

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Křivenická č.p. 448-450, Praha 8, IČ: 275 95 927, se sídlem Horňátecká 1772/19, Kobylisy Praha 8 182 00, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „společenství“)

Datum konání: 16.10.2025
Místo: v sušárně suterénu sídla společenství, Křivenická čp. 449, Praha 8
Od: 18:00 hod.
Přítomno dle prezenční listiny: 52,26 % všech hlasů vlastníků jednotek při zahájení
52,26 % všech hlasů vlastníků jednotek při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
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:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Ing. Miroslava Fialová, zástupce vedoucího technického úseku SBD Praha 8 a představila své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8 a pana Jaroslava Vaněka, technika domu.

Do funkce pracovních orgánů schůze shromáždění vlastníků jednotek byli navrženi:

předsedající: Ing. Miroslava Fialová
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
sčítatel: Jaroslav Vaněk
ověřovatel zápisu: Ing. Elzbieta Krystyna Čejka

O složení pracovních funkcí shromáždění dala Ing. Fialová hlasovat „en blogue“

Přítomno: 52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na složení pracovních orgánů ve složení: řídicí schůze – Ing. Miroslava Fialová, zapisovatel - Ing. Iva Šourková, sčítatel – pan Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu - Ing. Elzbieta Krystyna Čejka. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

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

Předsedající předala slovo paní Ing. Šourkové, která shromáždění vlastníků podala zprávu o výsledcích hospodaření domu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy za rok 2024. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2024 činil 5 874 052 Kč. Stavy bankovních účtů k 31. 12. 2024: ČSOB běžný účet 1 169 858 Kč, ČSOB spořicí

účet 4 981 838 Kč. Termínovaný vklad byl ukončen 25.10.2024 z důvodu poklesu úroků na 2,6 % ročně. Peníze byly převedeny na spořicí účet, kde byl úrok 3,5 %.

Ing. Šourková dále seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 189 583,73 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:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků vzalo Zprávu o hospodaření domu za rok 2024 na vědomí. Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku za rok 2024, výsledek hospodaření za rok 2024, zisk ve výši 189 583,73 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 30. 9. 2025 činí 6 515 793 Kč. Stav bankovních účtů k 15. 10. 2025: 6 566 343 Kč. Shromáždění vzalo informaci o hospodaření domu v roce 2025 na vědomí.

Předsedající navrhla přesunout projednání bodu č. 3 jednání shromáždění za bod č. 4, plán oprav na rok 2026 a další léta. Členové Společenství neměli proti tomu námítky.

Ad. 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta

Ing. Fialová podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Hlavní provedené práce

- Na základě provedené revize byla provedena oprava hromosvodu dle zaslané CN za celkovou částku 60.050 Kč.
- Firma Balu provedla zámečnické práce, 2.605 Kč a vyrobila 8 ks klíčů za 2.236 Kč.
- Firmou Kro – zámečnické práce byly opraveny dveře a zámky v ceně 2.828 Kč.
- Firma KF TRANS provedla práce na základě požární zprávy.
- Došlo k odvozu a vyklizení společných prostor v nákladech 30.250 Kč.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025-2026, případně do dalších let

Rekonstrukce vstupů do domu

S projektantem byly konzultovány možnosti opravy vstupů s bezbariérovou úpravou na obou stranách dle požadavku na minulém shromáždění:

Severní vstup (u parkoviště) - návrh opravy:

Nová dlažba, hydroizolační stěrka, nové zábradlí kotvené z boku, kovová rampa v šířce 1,3 m, délka podle počtu schodů. U vchodů, kde je jen jeden schod, bude zábradlí jen na jedné straně k trávníku a tam, kde jsou dva schody, bude zábradlí na obou stranách. Hrubý odhad ceny je 50.000 Kč za malou rampu, cca 100.000 Kč za větší. Alternativně by šlo předělat chodník do nového sklonu, tato varianta by byla zřejmě proveditelná po dlouhé době, vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek MHMP. Odhad ceny cca 35-50.000 Kč/vchod. Celkem tedy za **severní stranu cca 450-550 tis. Kč.**

Jižní vstup:

Kompletní demontáž schodišť a náhrada za systém, který mají na č. p. 451. Hrubý odhad za jedno schodiště je 150-250 tis. Kč, tj. celkem za **jižní stranu 450-750 tis. Kč.** V ceně není případné zastřešení vchodů apod.

Cena projektové dokumentace za výše uvedené úpravy by byla 53.000 Kč.

Po diskusi se společenství přiklonilo k řešení, kdy rampa by byla pouze na severní straně domu. Na jižní by byl opět pouze nájezd pro kočárky jako doteď.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	96,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,75 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 96,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek řešení rekonstrukce vstupů tak, aby na severní straně byly provedeny rampy, na jižní straně provedena rekonstrukce schodů pouze s nájezdy pro kočárky. Proti hlasovalo 3,75 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo se hlasování nezdržel.

Pro přípravu rekonstrukce vstupních schodišť je potřeba zpracovat **projektovou dokumentaci** v ceně do 60.000 Kč včetně výkazu výměr pro provedení výběrového řízení na možného zhotovitele.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek zajistit projektovou dokumentaci včetně výkazu výměr pro provedení výběrového řízení na rekonstrukci vstupů v ceně do 60.000 Kč. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Vzhledem k tomu, že vstupy jsou ve špatném technickém stavu, správce doporučuje provést rekonstrukci v příštím roce ještě před dalším shromážděním, které je plánováno až na podzim. Navrhuje proto provést výběrové řízení na dodavatele, seznámit vlastníky zastoupené paní Čejkovou a panem Tesařem s řešením a nabídkami, vybrat vhodného dodavatele a zajistit realizaci rekonstrukce – odhadovaná výše nákladů je 1,4 mil. Kč.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek provedení rekonstrukce vchodů v ceně do 1,4 mil. Kč po provedení výběrového řízení za účasti p. Čejkové a p. Tesaře. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Rekonstrukce vstupních schodišť bude provedena až po výměně vodovodních přípojek.

Výtahy

Byly provedeny odborné zkoušky na výtahy. Zasláná cenová nabídka na odstranění závad uvedených v protokolech firmou Rolift je 327.504 Kč, oprava bude objednána.

Tuto informaci vzalo shromáždění na vědomí.

Rekonstrukci elektroinstalace

Projektová dokumentace na kompletní **rekonstrukci elektroinstalace** bude hotová v prosinci 2025. Přesné náklady zjistíme až po provedení výběrového řízení na dodavatele. Odhad na celý dům činí cca 4.900.000 Kč. Správce provede výběrové řízení. Výsledek bude předložen na dalším shromáždění.

Výměna vodovodních přípojek

Bylo objednáno vypracování projektové dokumentace pro všechny tři přípojky a schválení PD společností PVK a.s. Souhlas komplikovala skutečnost, že na stejnou vodovodní přípojku pro č. p. 450 je napojený sousední vchod č. p.451. Po dohodě se podařilo najít technické řešení nové přípojky, a tedy došlo ke schválení záměru projektové dokumentace.

Byly osloveny možné dodavatelské firmy. Na základě vyhodnocení bylo rozhodnuto po dohodě se zástupcem domu, že výměnu budeme požadovat přímo po společnosti PVK a.s. Je předpoklad nižší ceny a snadnější realizace. Vzhledem k vytižení společnosti PVK a.s. je realizace plánována na jaro 2026. cena by neměla překročit schválenou částku.

Projektová dokumentace ke kanalizaci, rozvodům plynu

Požádali jsme několik projektantů o cenové nabídky na projekt rekonstrukce plynových rozvodů v domě. Doporučujeme nechat PD vypracovat Ing. Smržem v celkové ceně díla 50.000 Kč. Vzhledem k tomu, že při rekonstrukci bude muset dojít k většímu narušení stěny stoupačky, bylo by vhodné spolu s plynem vyměnit i kanalizační rozvody, které jsou původní a končí jejich životnost. Projektová dokumentace pro plyn i kanalizaci by měla stát cca 80.000 Kč. Po vypracování dokumentace by mohlo následovat výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek objednání projektové dokumentace pro výměnu rozvodů plynu a kanalizace v domě v předpokládané ceně cca 80.000 Kč.

Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Připojení na sběrnici dat

V roce 2026 bude zajištěno připojení bytových vodoměrů a indikátorů na topení ke sběrnici dat ve spolupráci s firmou Ista ČR. Na portále Poschodech budou zobrazovány měsíční spotřeby tepla, teplé a studené vody všem vlastníkům. Měsíční odečty nařizuje novela zákona č. 67/2013 Sb., a to nejpozději od 1.1.2027.

Systém generálního klíče

Pro provádění pravidelných revizí, prohlídek a oprav musí mít správce přístup do všech prostor (uzávěry vody, topení, kanalizace, voda). Bylo by vhodné nastavit systém přístupu a užívání jednotl. místností v domě, včetně výměny vložek a klíčů, do systému tzv. **generálního klíče**. Pro uživatele v domě by to znamenalo, že se jedním klíčem dostanou do domu, sklepů atd. Pro správu domu by bylo rychlejší se dostat do jednotlivých prostor.

Po diskusi předsedající navrhla hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s výměnou zámkových vložek do dveří ve společných prostorách v ceně cca 1 500 Kč za kus (cca 24 ks za 36 000 Kč celkem), výměnu klíčů v ceně cca 150-180 Kč s tím, že vlastníci garsonek obdrží 2 ks klíčů a uživatelé bytů 3+1 obdrží 4 ks klíčů v rámci výměny, další si pak mohou dokoupit. Návrh řešení bude rozeslán před realizací mailem členům Společenství k případným připomínkám.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	94,45 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	5,55 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 94,45 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek přípravu sjednocení systému klíčů v domě, výměnu 24 ks vložek do dveří v domě v ceně 1.500 Kč/kus a výrobu potřebného počtu klíčů pro vlastníky bytů, správu a obsluhu domu. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 5,55 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Dále předsedající navrhla realizovat na základě doporučení zámečnicka výměnu opotřebeného **kování na vstupních dveřích** do domu (6 ks) buď za nové obyčejné v ceně 1 800 Kč za kus nebo nerezové v ceně 4 200 Kč za kus (kvalitnější, delší záruka). Po diskusi dala předsedající hlasovat o dražší variantě

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	77,49 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	11,26 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	11,26 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 77,49 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek výměnu kování na všech 6 vstupních dveřích za nové nerezové v ceně 4.200 Kč/kus. Proti hlasovalo 11,26 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 11,26 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Před objednáním nového kování pro vstupní dveře prověřil správce u dodavatele stav vstupních dveří, zda jsou dveře plně funkční a tato výměna má smysl.

Další body k projednání:

Správce kontaktoval zájemce o **pronájem nebytového prostoru** po paní Frkové (vchod 450) na provozování masážního salonu. Není jisté, zda zájem trvá.

Prostor o ploše 21 m² je vybaven umyvadlem a WC. Do 30.6.2025 byl pronajat, nájemné 6 829 Kč čtvrtletně a zálohy na služby. V diskusi členové společenství projevíli souhlas s pronájmem nebytového prostoru vhodnému nájemci (provoz nesmí narušovat užívání bytů) za měsíční nájemné 3 000 Kč a zálohy na služby.

O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	96,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,75 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 96,25 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek pronájem nebytového prostoru v přízemí vchodu č.p. 450 vhodnému nájemci za měsíční nájemné 3.000 Kč a úhradu služeb, pověřilo předsedu k jednání a uzavření smlouvy, proti hlasovalo 3,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad. 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Z projednaného a schváleného plánu oprav a údržby společných částí domu vyplynula nutnost navýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Ing. Šourková seznámila přítomné s měsíčními částkami příspěvku pro jednotlivé typy bytů při výši příspěvku 30 Kč a 35 Kč na m² plochy bytu a s celkovým ročním navýšením tvorby fondu oprav. Po diskusi dala předsedající hlasovat o **navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu na 35 Kč na m² plochy bytu.**

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	77,47 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	15,02 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	7,51 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 77,47 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav) na 35 Kč na m² plochy bytu s platností od 12/2025. Proti hlasovalo 15,02 % hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 7,51 % hlasů přítomných vlastníků.

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh spojené s bydlením na rok 2026.

Pro rok 2025 nebyly zálohy na služby celkově upravovány, vlastníků byla doporučena individuální úprava podle výsledku jejich vyúčtování.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 17 585 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 25 062 Kč. Porovnáním nákladů roku 2024 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Ing. Šourková navrhla společenství tuto úpravu záloh s platností od 12/2025:

Pojištění	na 22 500 Kč ročně	(náklady 2025 jsou 22 485 Kč)
Vodné a stočné	na 450 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 442 000 Kč)
Teplá voda	na 942 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 7 %)
Úklid spol. prostor	na 106 000 Kč ročně	(souč. nákl. 8 250 Kč měs. + úklid. prostředky + mimoř. úklid)
Odvoz odpadu	sníž. na 60 000 Kč ročně (dle současných nákladů)	
Odměna správci	z 284 Kč na 299 Kč na byt měsíčně Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2024, a to o 5 %, polovinu míry inflace za rok 2023. Obsahuje i odměnu za výkon funkce statutárního orgánu.	

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	52,26 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předložený návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od 12/2025. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Členové společenství obdrží nový předpis záloh do konce listopadu 2025.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz

Ad. 5. Diskuse a závěr

Dále byly vneseny následující připomínky a požadavky:

- Oprava chodníku na severní straně domu –zaslat požadavek opravy na MHMP
- Úklid sněhu na přístupových chodnících není prováděn– zaslat požadavek na MHMP
- Na příslušný odbor dopravy zaslat požadavek na zprovoznění místa byv. popelnic pro stání auta – místo mezi vchody 449 a 450
- V čp. 448 a 450 kontrola dveří a zárubní v zádveři, oprava
- Udržovat uzávěry a ventily funkční – pravidelné kontroly
- Větrání sklepních prostor, upravit sítě
- Zkontrolovat jižní fasádu
- Upravit interiéry v přízemí, výmalba, lakování dveří
- V čp. 448 nejsou funkční některé zvonky (byty 9 a 10)
- Požadavek na seřízení oken – vlastníkům bude zaslán kontakt na servisní firmu

Na závěr předsedající shromáždění poděkovala všem přítomným za účast na dnešním shromáždění. Shromáždění bylo ukončeno v 20.45 hod.

V Praze dne 16. 10. 2025

Předsedající zasedání:



Ing. Miroslava Fialová

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřila:



Ing. Elzbieta Krystyna Čejka