

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8,
IČ 290 36 267, se sídlem Praha 8 – Kobylisy, Kyselova 1185, PSČ 182 00 (dále „Společenství“),
svolaném předsedou Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 21. dubna 2026
místo: KD Ládví, Burešova 1661/2, 180 00 Praha 8
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 44,09 % ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
Shromáždění nebylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení 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, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2025 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026 a dalších let
5. Schválení činností domovníka/ údržbáře
6. Různé
7. Závěr

Proti programu nebylo námitek, připomínek ani návrhů na doplnění.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájil, představil se a přítomné vlastníky přivítal zmocněný zástupce statutárního orgánu Společenství, Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), ředitel SBD Prahy 8 pan Miroslav Švarc a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině je na schůzi přítomno, resp. na základě plné moci zastoupeno **44,09 % ze všech hlasů vlastníků jednotek a schůze tedy není usnášeníschopná, ale i přesto by přítomné rád podrobněji seznámil s připravenými body programu.** Předsedající představil Ing. Ivu Šourkovou – vedoucí ekonomického úseku, Ing. Jana Poláka – vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Veroniku Švarcovou a pana Jaroslava Vaňka, referenty objektu.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani další návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Švarc (dále jen „předsedající“) k projednávání jednotlivých bodů programu shromáždění.

Pan Švarc navrhl schválit do pracovních funkcí schůze systémem „*en bloque*“ následující kandidáty - předsedající: Miroslav Švarc, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák a zapisovatel: Ing. Iva Šourková.

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

Podkladové materiály k hospodaření Společenství v roce 2025, které členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi, doplnila Ing. Šourková o výsledky vyúčtování zálohových plateb za služby roku 2025 - celkový nedoplatek činil 788 462 Kč, výnosy z pronájmu společných prostor domu za rok 2025 ve výši 592 694 Kč byly rozděleny vlastníkům v rámci vyúčtování a snížily celkový nedoplatek na cca 195 700 Kč. Na bankovních účtech Společenství byly k 31. 12. 2025 uloženy finanční prostředky ve výši 5 643 910,70 Kč. Spořicí účet Společenství byl úročen sazbou 2,75 % p.a.

Ing. Šourková dále seznámila přítomné s tím, že ke dni 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši **113 878,45 Kč**, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Ing. Šourková navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, tzv. fondu oprav.

Člen Společenství předložil požadavek, dát do zápisu:

Shromáždění ukládá předsedovi Společenství Kyselova 1185, aby počínaje rokem 2026 byly ve zprávě o hospodaření uváděny jednotlivé náklady nad 200 000 Kč v samostatném přehledu.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh výše záloh na rok 2026 byl přílohou k pozvánce na shromáždění.

Ing. Šourková zopakovala, že vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 dopadlo celkovým nedoplatkem ve výši 788 462 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu společných a nebytových prostor v celkové výši 575 698, které nedoplatek snížily.

Porovnáme-li náklady roku 2025 (s přihlédnutím k vývoji cen) a současnou výši záloh (v podkladové tabulce) dojdeme k nutnosti navýšení některých zálohových položek.

Návrh úpravy záloh s platností od července 2026

Pojištění majetku a odpov.	na 85 000 Kč na rok (dle nákladů 2026)
Odměna správci	na 248 Kč na byt měsíčně (odpovídá odměně platné od 4/2026 – zvýšení o míru inflace za rok 2025 – 2,5 %)
Teplo pro vytápění	na 4 300 000 Kč na rok (nákl. 2025 + 5 %)
Teplá voda	na 3 470 000 Kč na rok (nákl. 2025 + 5 %)
Studená voda	na 1 480 000 Kč na rok (nákl. 2025 + 5 %)
Odečty a rozúčtování	nová záloha , na 185 000 Kč na rok (dle nákladů 2025)
Výkon funkce statut. org.	nová záloha na 121 Kč na byt měsíčně
Odměna funk. SVJ	záloha bude snížena, bude pokrývat jen odměny členů kontrolní komise SVJ, které budou vypláceny v dosavadní výši

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na energie podle výsledků vyúčtování za rok 2025.

Kontaktní osoba: paní **Vladimíra Šeflová**
Tel: 774 785 803
seflova@sbd8.cz

Ad 4. 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 do dalších let

Předsedající předal slovo Ing. Polákovi, který shrnul hlavní provedené práce na objektu od 1. 2. 2026:

Oprava výtahu (výměna závěsného kabelu), EL-VY, 46 657,60 Kč.

Havárie, poruchy 31 486 Kč (k 18. 3.).

Do doby instalace nové EPS je nutná celodenní obsluha stávajícího systému, kterou dříve zajišťoval výbor. Proto byla navýšena doba ostrahy na 24/7. Cena 183,92 Kč/hod.

Nákup 50 ks čipů, cena 5 906 Kč.

Odpojeny pračky v prádelně, které neprošly revizí. Cena revize 1 815 Kč.

Oprava kanalizační stoupačky v suterénu domu, 9 331,84 Kč.

Oprava balkonové stříšky a fasády v 11.NP, 5 874,40 Kč.

Odstranění Graffiti mezi 9. a 10.NP (únikové schodiště). Nahlášeno na pojišťovnu – vandalismus, na účet SVJ vyplaceno pojistné plnění 5 675 Kč.

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

Elektronická požární signalizace (EPS)

Součástí EPS je domovní rozhlas, který již neodpovídá bezpečnostním požadavkům a u EPS je nutná fyzická obsluha, kterou zajišťoval předchozí výbor. Z těchto důvodů bylo minulým výborem rozpracováno PBR (požárně bezpečnostní řešení), které jsme po převzetí použili k zadání výběrového řízení na dodavatele nové EPS, která již bude plně automatická, bez nutnosti trvalé obsluhy, za kterou se ušetří cca. 750 000 Kč. Ve spolupráci s kontrolní komisí byl vybrán vítězný dodavatel, kterým je firma Safety24.cz v celkové ceně 1 212 818,88 Kč. Součástí EPS je **systém generálního klíče (SGK)**, kdy Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy požaduje ve zprávě o podmínkách připojení EPS nutnost zpřístupnění všech uzamykatelných dveří v chodbách, společných prostorách a pronajímaných nebytových prostorách generálním klíčem. Jedná se o 93 ks vložek, 1100 ks klíčů (počítáno v průměru 3 ks na byt + další uživatele) a trezor pro HZS. Cena max. do 450 000 Kč.

Jelikož shromáždění nebylo usnášeníschopné, dal o modernizaci EPS a SGK předsedající orientačně hlasovat. Pro se vyjádřili všichni přítomní, nikdo nehlasoval proti.

Kamerový systém – kvůli častému vandalismu doporučujeme instalaci kamer do vstupní haly, suterénu, výtahů a jednotlivých pater u výtahů, celkem 32 kamer, cena do 700.000 Kč. Z následné diskuse vyšlo, že toto není prioritou shromáždění a odsouvá se na později.

Výtahy – na výtazích jsou pravidelně odstraňovány provozní závady, ale poslední modernizace proběhla v roce 2004. Výtahy jsou již zastaralé a nevyhovují současným předpisům hlavně z hlediska bezpečnostních rizik. Je doporučeno zvážit celkovou rekonstrukci všech tří výtahů. Po proběhlé diskusi a četným stížnostem členů SVJ, byla rekonstrukce/výměna výtahů zařazena jako jedna z priorit. Ing. Polák odhadl výměnu všech 3 výtahů na cca. 9 000 000 Kč, na kterou nemá SVJ v současné chvíli finance.

Z tohoto vzešel návrh **navýšení příspěvků do fondu oprav**, který v současné chvíli je 20 Kč měsíčně/m2. Návrh navýšení na 40 Kč měsíčně/m2. Jelikož nebyla schůze usnášeníschopná, dal o tomto návrhu předsedající zkušebně hlasovat. Všichni přítomní byli pro zvýšení, nikdo nebyl proti.

Dále z diskuse vyplynulo, že výhledově bude nutné udělat:

Stoupací vedení splaškové kanalizace – stoupací potrubí z původní litiny je na hranici životnosti (praská), proto dochází k četným haváriím. Vzhledem k tomu, že stoupací vedení kanalizace je ve většině bytů zazděné, uvažujeme o renovaci stávajícího potrubí formou vyvločkování bez nutnosti bouracích prací v bytech.

Společná elektroinstalace – rozvody jsou ještě v hliníku a kapacitně přestávají vyhovovat požadavkům jednotlivých bytů. Výhledově navrhujeme celkovou rekonstrukci původní elektroinstalace ve společných prostorech.

Obvodový plášť a lodžie - dle připomínek členů SVJ dochází v některých nezateplených bytech k tepelným mostům a následným problémům.

Vnější plášť bytového domu vč. lodžií je v poměrně neuspokojivém stavu a bude vyžadovat v nejbližší době minimálně dílčí opravy, ale bylo by i z ekonomického hlediska dobré uvažovat o celkové rekonstrukci převážné části obvodového pláště a lodžií.

Akutní vady:

- zatékání do lodžií, zejména předsazené lodžie v nižších patrech vykazují značné defekty u okapnic a na fasádních plochách, které jsou způsobeny zřejmě dožilou hydroizolací a defekty v podlahových plochách, na některých lodžích jsou i patrné defekty betonových předprsní (zábradlí) lodžií i na vnitřních stranách, kde se objevují obnažené části armatur,
- defekty fasády podhledů nad pochozími plochami způsobené zatékáním z lodžií, zejména u vstupu do domu,
- lokální defekty (praskliny, vyklované díry) na fasádních plochách, značné znečištění a biologické napadení fasádních ploch (řasy, lišejníky),
- vadné provedení a vyžilé utěsnění/tmelení klempířských prvků fasády a lodžií (okapnice, krycí lišty, oplechování předprsní apod.).

Doporučené práce:

- **komplexní rekonstrukce lodžií**, tj. zejména podlahové plochy s provedením nového hydroizolačního a pochozího souvrství, vysprávký – případně zateplení vnitřních fasádních ploch a výměna příslušných klempířských prvků (okapnice a oplechování),
- **fasáda**, tj. omytí, lokální vysprávký a fasádní nátěr zejména nezateplených ploch.

Vzhledem k výše popsanému doporučujeme zvážit celkovou rekonstrukci obvodového pláště bytového domu (vyjma již zateplených ploch), nechat zpracovat příslušnou projektovou dokumentaci a možné způsoby financování takového záměru.

Ad 6. Různé

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci projednávaných bodů.

Ad 7. Závěr

Předsedající schůze poděkoval přítomným za účast na shromáždění a konstruktivní jednání, ukončil schůzi shromáždění ve 20:45 hodin.

Miroslav Švarc v. r.
předseda představenstva předsedy Společenství

