

ZÁPIS

**ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8,
IČ: 278 65 151, se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy, 182 00**

datum konání: 23. 10. 2025
místo: společný prostor v suterénu domu v sídle společenství (sušárna)
od: 18:00 hodin
do: 20:05 hodin

přítomno dle prezenční listiny: 56,34 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
60,03 % 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 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. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Volba statutárního orgánu společenství a schválení jeho odměny
5. Volba kontrolního orgánu společenství a schválení jeho odměny
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
7. 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 předsedou společenství vedením shromáždění, představila své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsdkyni představenstva SBD Praha 8 a vedoucí ekonomického úseku, Ing. Jana Poláka - místopředsedu představenstva a vedoucího technického a provozního úseku pana Jaroslava Vaňka, technika domu.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Solis
Sčítatel: pan Jaroslav Vaněk
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatel zápisu: Ing. Jan Polák

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

Přítomno: 57,7 % 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 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ve složení předsedající Mgr. Veronika Solis, zapisovatel Ing. Iva Šourková, sčítatel pan Jaroslav Vaněk a ověřovatel zápisu Ing. Jan Polák, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Předsedající předala slovo Ing. Šourkové. Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024, zopakovala nejdůležitější údaje k 31.12.2024: zůstatek na bankovních účtech Společenství činil 2 015 027 Kč, stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) činil 2 020 043 Kč.

Dále seznámila shromáždění s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 100 563,74 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).

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	59,73 % 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 100 563,74 Kč a převod hospodářského výsledku ve výši 100 563,74 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková dále informovala přítomné o hospodaření společenství v období 1-9/2025. Zůstatek na bankovních účtech Společenství k 22.10.2025 činí 3 515 815 Kč, stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k 30.9.2025 činil 3 094 777 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-9/2025 na vědomí.

Předsedající z důvodu očekávaných nákladů na opravy v domě navrhla přesunout projednání bodu č. 3 jednání shromáždění za bod č. 6, projednání plánu oprav na rok 2026 a další léta. Členové Společenství neměli proti tomu námítky.

4. Volba statutárního orgánu společenství a schválení jeho odměny

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo do funkce předsedy Společenství zvoleno s účinností od 22.11.2022. Funkční období je tři roky. Na tomto shromáždění je třeba opakovat volbu předsedy či výboru Společenství. Předsedající se dotázala přítomných, zda má někdo zájem pracovat ve výboru Společenství či jako jeho předseda. Nikdo z přítomných neprojevil zájem. Další návrhy na jinou osobu do funkce předsedy společenství nebylo.

Předsedající dala hlasovat o volbě Stavebního bytového družstva Praha 8 do funkce předsedy Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 s účinností od 23.11.2025 a o jeho odměně ve výši 121 Kč na bytovou jednotku měsíčně.

Přítomno:	59,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	98,87 % přítomných
Proti návrhu:	0,00 % přítomných
Zdrželo se:	1,13 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 98,87 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 s účinností od 23.11.2025, schválilo jeho odměnu ve výši 121 Kč na bytovou jednotku měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,13 % hlasů přítomných.

5. Volba kontrolního orgánu společenství a schválení jeho odměny

Stávající členové kontrolní komise (KK) Společenství (paní Obrová, pan Kozlík a pan Miško) byli do funkce zvoleni s účinností od 22.11.2022. Funkční období je tři roky. Na tomto shromáždění je třeba opakovat volbu kontrolní komise Společenství. Předsedající se dotázal přítomných, zda má někdo zájem pracovat v kontrolní komisi či jako revizor Společenství, krátce vysvětlila práva a povinnosti kontrolní komise Společenství. O členství v KK projeví zájem tito členové Společenství: paní Zuzana Obrová, pan Petr Kozlík, pan Tomáš Miško a pan Zdeněk Kopřiva.

Po jejich krátkém představení dala předsedající hlasovat o jejich volbě o každém zvlášť v abecedním pořadí s tím, že zvolen bude ten, kdo obdrží alespoň $\frac{3}{4}$ hlasů přítomných vlastníků a zároveň první, druhý nebo třetí největší počet hlasů. (Ke zvolení člena kontrolní komise Společenství je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dle stanov společenství).

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se pan **Zdeněk Kopřiva** stal členem kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 83,53 % přítomných
Proti návrhu: 0,00 % přítomných
Zdrželo se: 16,47 % přítomných

Návrh byl přijat.

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se pan **Petr Kozlík** stal členem kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 59,94 % přítomných
Proti návrhu: 15,72 % přítomných
Zdrželo se: 24,34 % přítomných

Návrh nebyl přijat.

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se pan **Tomáš Miško** stal členem kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 87,26 % přítomných
Proti návrhu: 0,00 % přítomných
Zdrželo se: 12,74 % přítomných

Návrh byl přijat.

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby se paní **Zuzana Obrová** stala členkou kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 82,41 % přítomných
Proti návrhu: 5,61 % přítomných
Zdrželo se: 11,98 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo pana Zdeňka Kopřivu, pana Tomáše Miška a paní Zuzanu Obrovou členy kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 s účinností od 23.11.2025 s hlasy, jak jsou uvedeny výše v zápisu.

Předsedající poděkovala jménem předsedy Společenství panu Kozlíkovi za jeho dlouholetou, obětavou práci pro dům.

Předsedající navrhla dále schválit odměnu členů kontrolní komise ve stávající výši, to je 1 000 Kč hrubého měsíčně pro každého člena.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 86,90 % přítomných
Proti návrhu: 2,24 % přítomných
Zdrželo se: 10,86 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 86,90 % hlasů přítomných vlastníků jednotek odměnu pro členy kontrolní komise Společenství vlastníků Košťálkova 1105, Praha 8 ve výši 1 000 Kč hrubého měsíčně pro každého člena. Proti hlasovalo 2,24 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 10,86 % hlasů přítomných vlastníků.

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

Ing. Polák podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v období od minulého shromáždění. Jednalo se zejména o tyto hlavní provedené práce:

Zřízení druhé kočárkárny/kolárny v místnosti bývalé mandlovny – oprava výmalby vč. provedení otěru-vzdorného soklu, montáž držáků kol na stěnu, realizace fa Bažant, 34.490 Kč.

Tomáš Sobota, zámečnické práce – sjednocení vložky, bezpečnostní kování, nová vložka do kočárkárny, 7.352 Kč.

Lukáš Simon – montáž nové schránky a demontáž starých schránek, 112.154 Kč.

Jan Sušienka – začistění povrchu omítky kolem schránek a nová malba, 11.626 Kč.

T-Mobil – pravidelný úklid střechy, vyplývající ze smlouvy o nájmu nemovitosti, byl proveden na náklady firmy.

Dodávka a instalace sběrnic – 20.000 Kč. Objednáno u společnosti ISTA.

Na základě provedených odborných zkoušek výtahu v srpnu 2025 byly odstraněny závady uvedené v protokolech, fa VMC, 13.528 Kč.

Dodávka a instalace samoodvzdušňovacích ventilů na radiátorech ve všech bytech v posledním patře a ručních odvzdušňovacích ventilů ve všech bytech v předposledním patře, fa Štola, 38.000 Kč.

Členové Společenství mají dlouhodobý problém s tím, že z jednoho bytu jsou krmení holubi, ti obtěžují svou přítomností, špínou a trusem. Mgr. Solis informovala, že takové chování vlastníka bytu je možné žalovat a pak exekučně vymáhat pokutu. Nabídla Společenství své služby, informovala je o ceně a po diskusi dala hlasovat o tom, zda Společenství souhlasí s tím, aby jej v této věci jako advokát zastupovala. Byt, ze kterého jsou holubi krmení, je nutné přesně identifikovat. Prvním krokem bude předžalobní upomínka, v případě, že nebude zjednána náprava, bude vlastník bytu žalován. Dala pro zájem shromáždění hlasovat o tom, zda shromáždění pověřuje Mgr. Veroniku Solis, advokátku ČAK 18588 právním jednáním k zamezení krmení holubů v domě a na pozemku domu a pověřuje předsedu Společenství zplnomocněním Mgr. Solis.

Přítomno: 60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 97,75 % přítomných

Proti návrhu: 0,00 % přítomných

Zdrželo se: 2,25 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 97,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek pověření Mgr. Veroniky Solis, advokátky, ČAK 18588, právním zastupováním Společenství ve věci zákazu krmení holubů uživatelem bytu v domě. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 2,25 % hlasů přítomných vlastníků.

Pan Kozlík vyjádřil nespokojenost s řešením nájezdových ramp u horního vstupu do domu, jsou příliš strmé. Ing. Polák vysvětlil, že se jedná o provizorní, ale funkční řešení. Bezbariérový přístup do domu je z druhé strany domu, dolní vstup.

Plán oprav na rok 2026 a další léta:

Je připraven **systém otevírání dveří**, aby bylo možné zpřístupnit společné prostory v domě – armatury, vedení, zařízení. Jednalo by se o výměnu 18 ks vložek v ceně do 35.000 Kč a výrobu klíčů v ceně 170 Kč/ks. Počítalo by se s předáním 3 ks klíčů na byt, zbytek za uvedenou cenu.

Ing. Polák přivítal nabídku pana Kozlíka na doporučení osvědčeného dodavatele.

Členové Společenství projeví zájem o zavedení čipového systému. Z toho důvodu nebylo o tomto bodu hlasováno, na další shromáždění předseda připraví návrh a cenovou nabídku na zavedení čipového systému.

Po konzultaci s krajským ředitelstvím Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy (HZS) začlenit objekt do kategorie činností podle § 4 odst. 3 písm. d) (s vysokým požárním nebezpečím – budova o 15 a více podlažích – strojovna výtahu a technické místnosti se také považují za podlaží – nebo o výšce větší než 45 m) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. To má vazbu na **zpracování požární dokumentace** – např. Posouzení

požárního nebezpečí, Dokumentace zdolávání požáru, Požární evakuační plány (grafická a textová část), Požární řád objektu aj., přičemž Posouzení požárního nebezpečí a Dokumentace zdolávání požáru je nutno projednat s HZS. Cena za zpracování dokumentace a její projednání s HZS bude do 80.000 Kč.

Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno:	60,03 % 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 zpracování požární dokumentace pro dům v ceně do 80 000 Kč. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Pro přípravu **rekonstrukce stoupaček – voda, kanalizace, plyn** je potřeba připravit projektovou dokumentaci. Cena za projekt je odhadnuta na 100.000 Kč.

Projektová dokumentace je platná 3 až 5 let, rekonstrukci je tedy možné odložit, je nezbytná i pro výkaz výměr pro budoucí výběrové řízení na dodavatele.

Diskutována byla četnost havárií na stoupačkách vody a plynovém vedení.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	91,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	8,62 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0,00 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 91,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zpracování projektové dokumentace pro přípravu rekonstrukce stoupaček – voda, kanalizace, plyn v ceně za projekt do 100.000 Kč. Proti hlasovalo 8,62 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledově se počítá se zařazením do plánu oprav těchto akcí:

- **Rekonstrukce stoupaček (voda, kanalizace a plyn)** – odhadované náklady včetně stavebních prací 5.000.000 Kč (CN Sirovátka).
- **Výměna termoregulačních ventilů, tlaková regulace a vyvážení topného systému** – odhadované náklady 1.200.000 Kč.

Po projednání plánu oprav se shromáždění vrátilo k projednání návrhu výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026.

3. Návrh výše záloh na rok 2026

Vzhledem k projednanému plánu oprav na rok 2026 a na další léta navrhla paní Obrová zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) ze současných 30 Kč na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Po diskusi byl z pléna podán protinávrh na zvýšení příspěvku na 45 Kč na m² plochy bytu. Pokud je podán protinávrh, hlasuje se nejdříve o něm, je-li přijat, o návrhu se již nehlasuje.

O protinávru dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	60,03 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	74,91 % přítomných
Proti návrhu:	23,97 % přítomných
Zdrželo se:	1,12 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 74,91 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu z 30 Kč na 45 Kč na m² plochy bytu s platností od ledna 2026. Proti hlasovalo 23,97 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 1,12 % hlasů přítomných vlastníků.

Přílohou pozvánky byl návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026. Pro rok 2025 nebyly zálohy na služby celkově upravovány, vlastníkům byla doporučena individuální úprava podle výsledků jejich vyúčtování.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 315 977 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 496 483 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2024 a současných záloh docházíme k potřebě zvýšení záloh v některých položkách. Vzhledem k výši výnosů z pronájmu navrhujeme zálohy navýšit na úroveň nákladů roku 2024. Ing. Šourková doplnila návrh o položky schválené v předchozích bodech programu jednání dnešního shromáždění a navrhla tuto úpravu záloh s platností od 1/2026:

Odměna funkcionářů SVJ – KK	37 Kč na byt měsíčně (schválena byla odměna 1 000 Kč na člena KK / měs. hrubého)
Odměna za výkon funkce statutárního orgánu	121 Kč na byt měsíčně
Pojištění	na 26 000 Kč ročně (
Vodné a stočné	na 520 000 Kč ročně
Teplá voda	na 1 000 000 Kč ročně
Úklid spol. prostor	na 175 000 Kč ročně
Odměna správci	<u>snižování</u> z 284 Kč na 260 Kč na byt měsíčně

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 60,03 % 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 navrženou úpravu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od ledna 2026. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Paní Veinlichové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

4. Diskuse a závěr

Diskutována byla tato témata:

- cena za nájezdovou rampu do domu v horním vstupu
- právo na informace o hospodaření domu mají nejen členové kontrolní komise společenství, ale i každý člen společenství
- stížnost na hlasitý zpěv kdykoli během dne, ve večerních hodinách i po 22. hodině – bude v první fázi řešeno výzvou na nástěnce domu

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast a že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění a kontrolní komisi za její práci.

Shromáždění bylo ukončeno 20,05 hod.

Předsedající Mgr. Veronika Solis:

Zapsala:

Ověřil:

Ing. Iva Šourková

Ing. Jan Polák