

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Družstvo“)
které svolalo představenstvo – Ing. Petr Skoutajan, předseda představenstva Družstva a
Ing. Slavomil Kriegerbeck, místopředseda představenstva Družstva

datum konání: 30. 9. 2025
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice,
divadelní sál, přízemí
od: 18:00 hod.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Družstva za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Hlasování o tom, jak má družstvo hlasovat ohledně volby předsedy Společenství vlastníků Poznaňská – Odra
4. Hlasování o tom, jak má družstvo hlasovat ohledně umístění klimatizačních jednotek v domě
5. Hlasování o tom, jak má družstvo hlasovat ohledně 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

přítomno dle prezenční listiny: 44 ze všech 86 členů Bytového družstva (dále Družstva)

Členská schůze Družstva byla po celou dobu usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání členské schůze zahájil pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „SBD Praha 8“), z pokynu představenstva Družstva pověřený řízením členské schůze Družstva, a přivítal přítomné členy Družstva na členské schůzi. Pan Švarc konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 44 z 86 členů Družstva a členská schůze je usnášeníschopná. Představil dále kolegy - paní Mgr. Veroniku Solis, advokátku SBD8, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Veroniku Švarcovou, referenta objektu. K dotazu předsedajícího, zda členská schůze má námítky k přítomnosti členů Společenství vlastníků, nečlenů Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, nikdo z přítomných námítky nevznnesl. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil pan

Miroslav Švarc (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Předsedající členské schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty:

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

Přítomno: 44 ze všech 86 členů Družstva
Pro přijetí: 44 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželo se: 0 členů

Členská schůze družstva schválila obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, sčítatel Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková, 44 hlasů všech, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva hospodaření Družstva za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Předsedající schůze předal slovo Ing. Ivě Šourkové. Zprávu o hospodaření Družstva v roce 2024 obdrželi členové družstva spolu s pozvánkou.

Ing. Šourková informovala členy Družstva o tom, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 19 784,56 Kč. Navrhla schválit účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2024, vypořádat hospodářský výsledek postupem podle stanov Družstva, 10 % ze zisku 1 979 Kč převést do nedělitelného fondu Družstva a zbývající část 17 805,56 Kč převést do fondu oprav.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 44 ze všech 86 členů Družstva
Pro přijetí: 44 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek Družstva za rok 2024, vypořádání hospodářského výsledku postupem podle stanov Družstva, 10 % ze zisku 1 979 Kč převést do nedělitelného fondu Družstva a zbývající část 17 805,56 Kč převést do fondu oprav. Pro hlasovalo 44 členů ze 86 členů Družstva, nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Pro Společenství vlastníků Poznaňská - Odra,

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, ta konstatovala, že podkladové materiály členové Družstva 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 Společenství vlastníků Poznaňská – Odra, Praha 8 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).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 44 ze všech 86 členů Družstva
Pro přijetí: 44 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Členská schůze družstva jednomyslně doporučila schválit účetní závěrku Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8 za rok 2024.

Ad 3. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8 a schválení jeho odměny

Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění volí do funkce předsedy společenství po vypršení jeho funkčního období tj. od 11. 12. 2025 Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, a schválil odměnu ve výši 121 Kč na jednotku měsíčně.

Přítomno: 44 ze všech 86 členů Družstva
Pro přijetí: 44 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze Družstva schválila z přítomných 44 členů z 86 členů Družstva to je 100 % přítomných zvolilo do funkce předsedy společenství po vypršení jeho funkčního období Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 a schválilo jeho odměnu ve stávající výši, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající s dovořením členské schůze Družstva přehodil program na bod technický, tedy aby byl představen projekt zateplení a revitalizace domu.

Členská schůze Družstva neměla námitek.

Předsedající předal slovo panu P. Urbanovi (JAKNADOTACE s.r.o), aby představil svou prezentaci 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.

Předsedající dal hlasovat o tom, zda členská schůze Družstva souhlasí s návrhem na shromáždění vlastníků SVJ, 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.

Přítomno: 44 ze všech 86 členů družstva
Proti: 0 členů
Zdrželo se: 5 členů
Pro: 41 členů

Usnesení: Členská schůze Družstva odsouhlasila a pověřila statutární orgán družstva, aby na shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8 hlasoval pro návrh 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, dále souhlasí shromáždění s tím, aby společenství prostřednictvím statutárního orgánu požádalo o stavební povolení a také požádalo o dotaci 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“, nikdo nebyl proti, pro bylo 39 a zdrželo se 5 členů z přítomných 44 členů Družstva.

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 hlasovat o návrhu instalovat klimatizační jednotky na plášť domu - lodžie .

Přítomno: 44 ze všech 86 členů družstva
Proti: 3 členi
Zdrželo se: 4 členů
Pro: 37 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze Družstva schválila umístění klimatizačních jednotek v domě na lodžích, z přítomných 44 členů (z 86) pro hlasovalo 37, proti 3 členové, zdrželo se 4 přítomných.

Ad 5. Hlasování o umístění fotovoltaiky v domě

Předsedající informoval o žádosti členů družstva o schválení umístění fotovoltaiky v domě. Po diskuzi dal hlasovat o návrhu, zda členská schůze družstva souhlasí s umístěním fotovoltaiky na domě.

Přítomno: 44 ze všech 86 členů družstva
Proti: 39 členů
Zdrželo se: 4 členů
Pro: 1 členů

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Členská schůze Družstva neschválila umístění fotovoltaiky v domě, z přítomných 44 členů (z 86) pro hlasoval 1, proti 28 členů, zdrželi se 4 z přítomných.

Ad 6. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením by 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 úpravu 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
Daň z nemovitosti	25 Kč na m² plochy bytu ročně (pouze nájemci)
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: 44 ze všech 86 členů Družstva
Pro přijetí: 44 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželo se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit 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, odsouhlasila zvýšení zálohy na daň z nemovitosti pro byty nepřevedené do vlastnictví na 25 Kč na m² plochy bytu za rok. Pro hlasovalo 42 ze všech 86 členů Družstva, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 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.

Ad 8. Diskuse a závěr

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

Předsedající schůze po diskusi poděkoval přítomným za pozornost a čas a ukončil členskou schůzi Družstva ve 20:45 hod.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:



Ing. Iva Šourková

Po ověření bude zápis členské schůze uveřejněn na webových stránkách Družstva.