

ZÁPIS

**ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 IČ: 077 14 505,
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8
Kobylisy 182 00**

datum konání: 6. listopadu 2025
místo: společný prostor v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 50,47 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
53,16 % 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. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let**
- 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 MBA za předsedu společenství a představila své kolegy, paní Janu Ďoubalovou, účetní, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupkyni vedoucího tech. úseku a pana Jaroslava Vaňka, technika domu. V mezidobí přišli další vlastníci a počet spoluhl. podílů stoupl na 51,82%.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající a zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA

Sčítatel: Ing. Miroslava Fialová

Ověřovatel zápisu: Marie Maříková

K návrhu nebyly námítky ani připomínky. O návrhu dala Mgr. Solis hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 51,82 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo obsazení pracovních orgánů shromáždění ve složení Veronika Solis zapisovatel a předsedající, Miroslava Fialová sčítatel, Marie Maříková ověřovatel zápisu, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, 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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová 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 279 264,83 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).

Dostavili se další vlastníci – 53,16 % spoluvlastnických podílů.

Následně dala předsedající hlasovat o návrhu na schválení účetní závěrky a převodu hospodářského výsledku – zisku do fondu dlouhodobé zálohy.

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 100 % zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 279 264,83 Kč a převod hospodářského výsledku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav). Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Ďoubalová následně doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 5.11.2025 činí 353 324,47Kč na běžném účtu a na spořicímu účtu 7 846 111,07Kč, současné úročení na spořicímu účtu je 2,75 %. Terminovaný vklad 4 000 000 Kč byl k 30.11.2024 ukončen z důvodu snížení úrokové sazby na 2,6 % p.a., peníze byly převedeny na spořicí účet s úročením 3,5 % p.a.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31.10.2025 činí 7 464 483,04 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v roce 2025 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2026

Paní Ďoubalová informovala přítomné dále o tom, že návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 byl přílohou pozvánky na shromáždění.

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

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 138 552 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 434 824 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2024 a současných záloh docházíme k potřebě zvýšení záloh v některých položkách. Vzhledem k výši výnosů z pronájmu doporučujeme zálohy navýšit na úroveň nákladů roku 2024.

Správce a předseda společenství navrhli následující úpravu záloh s platností od 1.12. 2025:

Pojištění	na 26 000 Kč ročně (náklady 2025 jsou 25 780 Kč)
Vodné a stočné	na 470 000 Kč ročně (náklady 2024 byly 463 000 Kč)
Teplá voda	na 1 030 000 Kč ročně (náklady 2024 byly 1 027 000 Kč)
Teplo pro vytáp.	na 1 230 000 Kč ročně (náklady 2024 byly 1 225 000 Kč)
Odměna správcí	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 nechala předsedající hlasovat.

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo navrženou úpravu krátkodobých záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s účinností od 1.12. 2025, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Paní Ďoubalová následně požádala, aby paní Veinlichové vlastníci oznámili svou emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

Vzhledem k tomu, že se plánují rekonstrukce, modernizace a opravy na domě, navrhla paní Ďoubalová zvýšit příspěvek do fondu oprav alespoň na 20 Kč/m² s účinností od 1.12.2025. O tomto se shromáždění rozhodlo hlasovat až po probrání technických záležitostí.

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

Předsedající předala slovo Ing. M. Fialové, která podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění. Ve zprávě uvedla hlavní provedené práce na objektu:

Byly provedeny potřebné kontroly a revize. V listopadu 2024 byla zaslána žádost na MČ P8 o prořez stromů (jasanů) v blízkosti domu, případně zhodnocení zdravotního stavu stromů
V domě proběhla dezinsekce štěnic v prosinci 2024 a březnu 2025 v ceně 65.760 Kč f. Kordovský, dále dezinsekce švábovitého hmyzu v ceně 34.010 Kč

Ing. Fialová požádala uživatele bytů, aby monitorovali situaci a případný výskyt štěnic správci bezprostředně nahlásili. V květnu byly provedeny opravy v přízemí a suterénu domu, fa Sušienka, 16.612 Kč. V červnu byla provedena výměna poštovních schránek, fa Simon, 108.769 Kč. Byla vypracována analýza rizik, 10.000 Kč Dle požadavku PVK byla v září provedena oprava hlavní vodoměrné sestavy fa Sirovátka, 71.636 Kč. Proběhla kontrola otopného systému dle vyhl. 38/2022. V roce 2025 byla uzavřena smlouva se společností PRE na fixované ceny elektřiny do r. 2027. Snížená cena přinese domu úsporu ve výši 14.000 Kč. U původního dodavatele háků pro zavěšení jízdnic kol bylo vyreklamováno a spraveno uvolněné uchycení na stěnách.

Byly zahájeny přípravné práce a poptávání uchazeči na realizaci přístřešku pro popelnice. Na základě několika prohlídek určeného místa realizace dle PD (požadavky MHMP, TSK) a po ověření technických možností nezbytných terénních úprav ve vazbě na obslužnost (vyvážení odpadů, čištění komunikací, kanalizace) bylo zjištěno, že toto provedení je téměř nerealizovatelné, resp. za extrémních finančních nákladů. Z těchto důvodů jsme ve spolupráci s projektantem vytipovali jiné možné umístění, případně technického řešení, pro realizaci tohoto záměru. Na základě opětovného projednání navrhovaných variant s dotčenými institucemi (zejména MHMP, TSK) byla zpracována příslušná úprava PD (sice stejné místo ale orientace otočená o 90° a jiné technické provedení terénních úprav). Realizaci předpokládáme na jaře 2026, v závislosti na kapacitních možnostech dodavatelů a atmosférických podmínkách. Předpokládané náklady jsou cca 170.000 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Plán oprav na rok 2026 a další léta:

Zpracování požární dokumentace

Ing. Fialová informovala shromáždění, že 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. Následovalo hlasování o zajištění požární dokumentace. O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	97,88 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2,12 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo zajištění zpracování požární dokumentace 97,88% hlasů přítomných vlastníků jednotek v celkové ceně do 80.000 tisíc Kč. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se zdrželo 2,12 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Modernizace požárního odvětrávání

V domě je potřeba provést úpravu požárního odvětrání. Tato oprava je odhadnuta cca na 169 tisíc Kč. Správce doporučuje provést modernizaci systému. Znamenalo by to osazení tlačítek do každého patra. Systém by byl dostupný pro případ požáru. **modernizace a zprovoznění systému požárního odvětrání v ceně 180.000 Kč.**

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně odsouhlasilo modernizaci požárního odvětrání v domě se zřízením tlačítek v patrech v celkové ceně do 180 tisíc Kč. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se nikdo nezdržel.

Informace o výměně bytových vodoměrů a plánu výměny termoregulačních ventilů na radiátorech v bytech

Ing. Fialová informovala přítomné, že v roce 2026 bude provedena **výměna bytových vodoměrů**, kterým končí platnost ověření. Zároveň s tím bude systém připraven na povinnost podávat vlastníkům měsíční informace ohledně spotřeby tepla a teplé vody nejpozději od 1.1.2027. V současné době běží výběrové řízení na dodavatele výměny bytových vodoměrů a indikátorů na topení vč. instalace sběrníků dat pro on-line přenos měsíčních spotřeb bytů. Je předpoklad, že cena nabídek bude do 570 tis Kč

Po ukončení topné sezony 2025/2026 bude provedena **výměna termoregulačních ventilů na radiátorech v bytech** dle zpracované projektové dokumentace. Nyní běží výběrové řízení na dodavatele výměny ventilů vč. regulace tlaku. (předpokl. cena max 1,1 mil Kč).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Výměna obou vstupních portálů a spojovacích dveří v suterénu domu

Na základě požadavku ze shromáždění vlastníků na **výměnu vstupního portálu 1.NP**, a v souvislosti s připravovanou instalací čipového systému, byl prověřen stav a možnosti instalace elektromechanických zámků i do spodních vstupních dveří a do vnitřních dveří v suterénu. Bylo zjištěno, že ani jedny dveře nejsou v dobrém technickém stavu (nevyhovující ukotvení rámu, deformace, svěšení mimo rozsah seřízení). Náklady na nutnou repasi těchto dveří (s nejistým výsledkem) a jejich „překování“ (vyfrézování nových kapes do profilu křídla i rámu pro vícebodové závory, elektromotor a kabelovou průchodku, osazení kabeláže) jsou značně neefektivní (u vnitřních dveří z důvodu malé tloušťky profilu neproveditelné) a s problematickou zárukou. Z výše uvedených důvodů bylo vysláno výběrové řízení na výměnu obou vstupních portálů i vnitřních dveří. Výběrové řízení je rozděleno na tři samostatné části – horní portál, spodní portál a vnitřní dveře. Nejvýhodnější nabídku do předmětného výběrového řízení předložila firma JIS s.r.o., která byla vybrána ke schválení na shromáždění s níže uvedenými cenami:

hlavní vstup 189.411 Kč, spodní vstup 132.576 Kč, vnitřní spojovací dveře 79.192 Kč. Zasklení všech výplní je navrženo čiré, průhledné. V případě osazení mléčného skla by se celková cena za dveře zvýšila o 20 tis.Kč. Po diskuzi nechala předsedající hlasovat o variantě výměny všech obou portálů a spojovacích dveří v celkové ceně 402.000 Kč a objednání mléčného skla do obou vstupních dveří s navýšením cca 20.000 Kč

Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s obou vstupních portálů a spojovacích dveří v suterénu včetně mléčného skla a přípravy pro čipový systém 97,47 % hlasů přítomných vlastníků jednotek v celkové ceně do 422.000 tisíc Kč.

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	97,47 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2,53 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo výměnu obou vstupních portálů a spojovacích dveří v suterénu včetně mléčného skla a přípravy pro čipový systém 97,47 % hlasů přítomných vlastníků jednotek v celkové ceně do 422.000 tisíc Kč s tím že pověřilo předsedu společenství podpisem smlouvy o dílo. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se zdrželo 2,53 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Čipový systém

Ing. Fialová informovala, že pokud by vlastníci odsouhlasili instalaci **čipového systému**, měla by instalace navazovat na výměnu portálů v domě v závislosti na jejím rozsahu. Odhadované celkové náklady nepřesáhnou cenu 220.000 Kč v případě, že dojde k výměně obou portálů i vnitřních dveří. Vlastníci projeví zájem o osazení čipového systému a po diskuzi dala předsedající o tomto návrhu hlasovat:

Přítomno: 53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 95,35 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 4,65 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo instalaci čipového systému na dvoje vstupní dveře a spojovací dveře v suterénu 95,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek v celkové ceně do 220.000 tisíc Kč. Proti hlasovalo 4,65 % hlasů přítomných vlastníků jednotek nehlasoval, hlasování se nikdo nezdržel.

Rekonstrukce rozvodů plynu, vody, kanalizace

Ing. Fialová informovala přítomné, že 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, který je pro takovou rekonstrukci nutný.

Spolu s rozvodem plynu na domě dále doporučila Ing. Fialová **připravit kompletní rekonstrukci vnitřních rozvodů vody a kanalizace**. Stávající instalace jsou technicky a morálně zastaralé, nevyhovují současným normám a představují zvýšené riziko poruch či havárií. Rekonstrukce zajistí bezpečný a spolehlivý provoz těchto rozvodů, sníží riziko havarijních stavů a zvýší komfort i hodnotu nemovitosti.

Orientační cenová nabídka na výměnu rozvodů vody, kanalizace a plynu (fa Sirovatka) činí 4,9 mil. Kč. Projekt pro výměnu rozvodů vody, kanalizace a plynu je odhadnut na 100.000 Kč. Správce doporučuje začít s přípravou projektu v uvedeném rozsahu a ceně.

Po diskusi navrhla předsedající hlasovat o návrhu.

Přítomno: 53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně odsouhlasilo zajištění projektové dokumentace pro rekonstrukci rozvodů vody, kanalizace a plynu v celkové ceně do 100.000 tisíc Kč. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se nikdo nezdržel.

Výtah

9/2025 byly provedeny odborné zkoušky výtahů. Závady v nich uvedené je nutné odstranit. Jedná se především o výměnu baterií, vodících čelistí klece a protizávaží, hlučnost motoru – výměna gumových unašečů spojky, vyčištění prohlubní a šachet. Celkové náklady na odstranění jsou dle CN 96.800 Kč.

Zvýšení příspěvků do fondu oprav

Vzhledem k plánovaným investicím v celkové výši zhruba 2,9 mil, které zahrnují jak akce již schválené na minulých shromážděních a akce schválené na tomto shromáždění, doporučuje správce aspoň o něco zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Současná výše příspěvku je 14 Kč/m2. Tato částka je v souvislosti s inflací již nevyhovující. Paní Doubalová seznámila přítomné s možným

navýšením na 20, 25 či 30 Kč/m² a dopadem zvýšení na platby dle jednotlivých bytů. Přítomní vlastníci se nakonec přiklonili k navýšení na 20 Kč/m² orientačním hlasováním zvednutí rukou. Předsedající dala tedy hlasovat o návrhu, zda shromáždění souhlasí s navýšením příspěvku do fondu oprav SVJ od 1.12.2025 na 20 Kč/m² měsíčně.

Přítomno:	53,16 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně odsouhlasilo zvýšení příspěvku do fondu oprav - do dlouhodobé zálohy, a to na částku 20 Kč/m² měsíčně s účinností od 1.12.2025. Proti nikdo nehlasoval, hlasování se nikdo nezdržel.

5. Diskuse a závěr

Dále byly diskutovány další požadavky a dotazy:

V bytě č. 73 došlo k úpravám – prověřit stav.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast a za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,45 hod.

Předsedající a zapisovatel:

Ověřila:


Mgr. Veronika Solis MBA


Marie Maříková

