

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Ouholická 451-453, Praha 8, IČ: 276 51 908,
se sídlem: Ouholická 451, 181 00 Praha 8,
vedené u Městského soudu v Praze S 7420 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 23.4.2026
místo: suterén domu Ouholická 451, Praha 8, 181 00
od: 19:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 83,81 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
87,86 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Zpráva o plnění plánu oprav a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Ing. Miroslava Fialová, zástupkyně vedoucího technicko-provozního úseku Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Davida Foltina, technika SBD Praha 8 a účetní paní Janu Ďoubalovou. Navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze: Ing. Miroslava Fialová, zapisovatel: Jana Ďoubalová, sčítatel hlasů David Foltin, ověřovatel: Pavel Charvát.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze Ing. Miroslava Fialová, zapisovatel Jana Ďoubalová, sčítatel hlasů David Foltin, ověřovatel: Pavel Charvát

Hlasování:

83,81 % přítomných na shromáždění SVJ
100,00 % pro z přítomných
0,00 % proti z přítomných
0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Doubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025.

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2025 je nedoplatek ve výši 228 995,36 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2025 činily 3 792 947,64 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2025 byl 3 852 565,94 Kč.

K 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 60 055,70 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství.

Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2025 – zisk ve výši 60 055,70 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.

Hlasování:

87,86 % přítomných na shromáždění SVJ

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Paní Doubalová doplnila informace o hospodaření domu v roce 2026 - aktuální stav finančních prostředků, zůstatek na bankovních účtech Společenství k 23.4.2026 činí 3 901 255 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 2,75 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.3.2026 činí 4 068 465 Kč.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Na rok 2025 byly odsouhlaseny úpravy záloh pouze na pojištění domu, odměnu správci a odměny funkcionářů. Úpravy záloh na teplou vodu, vodné a stočné a úklid nebyly odsouhlaseny. Vlastníkům byla doporučena individuální úprava záloh na vodu a teplo podle výsledku vyúčtování.

Vyúčtování služeb za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem 228 995 Kč.

Návrh úpravy záloh na rok 2026:

Odměna správci z 273 Kč na **280 Kč na byt měsíčně** (zvýšení o míru infl. za rok 2025 -2,5%)

Studená voda na **280 000 Kč ročně** (nákl. 2025 + 10 %, cena vody stoupla o 4 %)

Teplá voda na **570 000 Kč ročně** (nákl. 2025 + 5 %)

Teplo pro vytápění na **525 000 Kč ročně** (nákl. 2025 + 5 %)

Pojištění maj. a odpov. na **20 000 Kč** na rok (podle nákladů 2025)

Úklid domu na **100 000 Kč ročně** (podle předp. nákladů 2025)

Odečty a rozúčtování na **21 000 Kč na rok** (podle nákladů 2025)

Výkon fce statut.org. z **334 na 378 Kč na byt měsíčně**

Vlastníci se dohodli, že si navýší zálohy na údržbu domu na 40 000 Kč ročně a zálohy na ostatní služby na 50 000 Kč ročně.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh na úpravu záloh a navýšení záloh na drobnou údržbu a ostatní náklady na r.2026. Úprava záloh proběhne s platností od června 2026, členové společenství obdrží nový předpis záloh v průběhu měsíce května.

Hlasování:

87,86 % přítomných na shromáždění SVJ

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

S požadavkem na případnou další úpravu záloh na vodu kontaktujte paní Věru Veinlichovou, veinlichova@sbd8.cz, tel: 774 785 058.

Vzhledem k plánovaným rekonstrukcím navrhl SBD navýšení zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fonde oprav). Vlastníci souhlasili s navýšením ze 3 000 Kč na 3 500 Kč na byt měsíčně.

Návrh usnesení

Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh na navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fonde oprav) na částku 3 500 Kč na bytovou jednotku měsíčně. Úprava zálohy proběhne s platností od června 2026.

Hlasování:

87,86 % přítomných na shromáždění SVJ

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

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

Provedené práce

V průběhu roku 2025 probíhala běžná údržba domu vč. příslušných kontrol a revizí. Průběžně byly prováděny opravy a seřizování osvětlení spol. prostor, p. Plechatý – 05/2025 za 4.508 Kč, 10/2025 za 6.720 Kč, 12/2025 za 4.032 Kč.

08/2025 byly provedeny lokální opravy defektů střechy, výměna jedné poškozené ventilační hlavice Lomanco a zprůchodněno odvětrání kanalizace na střeše, které bylo příčinou zatékání v prostorech dešťových svodů, Skála v ceně 27.474 Kč + Rothenberg v ceně 5.600 Kč. Dále bylo provedeno řádné propojení odvětrání kanalizace s vyústěním nad střechu, Skála v ceně 20.160 Kč. Díky provedeným pracím do střechy již nezatéká. Protože se nepodařilo prokázat, že defektní části – odvětrání kanalizace (zdroje zatékání) byly předmětem díla v rámci renovace střechy, nebylo možné výše uvedené práce uplatňovat jako reklamaci.

V prosinci bylo řešeno havarijní čištění odpadní stoupačky vchodu 452, Linhart v ceně 6.720 Kč. Od 1.7.2025 byly bytové vodoměry a indikátory na topení napojeny na on-line sběrnice dat. Data jsou každých 14 dnů zobrazována na portále Poschodech.

Byla vyhotovena **studie na využití suterénu pro skladovací účely**, kterou vypracoval Ing. Novotný v ceně 30.000 Kč. Z rozpracovaných variant byla na základě konzultace s KK dokončena varianta rozšíření stávajících kójí na zhruba dvojnásobek (nová šířka 1,85 x hloubka 2,1 m). Využití všech společných prostor v suterénu by znamenalo změnu užívání, stavební řízení a změnu prohlášení vlastníka budovy. To by bylo velmi časově a finančně náročné.

03/2026 proběhlo výběrové řízení na dodavatele provedení **kompletní rekonstrukce elektroinstalace** v domě. Vítězným dodavatelem se stala firma Abexa s.r.o., která byla vybrána na základě referencí a nejnižší ceny. Celková cena za provedení díla 2.674.520 Kč.

Vlastníci si stěžovali, že se začaly objevovat plísňe na chodbách i v bytech převážně v bytě č.11. Pan Foltin vysvětlil, že odstranění plísní by řešil až po rekonstrukci elektroinstalace, při které dojde k velkému nepořádku. Vlastníci souhlasili. Dále se řešilo osvětlení na chodbách. Přestože došlo k seřízení světel vlastníci si stěžovali, že některé svítí nepřetržitě a u vchodu č.452 se světlo rozsvítí jen na velmi krátkou dobu. Pan Foltin přislíbil, že to pořeší. Pan Blažek zmínil, že spotřeba elektřiny byla v r.2025 nižší o 30 %.

Paní Fialová upozornila na to, že byla provedena požární prohlídka a kontrola. Ve vypracované zprávě byly některé body nevyhovující, zejména by bylo potřeba vyklidit prostory na chodbách. Byl přislíben kontejner na vyhození nepotřebných věcí.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

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

Je naplánováno realizovat **kompletní rekonstrukci elektroinstalace** dle výběrového řízení. Předpokládaný nejbližší možný termín realizace je 05-06/2026, přičemž každý vchod bude trvat cca 4 týdny, s dokončením celého díla cca 08/2026.

Na základě zpracované studie na využití suterénu pro skladovací účely připravit výběrové řízení s dopracováním příslušné projektové dokumentace pro výběr zhotovitele na realizaci těchto úprav sklepních prostor. Předpokládané náklady na realizaci pro všechny tři vchody jsou dle projektové studie do 1.100.000 Kč.

Pan Foltin navrhl, že by bylo vhodné realizovat úpravu sklepních prostor, ještě před rekonstrukcí elektroinstalace z důvodu získání místa na věci, které jsou uloženy ve skříních na chodbách domu, kde bude realizována rekonstrukce.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce elektroinstalace dle vypracované PD firmou ABEXA s.r.o. v ceně 2.674.520 Kč a pověřuje předsedu společenství k zajištění rekonstrukce

Hlasování:

87,86 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Správce na základě zpracované studie na využití **suterénu pro skladovací účely** (rozšíření stávajících kójí na zhruba dvojnásobek - nová šířka 1,85 x hloubka 2,1 m) navrhuje připravit výběrové řízení s dopracováním příslušné projektové dokumentace pro výběr zhotovitele na realizaci těchto

úprav sklepních prostor. Předpokládané náklady na realizaci pro všechny tři vchody jsou dle projektové studie do 1.100.000 Kč.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje dopracování studie na využití suterénu pro skladovací účely do formy projektové dokumentace pro výběr zhotovitele, provedení výběrového řízení na dodavatele a realizaci úprav sklepních prostor dle projektové dokumentace s předpokládanými náklady do výše max 1.100.000 Kč.

Hlasování:

87,86 % přítomných na shromáždění SVJ

100,00 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 5. Diskuse a závěr

Vlastníci upozornili na radiátor u vchodu, který neustále topí, jestli by nebylo možné ho vypnout, anebo rovnou odstranit. Dále se diskutovalo o křoví a stromech, které by bylo potřeba ořezat. Byl vznesen dotaz ohledně pojištění domu. Na jakou částku je dům pojištěn, jestli pojištění není nízké. Bylo přislíbeno tuto informaci zjistit a vlastníkům sdělit.

Do zápisu doplňujeme: Dům je pojištěn na pojistnou hodnotu **97 921 000 Kč**. Pojistná hodnota byla pro rok 2026 navýšena na doporučení pojišťovacího makléře správce. Pojistná hodnota domu pro rok 2025 byla 78 968 000 Kč

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající ukončila shromáždění v 20:28 hod.

Předsedající:



Ing. Miroslava Fialová

Zapisovatel:


Jana Ďoubalová

Ověřovatel :



Pavel Charvát