

Společenství Přádova 2087 - 2093

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 7430, sídlo: Praha 8, Přádova 2090, PSČ 182 00, IČ: 276 52 467, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „společenství“)

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků domu Přádova č. p. 2087 - 2093, Praha 8.

datum konání: 2. 10. 2025
místo: místnost v přízemí domu č.p. 2087, Přádova
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 52,69 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
54,28 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel)
2. Zpráva o hospodaření v roce 2024, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, advokátka pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením shromáždění a představila přítomné zaměstnance Stavebního bytového družstva Praha 8: Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku, pana Jaroslava Vaňka, technika domu a za ekonomický úsek SBD Praha 8 paní Janu Jíchovou, účetní a pana Vinaře, projektanta. Proti přítomným nebylo námitek.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Solis MBA
Sčítatelé: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: Mgr. Veronika Solis MBA
Ověřovatel zápisu: Jaroslav Vaněk

O návrhu dala Mgr. Solis hlasovat „en bloque“.

Přítomno: 52,69 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů shromáždění ve složení en bloque zapisovatel a předsedající Mgr. Veronika Solis MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, ověřovatel zápisu Jaroslav Vaněk, 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání

Předsedající předala slovo zaměstnankyni SBD8 a vlastníci jednotky v domě paní Janě Jichové, aby seznámila přítomné se stavem hospodaření společenství. Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Paní Jichová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024 a dále s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 242 445,71 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku za rok 2024 a vypořádat hospodářský výsledek za rok 2024 - převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat

Přítomno:	52,69 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 242 445,71 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Jichová doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 30. 10. 2025 je 7 775 138 Kč. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31. 10. 2025 činí 7 089 729 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření o hospodaření domu v roce 2025 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2026

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 1 135 303 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 40 950 Kč. Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2025. Záloha na teplo byla snížena o 300 000 Kč a záloha na teplou vodu o 200 000 Kč. Snížení záloh se projeví ve vyúčtování za rok 2025. Zálohy na služby spojené s bydlením za rok 2026 dosáhnou částky 3 382 000 Kč. Náklady roku 2024 činily 2 800 000 Kč. Pro rok 2026 lze tedy počítat s dostatečnou rezervou. Za správce SBD Praha 8 navrhl paní Jichová zálohy na služby pro rok 2026 neupravovat, ponechat je v současné výši.

Vlastníci mají možnost si o úpravu záloh podle svého ročního vyúčtování požádat individuálně. Kontakt – paní Věra Veinlichová, email: veinlichova@sbd8.cz. Paní Veinlichové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zaslání korespondence (předpisy, vyúčtování).

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	52,69 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	96,65 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	3,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 96,65 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 3,35 % hlasů přítomných vlastníků.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních pracích provedených od minulého shromáždění.

Bylo dokončeno výběrové řízení na nového dodavatele výměny bytových vodoměrů a indikátorů na topení vč. dodávky a instalace sběrnic pro měsíční odečty a roční vyúčtování služeb. Nejlepší nabídku předložila společnost Techem v celkové ceně 350.000 Kč, což činí úsporu 100.000 Kč oproti schválenému limitu. Instalaci – výměnu předpokládáme do konce roku 2025, případně ihned začátkem roku 2026.

SBD8 uzavřelo ve funkci předsedy společenství novou smlouvu se společností PRE a.s. na dodávku el. energie do společných částí domu s fixní zvýhodněnou cenou energie. Nová smlouva přinese domu úsporu 18.000 Kč.

SBD8 uzavřelo ve funkci předsedy společenství novou smlouvu se společností Pražská plynárenská a.s. na dodávku plynu pro domovní plynovou kotelnu s fixní zvýhodněnou cenou 1.015 Kč/MWh. Stávající cena, planá do 31.12.2025, byla 1.425 Kč/MWh. Změna ceny přinese úsporu od 1.1.2026 ve výši cca 30 % z ceny tepla a teplé vody.

Byla vyhotovena projektová dokumentace na modernizaci plynové kotelny včetně osazení tepelného čerpadla a na vyregulování otopné soustavy tak, aby byla plně funkční. Zpracovalo Ardeo s.r.o. v ceně 265.837 Kč.

Uživatelé předzahrádek byli písemně informováni o nutnosti regulace popínavé zeleně, u které hrozí obrůstání fasády, vzrostlé zeleně do maximální výše 2,3 m a zákazu výsadby zeleně, u které hrozí přerůstání nad 2,3 m.

Vyvěšení náplně práce úklidu bylo provedeno na nástěnky v jednotlivých vchodech společenství.

Firma Ján Sušienka opravila fasádu poškozenou graffiti za cenu 42.692 Kč, z toho 37.692 Kč uhradila pojišťovna.

Místo zazdívání oken, pro zachování možnosti větrání, nainstalovala firma Zámečnické práce Jahoda mříže do kočárkárny v celkové ceně 58.206 Kč.

Firma Elektro Veselý odstranila závady na elektroinstalaci společných prostor po pravidelné revizi v r. 2025 v celkových nákladech 79.620 Kč.

Pro objekt byla vypracována analýza rizik za 10.000 Kč.

Dle prohlášení vlastníka jsou okna součástí jednotlivých bytů. Jejich výměna je tedy v kompetenci jednotlivých vlastníků, a to po předchozím schválení technických parametrů předsedou SVJ (stejně jako u jiných větších oprav v bytě).

Shromáždění vzalo informace na vědomí. Nebylo připomínek či návrhů.

Po příchodu dalšího vlastníka je přítomno 54,28% spoluvlastnických podílů.

Plán oprav na rok 2026

Modernizace plynové kotelny s osazením tepelných čerpadel.

Ing. Polák hned na úvod informoval o vypracované projektové dokumentaci na modernizaci plynové kotelny a probíhajícím výběrovém řízení na dodavatele. Zároveň ještě jednou přivítal zástupce projekční firmy Ardeo s.r.o., pana Vinaře, který podal přítomným vlastníkům informace o provozu a fungování navržené hybridní plynové kotelny s tepelným čerpadlem a zodpověděl všechny dotazy přítomných.

Shromáždění vzalo informace na vědomí. Nebylo připomínek či návrhů na změnu navrženého technického řešení.

Následně Ing. Polák doplnil, že v rámci výběrového řízení byly otevřeny obálky s jednotlivými nabídkami a nyní probíhá ve spolupráci s pracovní skupinou vyhodnocení nejlepší nabídky. Ceny od čtyř evidovaných dodavatelů se pohybují od 3.755.109 Kč do 5.748.222 Kč. Následovala diskuse, jaký stanovit maximální cenový limit pro schválení realizace.

Předsedající navrhl po diskusi dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s realizací modernizace a rekonstrukce kotelny v domě včetně regulace topné soustavy v maximální částce 5.750.000 Kč vč. DPH na základě vyhodnocení výběrového řízení ke kterému pověřuje předsedu společenství ve spolupráci s pracovní skupinou dle projektové dokumentace vypracované firmou Ardeo s.r.o.

Následně dala předsedající o tomto bodě hlasovat.

Přítomno:	54,28 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	96,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	3,25 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo realizaci modernizace a rekonstrukce kotelny v domě včetně regulace topné soustavy v maximální částce 5.750.000 Kč vč. DPH na základě vyhodnocení výběrového řízení ke kterému pověřuje předsedu společenství ve spolupráci s pracovní skupinou dle projektové dokumentace vypracované firmou Ardeo s.r.o. 96,75 % hlasů přítomných vlastníků, Proti návrhu hlasovalo 0 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 3,25 % hlasů přítomných vlastníků. Přítomno bylo 54,28 % spoluvlastnických podílů jednotek.

Zřízení nástěnných držáků na kola v kočárkárnách/kolárnách, včetně provedení otěruvzdorného soklu.

Montáž držáků kol v odhadovaném množství 10 kusů na jednu místnost. Celkové předpokládané náklady činí 20.000 Kč na místnost, a to včetně ochranných nátěrů. Přítomní se dohodli, že před realizací bude provedeno vyklizení přebytečných věcí – bude zaslána výzva k vyklizení prostor a zároveň vyvěšena na nástěnce. Realizace bude probíhat ve všech sedmi určených místnostech, tj. v každém vchodě. Po diskusi dala o návrhu hlasovat předsedající.

Přítomno:	54,28 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	95,43 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	4,57 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo zřízení nástěnných držáků na kola ve všech kočárkárnách/kolárnách, včetně provedení otěruvzdorného soklu. Montáž držáků kol v odhadovaném množství 10 kusů na jednu místnost. Celkové předpokládané náklady činí 20.000 Kč na místnost, a to včetně ochranných nátěrů s tím, že před realizací bude provedeno vyklizení přebytečných věcí – bude zaslána výzva k vyklizení prostor a zároveň vyvěšena na nástěnce. Z přítomných 54,28 % hlasů přítomných vlastníků, pro hlasovalo 95,43 % přítomných, zdrželo se 4,57 % z přítomných nikdo nehlasoval proti, návrh byl schválen.

5. Diskuse a závěr

Hlasování o zbudování dočasného umístění kol do společenské místnosti vchod 2093

Ve vchodě 2093 je větší počet cyklistů. Nachází se zde jedna společná, avšak nevyužívaná společenská místnost. Obyvatelé projeví zájem o dočasném zřízení další kolárny. Všichni vlastníci ve vchodě s návrhem souhlasí, proto jeden z vlastníků požádal o jeho schválení s tím, že by se s touto místností

postupovalo obdobně. Bylo tedy navrženo, aby tato místnost byla vybavena držáky na kola, včetně ochranných nátěrů, a to ve stejných nákladech, tj. 20.000 Kč. Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno: 54,28 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 88,91 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 11,09 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo dočasné zřízení další kolárny ve vchodě 2093 se zřízením nástěnných držáků na kola a provedením ochranných nátěrů v nákladech do 20.000 Kč. Pro bylo 54,28 % hlasů přítomných vlastníků. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 11,09 % spoluvlastnických podílů. Návrh byl přijat.

BIOPOPELNICE

Návrh na instalaci popelnice na bio odpad. Po diskusi pro nezáměrem odloženo na další shromáždění.

Shromáždění vzalo na vědomí.

STAV STŘECHY

Proveří se důkladně stav střechy domu včetně vyklovaných děr ptáků a na příštím shromáždění bude podána zpráva o technickém stavu s případným návrhem řešení na prodloužení životnosti.

Shromáždění vzalo na vědomí.

K dotazu vlastníka bylo sděleno, že vchod domu č. 2092 nefunguje vstup vnitřních dveří, zmáčkne se klika, vyskočí zamykání spodní část a dveře zůstanou otevřené, i přes opravy nefunguje. Pan Vaněk zajistí vyvěšení upozornění vlastníkům.

Vchod 2092 – Jeden z vlastníků upozornil, že u vnitřních dveří nefunguje správně uzamykací mechanismus. Při dlouhém stisknutí kliky vyskočí spodní část zámku a dveře zůstávají otevřené, a to i přes dosavadní opravy. Pan Vaněk zajistí vyvěšení upozornění pro vlastníky.

Shromáždění vzalo na vědomí.

Předsedající schůze poděkovala po diskusi (elektro, jak v situaci, když vypadne proud – čipy, instalace klimatizační jednotky na lodžii domu a její podmínky) přítomným členům Společenství za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění, jmenovitě pozvaným hostům a ukončila shromáždění v 19:45.

Zapsala a předsedala:

.....
Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřil:

.....
Jaroslav Vaněk