

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolal předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 30. 9. 2025
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice, divadelní sál, přízemí
od: 18:00 hod.
přítomno při zahájení: 76,97 % spoluvlastnických podílů
přítomno při ukončení: 78,04 % spoluvlastnických podílů
shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné

Program:

- 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
- 2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024**
- 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a schválení jeho odměny**
- 4. Hlasování o schválení umístění klimatizačních jednotek v domě**
- 5. Hlasování o umístění fotovoltaiky v domě**
- 6. Návrh výše záloh na rok 2026**
- 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta**
- 8. Diskuse a závěr**

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

- 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal zmocněný zástupce předsedy Společenství, pan Miroslav Švarc a představil zástupce Stavebního bytového družstva Praha 8, správce nemovitosti, IČ 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „společenství“), které jej pověřilo jednáním na tomto shromáždění a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 76,97 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek) a schůze je usnášení schopná a představil Ing. Ivu Šourkovou-místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Mgr. Veroniku Solis, MBA, advokátku, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Veroniku Švarcovou referentku domu a pana Ing. Petra Skoutajana, předsedu představenstva Bytového družstva Poznaňská – Odra. Následně byli do pracovních orgánů zasedání navrženi:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu: Ing. Iva Šourková

O tomto návrhu nechal předsedající hlasovat.

Přítomno: 76,97 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 100 % z přítomných 76,97 % spoluvlastnických podílů obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, sčítatel Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024.

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, ta konstatovala, že podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Uvedla nejdůležitější údaje obsažené v předložené zprávě o hospodaření Společenství v roce 2024.

Ing. Iva Šourková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 335.037,05 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Po zodpovězení dotazů bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno: 78,04 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 100 % z přítomných 78,04 % spoluvlastnických podílů Zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku za rok 2024, hospodářský výsledek za rok 2024 – zisk ve výši 335.037,05 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a schválení jeho odměny

Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění volí do funkce předsedy společenství po vypršení jeho funkčního období Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 a schválil odměnu ve stávající výši, to je 121 Kč na jednotku (bytovou i nebytovou) měsíčně včetně DPH.

Přítomno 79,12 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 79,12 % ze všech spoluvlastnických podílů, to je 100 % přítomných hlasů, do funkce předsedy společenství po vypršení jeho funkčního období, tj. od 11. 12. 2025, Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 a schválilo jeho odměnu ve výši 121 Kč na jednotku měsíčně, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Zateplení a revitalizace domu

Předsedající s dovolením shromáždění přehodil program na bod technický, tedy aby byl představen projekt zateplení a revitalizace domu.

Shromáždění vlastníků nemělo námitek.

Předsedající předal slovo panu P. Urbanovi (JAKNADOTACE s.r.o), aby představil svou prezentaci pro shromáždění vlastníků týkající se projektu zateplení a revitalizace bytového domu Poznaňská 428-430 Praha 8. Představil 3 návrhy revitalizace domu včetně předběžné přípravy financování akce pomocí prostředků z dlouhodobé zálohy, výše úvěru a s tím související úpravy výše příspěvků jednotlivých vlastníků do fondu domu.

Varianta A představuje komplexní řešení obálky budovy (fasáda, střecha) včetně výměny oken, osazení žaluzií a zasklení rekonstruovaných lodžií v ceně **83.450.000 Kč**. Možná výše poskytnuté dotace činí celkem 23 mil. Kč. Tato varianta vyhoví i požadavku na snížení energetické náročnosti pro začlenění v PENB do třídy C (splnění legislativních požadavků po r.2030), úspora energie na vytápění je kalkulována ve výši 38%

Varianta B představuje pouze rekonstrukci zateplení fasády, lodžií a střechy bez výměny oken, osazení stínící techniky a zasklení lodžií v ceně **58.291 900 Kč**. Možná výše poskytnuté dotace činí celkem 8,5 mil. Kč. Tato varianta nevyhoví požadavku na snížení energetické náročnosti, úspora energie na vytápění je kalkulována pouze ve výši 16%

Varianta C je navržena ve stejném rozsahu revitalizace obálky budovy (fasáda, střecha) včetně výměny oken, avšak bez osazení žaluzií a zasklení lodžií. Kvalifikovaný odhad ceny této varianty je **50.850 000 Kč**. Možná výše poskytnuté dotace činí celkem 22,8 mil. Kč Tato varianta vyhoví požadavku na snížení energetické náročnosti pro začlenění v PENB do třídy C, úspora energie na vytápění je kalkulována ve výši 38%.

U všech variant bylo připraveno finanční vyhodnocení – porovnání kvalifikovaného odhadu nákladů včetně zapracování odhadnutých nákladů na výměnu rozvodů vody ve výši 2,3 mil Kč, výše dotace u jednotliv. variant, výše finančních prostředků domu a dofinancování bankovním úvěrem (ČSOB - splatnost 25 let, aktuální úrok 4,1 %). Do kalkulace byly zahrnuty i náklady na výměnu rozvodů vody v domě, pokud by byla schválena (informace v bodu 7). Dle aktuálních dat by znamenalo pro zajištění potřebných financí zvýšit výběr peněžních prostředků do fondu dlouhodobé zálohy ze stávajících 25,70 Kč/m² dle varianty:

A) na 53 Kč/m² B) na 53 Kč/m² C) na 43 Kč/m²

P. Urban z výše uvedených dat doporučil vyloučit variantu B, která při předpokládaných nákladech přinese malé dotace, nepřinese potřebné úspory a snížení energ. náročnosti.

Ing. Šourková seznámila přítomné s konkrétní částkou zvýšení do fondu oprav vypočtenou pro jednotlivé velikosti bytů ve výše uvedených variantách

Po prezentaci předsedající konstatoval, že varianta B není pro dům optimální.

Pro další posun při přípravě realizace rekonstrukce je potřeba dokončit projekt ve zvolené variantě, požádat o stavební povolení a je možno požádat i o dotace. Po dokončení projektové dokumentace je možno oslovit případné zhotovitele a zjistit reálnou cenu prací a dodávek.

Předsedající dal po diskuzi hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že by se projekt zateplení a revitalizace bytového domu Poznaňská 428-430 Praha 8 dokončil ve variantě **A** v plném rozsahu, s tím, že následovat bude úkol pro **SBD8** vyhlásit výběrové řízení na dodavatele a banku, která by poskytla úvěr – a to vždy ve dvou variantách:

- **A** – plný rozsah,
- **C** – rozsah snížený o stínící techniku a zasklení.

Pokud by se vlastníci v budoucnu rozhodli pro variantu **C**, bude umožněno těm, kdo si to budou přát, aby si v rámci hromadné akce dokoupili žaluzie a zasklení lodžie za vlastní prostředky.

Předsedající navrhl, aby shromáždění odsouhlasilo dokončení projektu v plné variantě (A), pověřilo statutární orgán společenství, aby požádal o stavební povolení a také o příslušnou dotaci ve variantě A.

Přítomno	79,12 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	92,83 % hlasů přítomných
Proti návrhu:	0,88 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	6,29 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo, aby se projekt zateplení a revitalizace bytového domu Poznaňská 428 - 430 Praha 8 dokončil ve variantě A v plném rozsahu, s tím, že následovat bude úkol pro SBD8 vyhlásit výběrové řízení na dodavatele a banku, která by poskytla úvěr – a to vždy ve dvou variantách A – plný rozsah a C – rozsah snížený o stínící techniku a zasklení s tím, že pokud by se vlastníci v budoucnu rozhodli pro variantu C, bude umožněno těm, kdo si to budou přát, aby si v rámci hromadné akce dokoupili žaluzie a zasklení lodžie za vlastní prostředky. Shromáždění dále souhlasí s tím, aby společenství prostřednictvím statutárního orgánu požádalo o stavební povolení a také požádalo o dotaci ve variantě A. Proti návrhu hlasovalo 0,88 % z přítomných spoluvlastnických podílů, pro 92,83 %, zdrželo se 6,29 % z celkově přítomných 79,12 % ze všech vlastníků.

Ad 4. Hlasování o schválení umístění klimatizačních jednotek v domě

Předsedající informoval o žádosti vlastníka na schválení umístění klimatizačních jednotek v domě. Klimatizační jednotky doporučuje po zkušenostech na jiných domech osazovat pouze na lodžie, odbornou firmou za stanovených podmínek a po předložení řádné dokumentace. Ing. Fialová seznámila přítomné s podmínkami umístění klimatizačních jednotek, které jsou aktuálně platné.

Po diskuzi dal předsedající hlasovat o návrhu, zda shromáždění souhlasí s umístěním klimatizačních jednotek na plášť domu- na lodžie.

Přítomno 76,97 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 93,71 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 4,2 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 2,09 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo umístění klimatizačních jednotek na lodžie, z přítomných 76,97 % přítomných spoluvlastnických podílů pro hlasovalo 93,71 %, proti 4,2 % zdrželo se 2,09 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Pro souhlas s umístěním klimatizační jednotky je nutno požádat statutární orgán, který žadateli poskytne seznam podkladů a podmínky k osazení jednotek. Po obdržení všech podkladů a dodržení podmínek vydá souhlas.

Ad 5. Hlasování o umístění fotovoltaiky v domě

Předsedající informoval o žádosti vlastníka o schválení umístění fotovoltaických panelů na zábradlí lodžie. Po diskuzi dal hlasovat o návrhu, zda shromáždění souhlasí s umístěním fotovoltaiky na domě.

Přítomno 76,97 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 1,39 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 95,82 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 2,08 % hlasů přítomných

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo instalaci fotovoltaiky na dům, pro hlasovalo 1,29%, proti 95,82% a zdrželo se 2,08 % spoluvlastnických podílů z přítomných 76,97 % spoluvlastnických podílů.

Ad 6. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl přílohou k pozvánce.

Ing. Šourková informovala přítomné vlastníky o tom, že na rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány, vlastníci měli možnost individuální úpravy.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 90 093 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 53 279 Kč. Porovnáním nákladů roku 2024 se zohledněním vývoje cen a současných záloh (v podkladu) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách. K předanému návrhu Ing. Šourková doplnila projednané navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu ze stávajících 25,70 Kč na 35 Kč na m2 plochy bytu.

Platností od 11/2025 byla navržena tato úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením:

Dlouhodobá záloha (Fond oprav)	zvýš. na 35 Kč na m2 užitkové plochy bytu měsíčně
Výtahy	na 100 000 Kč ročně (náklady 2024 byly 98 000 Kč)
Teplá voda	na 1 560 000 Kč ročně (náklady 2024 plus 7 %)
Teplo pro vytápění	na 1 522 000 Kč ročně (náklady 2024 plus 10 %)
Úklid spol. prostor	na 340 000 Kč ročně (podle nákl. 2025 ... 28 325 Kč/měs.)
Odvoz odpadu	na 344 000 Kč ročně (podle nákl. 2025)
El.energie spol.pr.	na 130 000 Kč ročně (náklady 2024 byly 130 000 Kč)
Drobná údržba	sníž. na 100 000 Kč ročně
Ostatní služby	sníž. na 50 000 Kč ročně
Odměna správci	z 248 Kč na 261 Kč na byt měsíčně
Výkon fce statut.org.	z 112 Kč na 121 Kč na byt/nebyt měsíčně

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 76,97 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 76,97 % ze všech spoluvlastnických podílů, to je 100 % přítomných hlasů, navrženou úpravu záloh na správu domu a služby spojené s bydlením včetně zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) na 35 Kč na m2 užitkové plochy bytu měsíčně s účinností od 1. 11. 2025. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let

Předsedající zmínil, že přehled provedených prací byl přílohou pozvánky na shromáždění a dle reakce přítomných není nutné toto opakovat.

Dále předal slovo Ing. Fialové za technický úsek SBD8, která přítomné informovala o doporučení TÚ k přípravě rekonstrukce rozvodů teplé a studené vody v domě. V poslední době došlo k několika haváriím. Odborná firma byla oslovena ke zhodnocení stavu těchto rozvodů a případně nacenění jejich výměny. Rozvody jsou sice již plastové, ale jejich stav není dobrý. Odhad ceny výměny rozvodů studené, teplé vody a cirkulace byl vyčíslen na 2,3 mil. Kč. Tyto náklady nezahrnují případné stavební práce nutné pro uvedení konstrukcí do původního stavu.

Předsedající přislíbil, že na příštím shromáždění, které by mělo být již na jaře 2026, předloží výsledek výběrového řízení na výměnu těchto rozvodů. Shromáždění se může na základě předložených nabídek rozhodnout, zda se výměna provede.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 8. Diskuse a závěr

Navýšení ceny úklidu prověří statutární orgán SVJ a odpověď vyvěsí na nástěnce.

Po diskuzi předsedající poděkoval přítomným za pozornost a ukončil shromáždění ve 20:45 hod.

Předsedající:



Miroslav Švarc

Zapisovatel:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřovatel:



Ing. Iva Šourková