

ZÁPIS

ze shromáždění SPOLEČENSTVÍ vlastníků domu 2010/5, IČ: 284 26 592, sídlem Praha 8 Libeň,
S.K. Neumanna 2010/5, 182 00, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550
(dále jen "Společenství")

datum konání: 26. března 2026
místo: v přízemí domu S.K. Neumanna 2010/5, Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 57,96 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
87,35 % všech hlasů vlastníků jednotek (od bodu „střešní krytina“)
87,35 % 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 schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let
6. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení schůze svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Ing. Miroslava Fialová, zástupce vedoucího technicko-provozního úseku SBD Praha 8, zmocněná představenstvem Stavebního bytového družstva Praha 8, předsedy Společenství k vedení shromáždění SPOLEČENSTVÍ vlastníků domu 2010/5. Představila své kolegyně, Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8 a paní Veroniku Švarcovou, referenta objektu. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 57,96 % 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 Ing. Fialová (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu.

2. Volba pracovních orgánů zasedání

Ing. Fialová navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ zvolit následující kandidáty: předsedající schůze – Ing. Miroslava Fialová, sčítatel hlasů a zapisovatel – paní Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu – Ing. Iva Šourková.

Přítomno: 57,96 % 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

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků **schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze – Ing. Miroslava Fialová, sčítatel hlasů, zapisovatel – Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu – Ing. Iva Šourková**
Návrh byl přijat.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání

Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 byla přílohou k pozvánce. Vyúčtování nákladů a záloh na služby roku 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 26 579 Kč.

Do porovnání nákladů a záloh na služby nebyly zahrnuty náklady na úklid domu, záloha na úklid byla předepsána až s platností od 2/2026, náklady na úklid za rok 2025 byly jako v předešlých letech uhrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Ing. Iva Šourková seznámila členy Společenství s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 20 201,39 Kč. Zisk je tvořen výhradně již zdaněnými úroky z bankovních vkladů Společenství. Navrhla, aby shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025 - jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O tomto dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	61,61 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	77,03 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se:	22,97 % hlasů z přítomných

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025, zisk ve výši 20 201,39 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. Pro hlasovalo 77,03 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 22,97 % hlasů přítomných.

Návrh byl přijat.

Ing. Šourková doplnila aktuální informace, stav finančních prostředků Společenství k 23. 3. 2026 činí 1 387 274 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy k 28. 2. 2026 je 1 353 800 Kč. Členové Společenství vzali informaci o hospodaření v roce 2026 na vědomí.

Předsedající z důvodu očekávaných nákladů na opravy v domě, rozhodných pro hlasování o případném zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy, navrhla přesunout projednání bodu č. 4 jednání shromáždění za bod č. 5, projednání plánu oprav na rok 2026 a další léta. Členové Společenství neměli proti tomu námitky.

5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Ing. Fialová seznámila přítomné s provedenými pracemi v předchozím období, jejich přehled byl v podkladech pro shromáždění.

Bojler a plynový kotel v přízemí – s vlastníkem bytu byla věc projednána. Prostor u odkouření byl opraven na náklady vlastníka. Plynový kotel by měl být nahrazen elektrokotlem (napojený z elektroměrové skříně v chodbě, nové vedení k bytovému rozvaděči by se vedlo do kolektoru pod schodištěm a dále podhledem v chodbě do bytu). Po demontáži plynového kotle a zprovoznění nového elektrokotle by se demontovalo odkouření, včetně zazdění a opravy fasády u výdechu, na náklady vlastníka. Realizace v r. 2027. Dále majitel bytu nabízí nájemné za umístění bojleru v kočárkárně ve výši 2.000 Kč/rok (bojler zabírá cca 0,5 m², a to jen v horní polovině místnosti). O tomto návrhu pana Mrkvičky dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	74,99 % 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

Usnesení: shromáždění souhlasí s výměnou plynového kotle pro byt v přízemí za elektrokotel, zplnomocňuje předsedu SVJ k jednání s PRE a.s. o vydání povolení. Pan Mrkvička před provedením předloží SBD Praha 8 potřebné dokumenty k vydání souhlasu.

Shromáždění souhlasí s nájemným za umístění bojleru v kočárkárně ve výši 2.000 Kč/rok s tím, že by následně docházelo k valorizaci nájmu dle inflace. SBD Praha 8 připraví smlouvu o pronájmu. Návrh byl přijat.

Návrh oprav a údržby na rok 2026 byl přílohou pozvánek na shromáždění. Jedná se o:

a) Očištění a udržovací nátěr střechy

Střecha domu byla prohlédnuta odborníkem, který zkonstatoval, že plechová krytina byla dobře provedená, je v dobrém stavu a pokud se provede ochranný nátěr, tak se prodlouží její životnost. Předpokládané náklady na nátěr činí cca 140.000 Kč. Přítomní vlastníci preferují výměnu původní krytiny za stejnou (materiál plech), případné dozateplení případně zvaží.

Shromáždění požaduje, aby do příští schůze předložilo SBD Praha 8 cenovou nabídku na projektovou dokumentaci na rekonstrukci střechy ve variantě se zateplením a bez zateplení a cenové nabídky na výměnu krytiny. Tak bude mít shromáždění podklady k rozhodnutí o dalším postupu.

b) Přístřešky na popelnice

Jakákoliv nádoba na odpad nyní nabízená svozovou firmou je plastová. Takové nádoby nejsou uzpůsobené k zavěšení. Stávající plechové popelnice neodpovídají svými rozměry pro zavěšení k vyklopení do odvozového vozu. V případě zamykání popelnicového stání, by bylo nutné sjednocení vložek. Otázka výměny nádob na odpad zatím není časově limitována ze strany odvozové firmy.

Shromáždění se vyjádřilo, že nechce osadit na přístřešky zámky a rozhodnutí o případných úpravách odkládá na příští schůzi shromáždění.

c) Zatečení do garáží

Byla provedena kontrolní prohlídka terasy pod bytem 1 a sousední terasy, kterou užívá obyvatelka sousedního domu, ale nachází se nad garážemi, které do SVJ patří. Vzhledem k zatékání a špatnému stavu těchto teras navrhuje SBD Praha 8 realizovat komplexní opravu obou teras, přístupových schodišť na terasu z bytů a odvodnění teras. Aby nedocházelo k další degradaci konstrukce pod terasami, bylo by vhodné provést opravu do letošní zimy. Předpokládané náklady na obě terasy činí do cca 950.000 Kč. Oprava se týká především hydroizolace a odvodnění terasy, je nutné postupovat komplexně, aby terasy byly opět na delší období v pořádku, do garáží neteklo a mohla být na práce řádná záruka. Dle prohlášení vlastníka a stanov domu se jedná o opravu společné části domu – především hydroizolace a odvodnění. V předchozích letech byly podobné opravy (včetně hydroizolací) bohužel prováděny vlastníky jednotlivých bytů na jejich náklady. To bylo v rozporu s výše uvedenými dokumenty.

Proběhla delší diskuse ohledně výše ceny za rekonstrukci teras, potřeby komplexní rekonstrukce obou teras dohromady včetně jejich odvodnění, spoluúčasti uživatelů teras atd. Dle vyjádření přítomných vlastníků zatéká minimálně do tří garáží.

Shromáždění požaduje předložení cenových nabídek na rekonstrukci teras – především provedení hydroizolací. Správce zjistí podmínky a možnosti finanční spoluúčasti obou uživatelů teras.

Elektorozvody v domě jsou původní hliníkové (v nevhodném materiálu). Bude potřeba se připravit na výměnu elektorozvodů. K tomu bude potřeba připravit projekt.

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.

Vlastníci p. Vurm a p. Rauschgold zplnomocnili paní Brožovou k jejich zastupování a paní Menglerová Joudalová zplnomocnila paní Dusbabovou k hlasování na shromáždění a odešli.

4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále

Zálohy služby spojené s bydlením byly ve většině položek upraveny po loňském shromáždění s platností od května 2025. Plně se úprava projeví v roce 2026

Ing. Šourková doporučila jednotlivým vlastníkům požádat si o případné navýšení záloh na vodu individuálně podle potřeby, případně podle výsledku ročního vyúčtování. Cena vody se pro rok 2026 zvýšila o 4 %.

Kontakt: paní Věra Veinlichova, tel: 774 785 058, email: veinlichova@sbd8.cz.

Vzhledem k projednanému plánu oprav na rok 2026 a na další léta navrhla paní Ing. Šourková zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Současný příspěvek 14 Kč na m2 plochy bytu/garáže je daleko pod průměrem. Podklad k hlasování byl součástí pozvánky na shromáždění.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o návrhu vlastníků zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy na 20 Kč na m2 plochy bytu/garáže.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno:	87,35 % 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 zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu na 20 Kč na m2 plochy bytu měsíčně s platností od května 2026. Pro hlasovalo 100 % přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Do nového předpisu záloh bude zahrnuta i nová výše odměny za správu, která obsahuje zvýšení o míru inflace za rok 2025 - 2,5 %, to je o 8 Kč na byt měsíčně a 2 Kč na garáž měsíčně.

7. Různé a závěr

Úklid - je potřeba zkvalitnit úklid, řádně ho zapisovat do vyvěšeného formuláře. Dále, aby osoba provádějící úklid vždy vyklepala rohožku a zametla pod ní. Uklízet dle pracovní náplně.

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající schůze poděkoval přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončil shromáždění Společenství ve 20:20 hod.

Předsedající:



Ing. Miroslava Fialová

Zapsala:



Veronika Švarcová

Ověřila:



Ing. Iva Šourková