

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479,
Zelenohorská, Praha 8, IČ: 271 57 326, se sídlem Zelenohorská 476/28, Bohnice, 181 00 Praha 8,
zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen "Společenství")

datum konání: 2. 12. 2025
místo: kancelář společenství v technickém podlaží sekce 476, místnost č. 27
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 60,18 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
62,87 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu 2)
62,87 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)

Shromáždění bylo po celou dobu 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 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. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let
6. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, MBA, pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze, představila Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku SBD Praha 8, Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8 a přivítala pana Víta Ondřeje, referenta objektu. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 60,18 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášení schopné.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Solis (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu, navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – Mgr. Veronika Solis, sčítatel hlasů - Ing. Jan Polák, zapisovatel - Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu - pan Vít Ondřej.

Přítomno: 60,18 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze – Mgr. Veronika Solis, sčítatel hlasů - Ing. Jan Polák, zapisovatel - Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu - pan Vít Ondřej. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

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

Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 byla přílohou k pozvánce. Ing. Šourková zopakovala nejdůležitější skutečnosti:

- Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 133 874 Kč.
- Zůstatek na bankovních účtech Společenství k 31.12.2024 činil 6 910 698 Kč.
- Stav fondu oprav k 31.12.2024 byl 6 705 165 Kč.

Ing. Šourková dále seznámila členy Společenství s tím, že k 31.12.2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 236 935,15 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024, zisku ve výši 236 935,15 Kč – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková ji doplnila o aktuální informace, stav finančních prostředků k 30.11.2025 činí 7 680 000 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.10.2025 je 7 347 000 Kč. Členové Společenství vzali informaci o hospodaření v roce 2025 na vědomí.

V říjnu 2023 byl podle rozhodnutí shromáždění vlastníků sjednán Termínovaný vklad u ČSOB na 6 měsíců ve výši 3.000.000 Kč s úrokovou sazbou 6,36 % p.a. V dubnu 2024 byl termínovaný vklad prodloužen a navýšen na 4.000.000 Kč, úroková sazba 4,5 % p.a. V říjnu 2024 byl termínovaný vklad ukončen, úroková sazba klesla na 2,6 %, lepší úročení bylo na spořicí účtech.

Předsedající z důvodu zvážení očekávaných nákladů na opravy v domě a výše tvorby dlouhodobé zálohy navrhla přesunout projednání bodu č. 3 jednání shromáždění za bod č. 5, projednání plánu oprav na rok 2026 a další léta. Členové Společenství neměli proti tomu námitky.

4. Volba statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo do funkce předsedy Společenství zvoleno s účinností od 13.10.2022. 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. Dalších návrhů na jinou osobu do funkce předsedy společenství nebylo.

Předsedající dala hlasovat o tom, zda shromáždění vlastníků společenství volí do funkce statutárního orgánu (předsedy) Stavební bytové družstvo Praha 8 a zda schvaluje jeho odměnu ve výši 7 500 Kč měsíčně + DPH, to je 9 075 Kč, to je 227 Kč na byt měsíčně

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků jednomyslně zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 do funkce statutárního orgánu - předsedy Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8 a schválilo jeho odměnu ve výši 9 075 Kč měsíčně. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let
Ing. Polák seznámil přítomné s hlavními provedenými pracemi na objektu v období od minulého shromáždění:

V roce 2024 byly firmou Vuste provedeny výměny bytových vodoměrů za vodoměry umožňující měsíční on-line odečty a jejich zasílání na webový portál Poschodech. Celková cena za tuto akci činí 118.222 Kč. V současné době pracujeme s programátory na zprovoznění dat, a to nejpozději do konce roku 2026.

Na základě výběrového řízení provedla firma Blaž rekonstrukci zvonků v celkové ceně díla 236.240 Kč.

S firmou Vuste byla domluvena rychlejší reakce na případné reklamace ze strany správce i vlastníků bytů. Společnost bude reagovat max. do 10 pracovních dnů od podání reklamace ze strany správce objektu.

Lokální opravy schodišť u vstupů do objektu byly provedeny v rámci běžné údržby.

Byla zpracována projektová dokumentace na rekonstrukci střešního pláště, kterou zpracoval Ing. Novotný v ceně 59.400 Kč.

Na základě sond a posudku byla zpracována PD na rekonstrukci střešního pláště, která zahrnuje i opatření na likvidaci nebezpečných odpadů (azbest, dehet) obsažených ve stávajícím souvrství. Následně, dle této PD, bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele. Vzhledem k nabídnutým cenám v intervalu 7 až 8,5 mil. Kč, kdy výše cen byla zásadním způsobem ovlivněna opatřeními na likvidaci nebezpečných odpadů, jsme hledali jiné technické řešení, umožňující snížit rozsah těchto opatření. Po konzultacích se zhotovitelem posudku střechy (firmou BMI střešní systémy) a projekční podporou dodavatele speciálních systémů kotvení přes sytké materiály (atelierem DEK) byla na základě jejich doporučení přepracována PD v ceně 30.000 Kč tak, aby byl značně snížen rozsah těchto nákladných opatření. Dle nové PD tedy nebude likvidováno celé stávající souvrství, ale pouze jeho svislé části (atiky, výstupy, odvětrání apod.), stávající vodorovné souvrství bude vyspraveno a překotveno pomocí vrtací soupravy DEK a následně bude provedena nová, zateplená a vyspádovaná, skladba střešního pláště. Dle této upravené PD byli znovu osloveni všichni původně oslovení dodavatelé, aby předložili své nabídky. Výběrové řízení bylo dokončeno v listopadu 2025, na shromáždění předkládáme vybranou nabídku ke schválení realizace.

V květnu r. 2025 byla vypovězena smlouva o dílo na poskytování úklidových služeb firmou ProClean Service z důvodu nedostatečně prováděného úklidu. Práce byly touto firmou prováděny do srpna 2025.

Ing. Polák popsal problém s opakujícím se zatékáním do bytu 477/5 a jeho řešení.

Ing. Polák dále seznámil přítomné s návrhem oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let. Plán oprav byl přílohou pozvánek na shromáždění.

Realizace rekonstrukce střešního pláště - dle zpracované, upravené projektové dokumentace bylo vypsáno, provedeno a vyhodnoceno výběrové řízení na zhotovitele. Ing. Polák předložil shromáždění vítěznou nabídku zhotovitele Hipos s.r.o., konečná cena 6 544 088 Kč. K realizaci je nutné sjednat výkon TDI a koordinátora BOZP cena max. 150 000 Kč.

Ing. Polák vysvětlil rozdíly mezi dvěma zvažovanými variantami rekonstrukce střechy, obě jsou nabízeny firmou Hipos s.r.o.

Proběhla diskuse o výběru varianty řešení rekonstrukce střešního pláště s ohledem na řešení rizik při manipulaci s azbestem, který je ve stopovém množství obsažen ve stávajícím souvrství.

Pokud by byla zvolena dražší varianta rekonstrukce, muselo by Společenství schválit přijetí úvěru ve výši cca 2 500 000 Kč, který by splácelo tři až čtyři roky podle výše tvorby dlouhodobé zálohy. Úrokové sazby nejsou příznivé, pohybují se kolem 4,40 % p.a.

Rekonstrukce střechy bude probíhat na jaře roku 2026, cca březen až červen, firma použije stavební výtah, nebude omezeno používání vnitřních prostor domu.

O předloženém návrhu na rekonstrukci střechy v levnější variantě dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 95,75 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 4,25 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje realizaci rekonstrukce střešního pláště firmou Hipos za konečnou cenu 6 544 088 Kč, náklady na TDI a BOZP budou maximálně 150 000 Kč. Pro hlasovalo 95,75 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 4,25 % přítomných hlasů.

Pro splnění směrnice EED (přístup k informacím o měsíční spotřebě tepla) je nutná **výměna všech indikátorů na topení**. Indikátory budou s radiovým odečtem, na chodbách budou umístěny datové sběrnice (jedna na vchod), data budou přenášena na portál rozúčtovatele a budou zpřístupněna uživatelům bytů, životnost indikátorů je 10 let. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové max. náklady odhadujeme na 130 000 Kč.

O tomto návrhu na výměnu indikátorů na topení dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu všech indikátorů na topení v celkové maximální ceně 130 000 Kč, na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Závady uvedené v revizi plynu z března 2024 (nefunkční uzávěry, drobné úniky na vedení, prorezlé prostupy z 1PP do 1NP) je nutné odstranit. Na základě provedené pravidelné revize plynu v březnu 2024 bylo doporučeno provést **kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu**. Prostupy z 1PP do 1NP jsou velmi zrezlé, doporučuje se jejich kontrola a případná výměna za nové potrubí. 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, která se blíží obvyklé životnosti (rozvod z roku cca 1975). Předložená cenová nabídka za všechny stoupačky je cca 820.000 Kč. Vypracování projektové dokumentace na rekonstrukci plynu je dle předložené cenové nabídky cca 50.000 Kč.

Proběhla diskuse o potřebě rozvodu plynu v domě, některé byty jsou odpojeny, další nemají o připojení na plyn zájem. Je možné se po jednotlivých stoupačkách domluvit a bude-li shoda, že plyn není potřeba, bude stoupačka odpojena. Při přechodu více bytů na elektrické či indukční sporáky může být problém s kapacitou el. rozvodů. Před zadáním projektové dokumentace bude zpracována pasportizace bytů, kdo chce a kdo nechce plyn.

Předsedající dala hlasovat o návrhu na vypracování projektové dokumentace na kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu na základě pasportizace bytů.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje zpracování projektové dokumentace na kompletní rekonstrukci stoupacího vedení plynu na základě pasportizace bytů (zjištění zájmu o plyn v jednotlivých bytech) v ceně do 50 000 Kč. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení, výsledek bude předložen na dalším shromáždění. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Výhled plánu oprav do dalších let:

Kompletní rekonstrukci elektroinstalace - odhadovaná cena je cca 3.500.0000 Kč. Cena projektu 115 000 Kč vč. požárně-bezpečnostního řešení.

Rekonstrukci stoupaček teplé a studené vody a kanalizace - náklady na výměnu ve všech bytech v současnosti odhadujeme na 1 900 000 Kč bez stavebních prací.

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 Ing. Šourková zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) ze současných 30 Kč na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Sdělila přítomným, že při této výši příspěvku budou byty 1+1 hradit cca 1 720 Kč měsíčně a byty 3+1 cca 2 760 Kč měsíčně. Roční příspěvek do fondu oprav se zvýší o cca 302 000 Kč (ze současných 905 000 Kč ročně na 1 207 000 Kč ročně).

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu z 30 Kč na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně s platností od ledna 2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Dále byly projednány krátkodobé zálohy. Aktuální výše předepsaných záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byla přílohou pozvánky na shromáždění. Poslední úprava záloh proběhla s platností od 11/2024. Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 133 874 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 85 352 Kč.

Ing. Šourková vycházela z porovnání nákladů za rok 2024 a současných záloh s přihlédnutím k vývoji cen a navrhla pro rok 2026 (s platností od 1/2026) upravit zálohy v těchto položkách:

Pojištění	na 18 200 Kč ročně	(náklady 2025 jsou 18 102 Kč)
Vodné a stočné	na 310 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 306 000 Kč)
Teplá voda	na 594 00 Kč ročně	(náklady 2024 plus 7 %)
Teplo pro vytápění	na 738 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 10 %)
El.energie spol.pr.	sníž. na 50 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 40 000 Kč)
Odměna správci	z 254 Kč na 267 Kč na byt měsíčně Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2024, a to o 5 %, polovinu míry inflace za rok 2023	
Výkon fce statut.org.	z 201 Kč na 227 Kč na byt měsíčně	

Vzhledem ke změně právního pojetí dohod o provedení práce (nárok na dovolenou, příplatky za práci ve svátek, vyměření odvodu na soc. a zdrav. pojištění ze součtu výdělků z dohod) je referent domu odměňován na základě vystavovaných faktur, tedy 5.000 Kč + DPH.

O předloženém návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 62,87 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od ledna 2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případnou následnou úpravu záloh na vodu a teplo individuálně podle jejich potřeby nebo podle výsledku ročního vyúčtování. Kontakt: paní Vladimíra Šeflová, tel: 774 785 803, email: seflova@sbd8.cz.

6. Diskuse a závěr

Diskutováno bylo o těchto záležitostech:

- byl proveden ořez jednoho stromu u domu, další lze řešit s odborem životního prostředí MČ P8,
- opravy dlaždic na vstupních schodištích do domu,
- členové společenství ocenili výbornou kvalitu úklidu, který provádí nově paní Freibergová,
- předsedající poděkovala panu Ondřejovi za práci referenta domu.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající schůze poděkovala přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončila shromáždění Společenství ve 19,20 hod.

Předsedající: Mgr. Veronika Solis

Zapsala:

Ověřil:

Ing. Iva Šourková

Vít Ondřej