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy,
IČ: 247 57 012, sídlem Praha 8 - Kobylisy, Davídkova 989/127, 182 00 (dále jen "Společenství")

datum konání: 31. března 2026
místo: prostory bývalé uhelny u kotelny, Davídkova čp. 987. Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 54,30 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
64,75 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 3)
69,01 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 4)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášení schopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek 2025 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let
6. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení schůze svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Mgr. Veronika Solis MBA, pověřená advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8 (SBD8). Představila paní Janu Ďoubalovou – účetní Společenství a pana Davida Foltina – referenta objektu. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 54,30 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášení schopné. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila paní Mgr. Solis (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu.

2. Volba pracovních orgánů zasedání

Paní Mgr. Solis navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – paní Mgr. Veronika Solis, sčítatelé hlasů paní Jana Ďoubalová a pan David Foltin, zapisovatel – Mgr. Veronika Solis, ověřovatel zápisu – pan Matouš Zoubek

Přítomno: 54,30 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze – paní Mgr. Veronika Solis, sčítatelé hlasů paní Jana Ďoubalová a pan David Foltin, zapisovatel – Mgr. Veronika Solis, ověřovatel zápisu – pan Matouš Zoubek. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za r 2025 a jeho vypořádání

Předsedající předala slovo paní Ďoubalové, která informovala přítomné o hospodaření domu. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši **127 639,17 Kč**, ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu společných prostor ve výši 21 600Kč, které nedoplatek snižují.

Paní Ďoubalová seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši **59 043,62 Kč**. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 64,75 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025, zisku ve výši 59 043,62 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Paní Ďoubalová doplnila aktuální informace, stav finančních prostředků Společenství k 31.3.2025 na běžném účtu činí **484 513,99 Kč**, na spořicí účtu činí **3 112 511,70 Kč**. Zůstatek dlouhodobé zálohy je **3 712 385,59 Kč**. Členové Společenství vzali informaci k hospodaření v roce 2025 na vědomí.

4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále

Návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl přílohou pozvánky na shromáždění. Paní Ďoubalová vycházela z porovnání nákladů za rok 2025 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen a navrhla pro rok 2026 (s platností od června 2026) upravit zálohy v těchto položkách takto:

Teplu pro vytápění	zvýšení zálohy na 940.000 Kč za rok (náklady 2025 + 5 %)
Studená voda	zvýšení zálohy na 382.000 Kč za rok (náklady 2025 +5 %)
Pojištění majetku a odpov.	zvýšení na 30 000 Kč podle nákladů v roce 2026
Odměny správcí	zvýšení z 254 Kč na 261 Kč na byt měsíčně (o míru infl. 2025) od dubna 2026

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 69,01 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí: 95,60 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 4,40 % hlasů z přítomných (pan Valeška)
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od 1.června 2026, odměny správcí

od dubna 2026. Pro hlasovalo 95,60 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, 4,40 % hlasovalo proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Paní Jana Ďoubalová doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh individuálně podle potřeby, případně podle výsledku ročního vyúčtování. Kontakt: paní Věra Veinlichová, tel: 774 785 058, email: veinlichova@sbd8.cz a připomněla povinnost hlásit změny počtu osob v bytech.

5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Pan Foltin shrnul hlavní provedené práce na objektu v minulém období, tak jak bylo uvedeno v podkladech pro shromáždění:

06/2025 zpracována analýza rizik objektu, 2T Tech, 10.000 Kč

07/2025 opravy střechy dle revize, Hons, 141.131 Kč

09/2025 zpracován nový PENB, Ecoten, 18.000 Kč

11/2025 oprava a výmalba přístavku 121, Bažant, 14.072 Kč

12/2025 oprava a výmalba sušárny 125, Bažant, 9.860 Kč

01/2026 výměna vložek se systémem generálního klíče, Sobota, 47.975 Kč

02/2026 založení deratizace půdy 125, ASD servis, 4.000 Kč

V průběhu roku byly dále prováděny běžné údržbářské práce jako výměna a seřizování světel, opravy a seřizování dveří, čištění okapů, oprava sekačky, údržba a sekání zeleně, deratizace – doplňování nástrah, drobné opravy, předepsané revize apod.

09/2025 měly být provedeny opravy dlažby a odvodnění ve dvoře MČP8. Při zahájení, resp. předání staveniště, se ukázalo, že opravy jsou nepřipravené a není vyřešeno odvodnění, tudíž došlo ke zrušení realizace s příslibem přípravy příslušného tech. řešení a realizační dokumentace. V listopadu 2025 proběhla koordináční prohlídka s projektantem MČP8 v místě. Poslední stav je provedení geodetického zaměření parc. č. 1640/1, k.ú. Kobylisy (dvůr) dne 6.2.2026. Nyní, dle info od MČP8 ze dne 4.3.2026, probíhá příprava PD a zajištění inženýringu.

V průběhu roku byl dále řešen rozšiřující se problém s výskytem hlodavců (potkani) zejména u vchodů 123 a 125, ale už i 121. V prosinci došlo k významnému zhoršení propadů v přístupových chodnících 123 a nejvýznamněji 125. Na základě opakovaných výzev k řešení, vč. oprav chodníků a likvidace nor, přislíbila MČP8 komplexní řešení vč. podbetonování, jakmile budou příhodné klimatické podmínky. Práce byly v průběhu března 2026 provedeny. V roce 2025 bylo dokončeno výběrové řízení na výměnu indikátorů na topení. Vítěznou firmou se stala společnost Techem, se kterou byla uzavřena smlouva o dílo v celkové ceně 109.519 Kč. Cena obsahuje dodávku a instalaci 4 ks sběrnic pro on-line přenos dat spotřeby tepla. Předpokládaný termín realizace je květen–září 2026. V únoru 2026 byla provedena revize výměňkové stanice (revize tlakové nádoby, roční kontrola MaR a elektrovevize stanice) firmou Trend technologie v ceně 13.250 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Pan Foltin informoval přítomné vlastníky o tom, že během března 2026 proběhnou kontroly a revize PO (hydranty, hasičáky, spol. prostory), při kterých budou odstraněny zámky z hydrantů dle požadavku PO. Po ukončení topné sezóny dokončit odsouhlasenou výměnu zbývajících patních kohoutů stoupaček topení v suterénu (sklepy). Předpokládané náklady do 20.000 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Na podzim roku 2025 byly také zahájeny přípravné práce na zpracování projektové dokumentace pro rekonstrukci stoupaček, odpadů a rozvodu topení. Během 04/05 2026 bude probíhat pasportizace stávajících rozvodů (zakreslení skutečného stavu) v ceně cca 50-60.000 Kč (v závislosti na počtu nutných prohlídek objektu) a následně bude zpracována příslušná PD. Pro kanalizaci bude PD zpracována tak, aby umožňovala případně provedení rekonstrukce pouze vodorovných částí a svislé části (stoupačky) mohly být pouze vyfrézovány a vyčištěny.

Pro ÚT (topení) je po odborných konzultacích uvažováno pouze s výměnou/náhradou částí rozvodů zazděných v podlahách, které způsobují problémy, se zachováním ostatních rozvodů a stávajících těles. Dále bude navrženo nové vyvážení soustavy pomocí regulátorů na patách stoupaček a výměny ventilů u radiátorů za termostatické dynamické ventily.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Nádoba na dešťovou vodu u okapů – pan Foltin sdělil, že tato varianta by mohla být v projektu, co budou projektanti MČP8 zpracovávat v rámci opravy dlažby a odvodnění ve dvoře.

Okapové chodníky budou spravovány v rámci běžné údržby – spravovat se budou za pochodu.

Informace o případné výstavbě střední školy na parkovišti u domu. Je to ve fázi projektu. K tomu jeden z vlastníků řekl, že při podpisové akci Krásné Kobylisy, bylo několik podpisů.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

6. Různé a závěr

Další náměty do diskuse již nebyly. Předsedající poděkovala přítomným za účast na shromáždění a konstruktivní jednání a členům kontrolní komise za jejich obětavou práci.

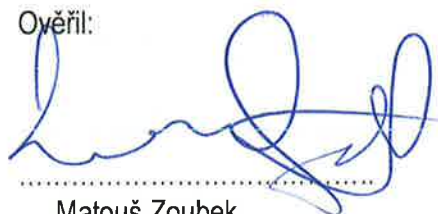
Shromáždění bylo ukončeno v 18:33 hodin.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřil:



Matouš Zoubek