

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům č.p. 419 a 420 Nad Hercovkou, Praha 8,
IČO: 272 58 980 vedená u Městského soudu v Praze pod č. S 5922, se sídlem Praha 8,
Nad Hercovkou 419, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)

termín konání: 21. 4. 2026 od 17:00

místo: Praha 8, Horiátecká 1772/19, Kobylisy, přízemí zasedací místnost (budova SBD Praha 8)

přítomno dle prezenční listiny: 59,89 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
64,88 % všech spoluvlastnických podílů (od bodu 2)
64,88 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny
3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
4. Návrh výše záloh na rok 2026
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2025 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026 a další léta
6. Různé a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: paní Janu Jichovou, účetní SVJ, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko-provozního úseku SBD Praha 8. Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze a zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů Ing. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková, revizorka Společenství.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů Ing. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková.

Hlasování:

64,88 % přítomných na shromáždění SVJ
100,00 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze a zapisovatel Mgr. Veronika Solis, MBA, sčítatel hlasů Ing. Miroslava Fialová a ověřovatel zápisu paní Dana Kozáková, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nehlasoval proti.

Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Poslední volba předsedy proběhla 10.6.2021, funkční období pět let.

Odměna za výkon funkce statutárního orgánu zůstává beze změny a činí 8 025 Kč měsíčně, to je 472 Kč na byt měsíčně.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou společenství s tím, že jeho odměna činí 8.025 Kč měsíčně dále od 10.6.2026 na další funkční období.

Hlasování:

64,88 % přítomných na shromáždění SVJ
100,00 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou společenství s tím, že jeho odměna činí 8.025 Kč měsíčně dále od 10.6.2026 na další funkční období, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nehlasoval proti.

Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025 byla přílohou pozvánky na shromáždění. Vyúčtování záloh a nákladů na za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 15 150 Kč. Finanční prostředky na účtech Společenství ke konci roku 2025 činily 1 812 048 Kč, většina finančních prostředků je uložena na ČSOB spořicímu účtu, aktuálně úročeném sazbou 2,75 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy 1 794 584 Kč (fond oprav).

K 31.12.2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 29 096,75 Kč. Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů. Předsedající dala hlasovat o schválení účetní závěrky, výsledku hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření za rok 2025, účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 – zisk 29 096,75 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

64,88 % přítomných na shromáždění SVJ
100,00 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo zprávu o hospodaření za rok 2025, účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 – zisk 29 096,75 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, a to jednomyslně, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Paní Jichová doplnila aktuální informace o hospodaření Společenství v roce 2026. Na bankovních účtech je k 20.4.2026 uloženo na běžném účtu 268.917 Kč a na spořicímu 1.780.177 Kč. Zůstatek fondu oprav k 31.3.2026 činí 1.963.649 Kč.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2025

Paní Jichová připomněla, že s platností od 6/2025 byl navýšen příspěvek do fondu oprav na 60 Kč na m² a byly upraveny zálohy na pojištění, odměnu správci, studenou vodu a úklid. Plně se úprava projeví v roce 2026.

Srovnáme-li náklady roku 2025 a současné zálohy na služby (v příloze k pozvánce), není nutné zálohy celkově upravovat, měly by pokrýt náklady roku 2026.

Paní Jichová doporučila jednotlivým vlastníkům, aby si individuálně požádali o úpravu zálohy na studenou vodu podle výsledku svého vyúčtování za rok 2025. Kontakt: paní Karolína Laubová, tel: 774 785 814, laubova@sbd8.cz O návrhu dala předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou výši záloh na rok 2026, zálohy nebudou pro rok 2026 hromadně upravovány, zůstanou ve stávající výši. Členové společenství si úpravu záloh na vodu zajistí individuálně podle výsledku svého vyúčtování za rok 2025.

Hlasování:

64,88 % přítomných na shromáždění SVJ
100,00 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo navrženou výši záloh na rok 2026, zálohy nebudou pro rok 2026 hromadně upravovány, zůstanou ve stávající výši s tím, že členové společenství si úpravu záloh na vodu zajistí individuálně podle výsledku svého vyúčtování za rok 2025, schválení proběhlo jednomyslně, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nehlasoval proti.

Ad. 5 Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2025 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026 a další léta

Předsedající předala slovo Ing. Fialové, aby informovala přítomné o technickém stavu domu.

Hlavní provedené práce:

V zaslaných dokladech pro shromáždění byly vypsány jednotl. opravy, úpravy atd. včetně dodavatele a ceny prací.

Bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele realizace kompletní rekonstrukce elektroinstalace v domě. Z došlých nabídek byla vybrána na základě referencí a nejnižší ceny firma Abexa s.r.o. Celková cena za provedení díla bude 1.361.010 Kč (na minulém shromáždění bylo schváleno 1.600.000 Kč).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí, nebylo doplňovacích návrhů ani připomínek.

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

REKONSTRUKCE SPOLEČNÉ ELEKTROINSTALACE

Ing. Fialová informovala přítomné vlastníky, že bude provedena již dříve schválená rekonstrukce společné elektroinstalace (na základě projektové dokumentace Ing. Znamenáčka) f. Abexa s.r.o. Doba realizace bude činit 5 týdnů. Termín zahájení bude upřesněn při podpisu smlouvy, předpoklad zahájení v polovině května 2026.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

V rámci rekonstrukce společné elektroinstalace bude realizováno umístění optických rozvodů f. CETIN a T Mobile. To bylo schváleno vlastníky již v r. 2024. Dále se přihlásila i f. PRE – konkrétně její dceřiná společnost PREnetcom a.s. Ti také nabízejí rozvod optických kabelů v domě spolu s rekonstrukcí elektro za stejných podmínek – tedy na jejich náklady.

Všechny informace ohledně průběhu rekonstrukce elektro rozvodů budou vyvěšeny včas v domě.

Při rekonstrukci budou prováděny i kontroly parametrů jističů u jednotlivých bytů dle evidence PRE. Pokud jednotliví vlastníci potřebují zvýšení jističe v bytě, je možné se obrátit v průběhu prací individuálně dle pokynů vyvěšených v domě buď přímo na určenou osobu dodavatele nebo na p. Bc. L. Křečka kreckek@sbd8.cz, tel. 774 785 800.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o návrhu, zda shromáždění souhlasí s tím, že bude v domě umístěna také kabeláž a připojení také pro PRE Netcom a.s. a to bezplatně.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje umístění optických rozvodů f. PREnetcom a.s v rámci rekonstrukce elektro rozvodů. Náklady na provedení a údržbu této sítě budou hrazeny touto společností. Vlastníkům nevzniká žádná povinnost tyto sítě využívat.

Hlasování:

64,88 % přítomných na shromáždění SVJ
91,01 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
8,99 % zdrželo se z přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo umístění optických rozvodů f. PREnetcom a.s v rámci

rekonstrukce elektro rozvodů. Náklady na provedení a údržbu této sítě budou hrazeny touto společností s tím, že vlastníkům nevzniká žádná povinnost tyto sítě využívat, pro hlasovalo 91,01 z přítomných, zdrželo se 8,99%, nikdo nehlasoval proti.

NÁVRH KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÉHO DOMU

Na základě požadavku posledního shromáždění jsme nechali zpracovat orientační rozpočet na **kompletní rekonstrukci bytového domu** s ohledem na energeticky úsporná opatření a možnost čerpání dotací (poskytování dotací NZÚ je však zatím pozastavené a v současné době nejsou známy podmínky ani způsob čerpání či rozsah podpory, obecná informace je, že by mělo být možné získat výhodnější úročení úvěrů na vybraná opatření). Po dokončení rekonstrukce elektro nebudou k dispozici finanční prostředky. Jednou z podmínek úvěrování, je poskytnutí dotace max 800 tisíc na byt. jednotku, zbylé prostředky musí mít dům k dispozici.

Předpokládané náklady na jednotlivé části rekonstrukce objektu za předpokladu realizace všech opatření najednou:

A. Rekonstrukce a zateplení obvodového pláště VKZS	7.452.964 Kč
B. Oprava a zateplení střešního pláště	1.486.098 Kč
C. Výplně otvorů (okna, dveře, luxfery)	4.229.307 Kč
D. Zábradlí lodžii	761.341 Kč
E. Podlahy lodžii	624.807 Kč
VRN – vedlejší rozpočtové náklady - 1,9 %	276.536 Kč
Celkem bez DPH:	13.931.053 Kč
DPH 12 %	1.671.727 Kč
Celkem vč. DPH	15.602.780 Kč

Předpokládané náklady na zajištění příslušné projekt. dokumentace a inženýring:

Náklady na technickou přípravu cca	370.000 Kč
Náklady na administrativu dotace cca	330.000 Kč

Vzhledem k nedostatku financí v tomto roce doporučuje správce posunout přípravu revitalizace na další rok. Na příští shromáždění připraví cenovou nabídku na vypracování projektové dokumentace.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 6. Různé a závěr

Ing. Fialová přislíbila zajistit kontrolu a případnou opravu a seřízení zámku a samozavírače obou vchodů č.p. 420 i č.p.419. Dále bude zajištěna oprava již vyschlé zdi v suterénu po zatečení (sklep p.Valáška a p. Průchy) Proběhla diskuse ohledně nebytového prostoru v domě, možnosti pronájmu, prodeje. Panu Liversovi zahradníkovi bude dán pokyn, aby zbytečně už nic nekácel a moc neořezával.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse.

Předsedající poděkovala přítomným za spolupráci, paní Kozákové za práci revizora SVJ a ukončila shromáždění v 19:25 hod.

Zapsala:


.....
Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:


.....
Dana Kozáková