

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8
se sídlem Praha 8, Lublinská 572, PSČ 181 00, IČ: 271 63 814
S 4957 vedená u Městského soudu v Praze

ZÁPIS
ze zasedání shromáždění
Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8

datum konání: 21. října 2025
místo: prostor sušárny domu Lublinská 571/1, Praha 8
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 70,04 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
78,09 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

1. Zahájení 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

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil revizorku Společenství paní Evu Štefanovou, údržbáře domu a své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí EÚ SBD Praha 8 a paní Veroniku Švarcovou – referenta pro dům Lublinská 571 až 573, Praha 8.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Iva Šourková
zapisovatel: Veronika Švarcová
ověřovatel zápisu: Eva Štefanová

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 70,04 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo navržené obsazení pracovních orgánů zasedání 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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. Ing. Šourková 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 160 702,56 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 návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 70,04 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku, hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 160 702,56 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 20. 10. 2025 – 6 296 109 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 2,75 % p.a. Termínovaný vklad byl ukončen k datu splatnosti 1.12.2024, peníze byly převedeny na spořicí účet, úročení TV kleslo na 2,6 % p.a., lepší úročení bylo na spořicích účtech – 3,5 % p.a.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2025 činí 6 101 000 Kč.

Ing. Šourková informovala členy SVJ o vývoji ve věci pohledávky za panem Robertem Filiczským. Dosud bylo na pohledávku exekutorem uhrazeno 159 953 Kč.

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

Ing. Šourková se omluvila přítomným za chybu v účtování nákladů na el. energii společných prostor vzniklou v roce 2024. Omylem bylo k vyúčtování dáno 27 653 Kč, což je o 45 795 Kč méně, než činily náklady skutečné. Navrhla tři způsoby řešení – opravné vyúčtování nákladů za rok 2024 pro všechny vlastníky, úhradu nevyúčtované částky z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) nebo převod nevyúčtované částky do nákladů na el. energii za rok 2025. Paní Štefanová navrhla uhradit nevyúčtované náklady z dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 74,32 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek úhradu nevyúčtovaných nákladů na el. energii společných prostor za rok 2024 ve výši 45 795 Kč z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Štefanová vznesla dotaz, zda již bylo vyplaceno pojistné plnění za opravu fasády po škodní události (poškození fasády graffiti) v částce 61 657 Kč. Ano, pojistné plnění bylo vyplaceno na účet SVJ 22. 11. 2024, je zaúčtováno jako tvorba dlouhodobé zálohy v roce 2024 (v příloze k pozvánce na shromáždění).

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Přílohou pozvánky byl přehled současné výše jednotlivých záloh na služby.

Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 12/2024. Zvýšeny byly zálohy na pojištění domu, SV, TUV, elektrickou energii, drobnou údržbu, odměnu správci a odměnu funkcionářů SVJ.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 244 130 Kč. Výnosy z pronájmu v částce 39 766 Kč byly převedeny do dlouhodobé zálohy na opravy domu.

Zvýšení záloh se projeví ve vyúčtování za rok 2025.

Zálohy na služby spojené s bydlením za rok 2026 dosáhnou částky 3 650 000 Kč. Náklady roku 2024 činily 3 568 000 Kč.

Pro rok 2026 tedy nepovažujeme za nutné zálohy celkově navyšovat. Ing. Šourková **doporučila vlastníkům jednotek, aby si o úpravu záloh na vodu a teplo (vyúčtovaných podle spotřeby) požádali individuálně podle výsledku svého ročního vyúčtování.**

Kontakt – paní **Vladimíra Šeflová**, e-mail: seflova@sbd8.cz.

Ing. Šourková navrhla pro rok 2026 zálohy na služby hromadně neupravovat, ponechat je v současné výši.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 74,32 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026, zálohy nebudou celkově upravovány, zůstanou v současně platné výši, vlastníci mají možnost si o úpravy záloh na teplo a vodu požádat individuálně, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

V souvislosti s ročním vyúčtováním služeb a jeho distribucí revizorka Společenství navrhla změnu částky, od které bude správce rozesílat **vyúčtování doporučenou poštou**. Nyní je to při nedoplatku 5 000 Kč a více, doporučila při nedoplatku 10 000 Kč a více. O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, že roční vyúčtování nákladů a záloh na služby spojené s bydlením bude členům Společenství zasláno doporučenou poštou pouze v případě nedoplatku vyšším než 10 000 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Volba statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo do funkce předsedy Společenství zvoleno naposledy s účinností od 1 .5. 2023. Funkční období je tři roky. Na tomto shromáždění je třeba opakovat volbu předsedy či výboru Společenství. Předsedající

se dotázal přítomných, zda má někdo zájem pracovat ve výboru Společenství či jako jeho předseda. Nikdo z přítomných neprojevil zájem.

Předsedající dal hlasovat o volbě Stavebního bytového družstva Praha 8 do funkce předsedy Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8 s účinností od 1.5.2026 a o jeho odměně ve stávající výši, to je 121 Kč na bytovou jednotku měsíčně.

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8 s účinností od 1. 5. 2026 s odměnou ve stávající výši, to je 121 Kč na bytovou jednotku měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Proběhla diskuse o zachování funkce referenta objektu, paní Veroniky Švarcové. Předsedající zdůvodnil nutnost existence této funkce a její nezbytnost pro výkon funkce předsedy Společenství.

Paní Štefanová navrhla funkci zrušit a tím ušetřit finanční prostředky. Předsedající vysvětlil, že k úspoře by nedošlo, protože i když je referent placen z prostředků Společenství, je fakticky odměňován z peněz, které jsou vypláceny za funkci statutárního orgánu společenství.

Z pléna byl podán protinávrh, zachovat stávající systém výkonu funkce předsedy Společenství, zachování funkce referenta objektu.

O protinávru dal předsedající hlasovat

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 86,29 % přítomných

Proti návrhu: 6,20 % přítomných

Zdrželo se: 7,51 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 86,29 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zachování stávajícího systému výkonu funkce předsedy Společenství, zachování funkce referenta objektu. Proti hlasovalo 6,20 % hlasů přítomných, hlasování se zdrželo 7,51 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ad 5. Volba kontrolního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Paní Eva Štefanová byla do funkce revizorky Společenství zvolena naposledy s účinností od 1. 5. 2023. Funkční období je tři roky. Na tomto shromáždění je třeba opakovat volbu revizora či kontrolní komise Společenství. Předsedající se dotázal přítomných, zda má někdo zájem pracovat v kontrolní komisi či jako revizor Společenství. O funkci revizora projevila zájem znovu paní Štefanová.

Předsedající dal hlasovat o volbě paní Evy Štefanové revizorkou Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8 s účinností od 1.5.2026 a o její odměně ve stávající výši, to je 5 000 Kč čistého měsíčně.

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek paní Evu Štefanovou, členku Společenství, revizorem Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8 s účinností od 1. 5. 2026 s odměnou ve stávající výši, to je 5 000 Kč čistého měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Pan Švarc informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2025. Přehled hlavních provedených prací a drobných oprav a údržby byl přílohou k pozvánce.

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

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

Do plánu oprav pro rok 2025 - 2026 a výhledu do dalších let byly navrženy následující akce:

Výtahy

V dubnu 2025 byly provedeny odborné zkoušky výtahů firmou Schindler. Závady uvedené v protokolech je nutné odstranit. Jedná se především o opravu opotřebovaných komponentů na strojích, výměnu brzdy a výměnu nosných pásů (životnost 15 let). Celková částka činí 1.118 002 Kč (vchod 571 – 439.650 Kč, vchod 572 – 323.720 Kč, vchod 573 – 354.632 Kč).

Předseda dále informoval o inspekčních prohlídkách, které bude potřeba odstranit do 04/2027 a doporučil s jejich odstraněním počkat na datum těsně před vypršením této lhůty.

Předsedající dal hlasovat o odstranění závad na výtazích v celkové částce 1 120 000 Kč a odložení odstranění závad z inspekční prohlídky.

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků rozhodlo 100 % hlasů přítomných vlastníků o odstranění závad na výtazích v celkové částce 1.120 000 Kč a odložení odstranění závad z inspekční prohlídky do doby těsně před vypršením lhůty, tj. před 04/2027.

Výhledově

- Rekonstrukce stoupacího vedení plynu, vody a kanalizace.
- Vyčištění severní a západní strany fasády objektu s aplikací fasádního nátěru s fungicidními přípravky.

Vzhledem k návrhu plánu údržby a oprav na rok 2026 a do dalších let předsedající doporučil členům Společenství rozmyslet si zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. Stávající tvorba je 13 Kč na m2 plochy bytu měsíčně, což je velmi malá částka. Průměrná tvorba u podobných domů je 30 Kč na m2 měsíčně.

Ing. Šourková sdělila přítomným výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy pro jednotlivé typy bytů v případě zvýšení částky na 30 Kč na m2 plochy bytu. Na příští shromáždění připraví písemný podklad s výpočtem pro případ zvýšení částky na 20 Kč, 25 Kč a 30 Kč na m2 plochy bytu.

Ad 7. Diskuse a závěr

Paní Štefanová navrhla zvýšit měsíční **odměnu za provádění prací pro údržbu domu panu Zahradkovi a panu Zámkovi** o 1 000 Kč měsíčně.

Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Přítomno 75,73 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení odměny za provádění prací pro údržbu domu panu Zahradkovi a panu Zámkovi o 1 000 Kč měsíčně. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající vyzval členy Společenství, aby si do příští schůze shromáždění připravili návrh na složení nového statutárního orgánu (alespoň tříčlenný výbor nebo předseda), který bude dál funkci vykonávat. Stavební bytové družstvo Praha 8 funkci přijalo na dobu nezbytně nutnou a rádo ji novému statutárnímu orgánu předá.

V rámci diskuse zazněly tyto další podněty a připomínky:

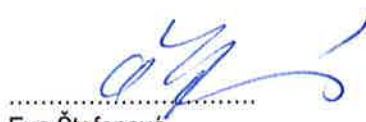
- Chybí klička u okna v sušárně, odpověď – byla odstraněna záměrně, okno zůstávalo otevřené;
- Žádost o sestavení plánu investic (stoupačky, odpad, plyn) – bude sestaven a předložen na dalším shromáždění;
- Panu Milotovi špatně funguje dálkové otevírání dveří, pan Zámek prověří;
- Návrh zrušit zdvihové plošiny – zamítnut;
- Vytečení vody při opravě stoupaček – nahlášeno údržbářům;
- Znovu požádat o prořez stromů MČ Praha 8, předseda požádá;
- Požadavek na výměnu dlažby mezi vstupními dveřmi a výtahem, bude dáno do plánu oprav.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:45 hod.

Zapsala:


Veronika Švarcová

Ověřila:


Eva Štefanová