

Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8
se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00
S 7042 vedené Městským soudem v Praze
IČO: 275 97 873

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek

**Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8 se sídlem Krosenská 532, Praha 8, 181 00
S 7042 vedené Městským soudem v Praze IČO: 275 97 873, zastoupené Stavebním bytovým
družstvem Praha 8, IČ: 00 34 550 (dále jen „Společenství“)**

datum konání: 9. 10. 2025
místo: prádelna domu Krosenská 531, Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 50,71 % **všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)**
52,91 % **všech hlasů vlastníků jednotek (při skončení)**

Shromáždění bylo po celou dobu 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. Volba statutárního orgánu společenství a určení jeho odměny
5. Volba kontrolního orgánu společenství a určení jeho odměny
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let
7. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů zasedání (sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Markéta Šimková pověřená představenstvem SBD Praha 8 (předsedou Společenství) řízením schůze a konstatovala, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno **50,71 % všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná**. Představila Ing. Miroslavu Fialovou – zástupce vedoucího technického úseku SBD Praha 8.

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila paní Šimková dále jen „řídící schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Řídící schůze vyzvala přítomné, zda by se někdo ujal funkce ověřovatele zápisu. Nikdo zájem o tuto funkci neprojevil. Řídící schůze navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty: sčítatel hlasů: Ing. Miroslava Fialová, zapisovatel: Ing. Eva Urbanová, ověřovatel zápisu: paní Markéta Šimková

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: **ščítatel hlasů: Ing. Miroslava Fialová, zapisovatel: Ing. Eva Urbanová, ověřovatel zápisu paní Markéta Šimková 100 % přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.**

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi, Předsedající předala slovo Ing. Urbanové, ta vysvětlila některé položky obsažené ve zprávě o hospodaření domu v roce 2024 a doplnila je o výsledek vyúčtování zálohových úhrad na služby za rok 2024 – celkový nedoplatek ve výši 17.420 Kč.

Dále seznámila přítomné se skutečností, že ke dni 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 168.090,19 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Řídící schůze navrhla hlasovat o schválení Zprávy o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrky, návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo 100 % přítomných hlasů, Zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 168.090,19 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Urbanová doplnila informaci o hospodaření Společenství v roce 2025: finanční prostředky k 30. 9. 2025 činí celkem 7.422.158 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (tzv. fondu oprav) k 31. 8. 2025 činí 6.959.836 Kč.

Ad.3. Návrh výše záloh na rok 2026

Aktuální výše předepsaných záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byla přílohou pozvánky na shromáždění.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 17.420 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 35.467 Kč.

Návrh úpravy záloh vychází z porovnání nákladů za rok 2024 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen. Ing. Urbanová navrhla pro rok 2026 (s platností od 1. 11. 2025) upravit zálohy v těchto položkách:

Pojištění	na 22.000 Kč ročně
Vodné a stočné	na 330.000 Kč ročně
Teplo pro vytáp.	na 906.00 Kč ročně

Odvoz odpadu na **173.000 Kč ročně**
Odměna správci z 254 Kč na **267 Kč na byt měsíčně**

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

<i>Přítomno:</i>	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Pro přijetí:</i>	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Proti přijetí:</i>	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Zdrželo se:</i>	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných, předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 (s platností od 1. 11. L2025) proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.*

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na energie podle výsledků ročního vyúčtování. Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz.

Ad 4. Volba statutárního orgánu společenství a určení jeho odměny

Funkční období statutárního orgánu SVJ končí 11. 10. 2025. Řídící schůze vyzvala přítomné, zda by chtěl někdo kandidovat na funkci předsedy společenství. Nikdo z vlastníků se nenominoval před shromážděním, z přítomných vlastníků se také nikdo nechce kandidovat na předsedu společenství. Zvolit předsedu společenství je nutné, jinak by mohla nastat situace, že by soud musel stanovit opatrovníka. Ke zvolení předsedy společenství je potřeba dle stanov nadpoloviční většina všech spoluvlastnických podílů.

SBD Praha 8 tedy nabízí, že bude vykonávat funkci předsedy společenství v dalším funkčním období za odměnu ve stejné výši jako doposud.

<i>Přítomno:</i>	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Pro přijetí:</i>	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Proti přijetí:</i>	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
<i>Zdrželo se:</i>	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 jako předsedu společenství, odměna za výkon této funkce zůstává ve stejné výši jako v předchozím období (8.025 Kč vč. DPH), kdy pro bylo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů.*

Ad 5. Volba kontrolního orgánu společenství a určení jeho odměny

Kontrolní komisi končí funkční období 11. 10. 2025. Řídící schůze vyzvala přítomné, zda by někdo chtěl kandidovat za člena Kontrolní komise. Vlastníci navrhli složení Kontrolní komise: p. Ing. Martina Vaňka, Ing. Radka Bejdu, Michaela Langhammera. Vzhledem k tomu, že za Kontrolní komisi byl v době hlasování přítomen pouze p. Langhammer, oslovila předsedající p. Langhammera zdali má informace od zbývajících členů o možnosti opětovné kandidatury. Pan Langhammer za všechny členy Kontrolní komise potvrdil souhlas všech členů Kontrolní komise. Proto dala předsedající hlasovat o volbě stávajících členů Kontrolní komise pro další funkční období vč. odměny to je 12.000 Kč/rok za všechny členy.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků zvolilo kontrolní komisi ve složení Ing. Radek Bejda, Ing. Martin Vaněk, Michal Landhammer, vč. odměny 12.000 Kč/rok za všechny členy, kdy pro bylo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů.

Ad 6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav na rok 2026 a dalších let

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

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2024 a 2025.

Požární odvětrání

k získání platné revize je potřeba upravit požární odvětrání. Cenová nabídka na úpravu, po které bude systém plně funkční a bude vydána platná revize, je ve výši 355 tis. Kč pro oba vchody (byly osloveny dvě firmy, druhá cenovou nabídku nepodala). Jedná se o upravení systému odvětrání tak, aby fungovalo po potřebnou dobu při požáru v domě a vyhovělo předpisům a pravidelným kontrolám. Úprava spočívá i v osazení tlačítek, která spustí odvětrání, do každého podlaží. Statutární orgán je plně zodpovědný za provádění kontrol, revizí a odstraňování případných závad na technických zařízeních v domě.

Předsedající seznámila přítomné s povinnostmi předsedy společenství i povinnostmi společenství vůči vlastníkům týkající se technických zařízení v budově včetně jeho trestně právní odpovědnosti. To vše v souvislosti s nutností provést úpravu požárního odvětrání do souladu s platnými předpisy tak, aby zařízení bylo provozuschopné. Upozornila dále, že preventivní požární prohlídka objektu požaduje provést kontrolu provozuschopnosti požárního odvětrání. Ta nelze provést bez dokumentace. Jediná dokumentace dostupná na objektu zmiňuje výše uvedený postup nápravy, aby následně bylo možno zařízení kontrolovat. Odkazuje na zákon požární ochrany dle § 5 zákona o požární ochraně (instalovaná požárně bezpečnostní zařízení musí být udržována v provozuschopném stavu), a to v současné době není splněno.

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu ohledně úpravy požárního odvětrání.

Servis výtahů

Ve spolupráci s kontrolní komisí byla jako nejvýhodnější vyhodnocena nabídka na **servis výtahů** podaná firmou Schindler, měsíční platbu nabídli ve výši 2.579 Kč bez DPH. Posouzen byl samozřejmě i obsah služeb zahrnutých v paušálu. Původní smlouva s firmou TK Elevator byla prodloužena do 30. 11. 2025, aby shromáždění mohlo rozhodnout o uzavření nové servisní smlouvy. Servisní firma TK Elevator nabídla pro další období cenu 2.966 Kč bez DPH/měsíc s 20% slevou na náhradní díly, v paušální platbě však není obsažena odborná zkouška atd.

Přítomný zástupce případného nového dodavatele servisních služeb Schindler pan P. Bartoš představil nabízené služby a zodpověděl dotazy přítomných.

Předsedající navrhla odsouhlasit změnu servisní firmy na výtahy od 1. 12. 2025 na firmu Schindler dle jejich nabídky.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo firmu Schindler jako novou servisní firmu na výtahy v domě, kdy pro bylo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů

Následně byl projednán plán údržby a oprav na rok 2026, popř. další období.

Byla vypracována orientační cenová nabídka na **rekonstrukci kočárkárén**, která činí max 30.000 Kč/místnost (vyspravení, výmalba a osazení držáků na kola). Umístění držáků na kola bude provedeno ve spolupráci s Ing. Urbanovou. V době prací bude uvolněn jiný prostor v domě pro uložení kočárků a kol v domě. Do budoucna by bylo vhodné najít další prostor vhodný pro odložení kol, kterých v domácnostech přibývá a nejsou kam uložit.

Řídící schůze nechala o návrhu hlasovat.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo rekonstrukci obou kočárkárén v domě v rozsahu vyspravení, výmalba a osazení držáků na kola v ceně max 30.000 Kč/ místnost, kdy pro bylo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů

Fasáda – trvá doporučení provést buď opravu fasády (očistění tlakovou vodou, vyspravení prasklin zatmelením a nanesení nové vrstvy omítkoviny) nebo připravit rekonstrukci zateplení včetně výměny meziokenních vložek, osazení venkovních žaluzií na okna, dodatečného zateplení spodní stavby ze severní strany. Výměnu meziokenních vložek objektu je doporučeno dělat pouze současně s **výměnou oken**. Při jejich demontáži většinou dochází k deformaci přiléhajících oken, která pak ztrácí svoji funkčnost. Spolu s výměnou oken a zateplením by bylo možné osadit žaluzie. Pro přípravu výměny oken a zateplení objektu by bylo potřeba objednat zpracování projektu s položkovým rozpočtem včetně vyčíslení možných dotací na takovou úpravu. Dle názoru přítomných vlastníků se většina přiklání spíše k přípravě revitalizace domu. Správce na příští shromáždění připraví nabídku na vypracování projektu pro revitalizaci objektu, která by měla varianty včetně odhadu nákladů, možnosti financování včetně dotací. Kromě nabídky bude předložen hrubý odhad nákladů na rekonstrukci. Dle platných stanov společenství by měla být pro schválení revitalizace většina všech vlastníků, pro schválení úvěru 75 % všech vlastníků. Bez předpokládaného souhlasu takového počtu vlastníků by zpracování projektu nemělo význam.

Řídící schůze nechala o návrhu hlasovat.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo přípravu revitalizace objektu - předložení cenové nabídky na projekt a hrubé nacenění plánovaných prací, kdy pro bylo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se nezdržel, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů

Rozvod plynu v domě

Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost **domovních rozvodů plynu** 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupacích vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, blíží se obvyklé životnosti. Na volně přístupných místech rozvod nevykazuje známky závažné degradace, nelze ale spolehlivě posoudit místa nepřístupná, zejména prostupy ve zdech, mezi patry a podobně. Dle vyjádření revizního technika by bylo potřeba **uvažovat o celkové rekonstrukci plynových rozvodů**. Proto by bylo vhodné připravit projekt (cena cca 80.000 Kč dle r. 2024), který je pro takovou rekonstrukci nutný.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	4,2	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	83,92	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	11,89	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh nebyl přijat.

Přípojka SV

Doporučení pro přípravu **projektové dokumentace na novou přípojku vody** pro objekt trvá, předpokládaná cena je cca 80 tis. Kč. PVK přípojky pouze opravuje v místě závady, neřeší celkový stav již cca 50 let staré přípojky. Tento stav se bude v budoucnosti zhoršovat. Vlastníci by rádi obdrželi vyčíslení, kolik by obnova přípojky stála a následně by se na základě cenové nabídky na provedení projektové dokumentace rozhodli ve hlasování per rollam, zda se dokumentace objedná.

Přítomno:	52,91	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	96,23	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Proti přijetí:	0,00	% hlasů všech vlastníků jednotek.
Zdrželo se:	3,77	% hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo záměr, aby správce připravil hlasování per rollam pro zadání projektové dokumentace výměny vodovodní přípojky dle výše uvedeného, kdy pro bylo 96,23 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek, 3,77 % se zdrželo, proti nebyl nikdo z přítomných spoluvlastnických podílů

Vlastníci požádali o zajištění odstranění zeleně z okapových žlabů. – SBD Praha 8 požádá MČ Praha 8, o vyčištění a odstranění náletové zeleně, protože žlaby nejsou ve vlastnictví SVJ. Vlastníci požádali o opravu pochozích dlaždic před vstupy (některé se pohybují), nejsou v majetku SVJ, proto SBD Praha 8 požádá MČ Praha 8 (které vlastník HMP svěřil do správy) o opravu.

Další dotazy nebyly. Řídící schůze poděkovala přítomným za pozornost a ukončila schůzi shromáždění ve 20:15 hod.

Zapsala:


.....

Ověřila:


.....

Za předsedu SBD Praha 8:


.....