

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

dle ust. § 1210 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a v souladu se stanovami Společenství vlastníků SV Kyselova 1185, Kyselova 1185, Praha 8, vyhlašuje statutární orgán (předseda společenství) Stavební bytové družstvo Praha 8, IČO: 00034550, se sídlem Horňátecká 1772, Praha 8 (dále jen „Společenství“) hlasování per rollam.

Vážení členové Společenství,

dne **21. 4. 2026** svolal předseda Společenství zasedání shromáždění Společenství vlastníků SV Kyselova 1185, Praha 8. Vzhledem k tomu, že toto **shromáždění nebylo usnášeníschopné**, navazuje předseda společenství na toto shromáždění a vyhlašuje hlasování per rollam. Z výše uvedených důvodů Vás žádáme o vyplnění a odevzdání hlasovacích protokolů.

Písemné materiály k jednotlivým usnesením, jsou přílohou tohoto dopisu a obdrželi je všichni vlastníci bytů.

K platnosti hlasování je potřeba vyplnit hlasovací protokol a opatřit jej vlastnoručním podpisem vlastníka (spoluvlastníků) jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.

Na hlasovacím protokolu označte podle toho, jak hlasujete, SOUHLASÍM nebo NESOUHLASÍM u jednotlivých usnesení. Hlasovací protokol, který nebude vrácen, je považován za neúčast v písemném hlasování.

Vyplněný hlasovací protokol prosím odevzdejte takto:

- vhodíte do poštovní schránky Společenství, která je umístěná na adrese Kyselova 1185, Praha 8 (vedle vrátnice)
- zašlete poštou na adresu SBD Praha 8, Horňátecká 1772, 182 00 Praha 8
- zašlete naskenovaný či nafocený e-mailem na adresu: svarcova@sbd8.cz

Dle stanov společenství činí lhůta k vyjádření vlastníka jednotky 20 dnů od doručení návrhu členu společenství.

Termín odevzdání hlasovacího protokolu je do 29. května 2026.
--

O výsledku hlasování vás budeme informovat do 10. 7. 2026 prostřednictvím nástěnky v domě, e-nástěnky na Poschodech a webu SBD Praha 8 v sekci spravované domy, stř. 333.

Vaše dotazy k písemnému hlasování zodpoví Veronika Švarcová, tel. 774 785 099, e-mail svarcova@sbd8.cz.

Žádáme Vás o vyplnění a odevzdání hlasovacích protokolů v uvedeném termínu. Je velmi důležité zúčastnit se hlasování.

Děkujeme za pochopení a spolupráci.

V Praze, dne 4. 5. 2026

Miroslav Švarc v.r.

předseda představenstva předsedy Společenství

Ing. Iva Šourková v.r.

místopředseda představenstva předsedy Společenství

Hlasování per rollam (Rozhodování mimo zasedání)

HLASOVACÍ PROTOKOL

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Kyselova 1185, Praha 8, PSČ 182 00, IČ: 290 36 267

Číslo bytu: _____

Vlastník/Spoluvlastníci: _____

hůlkovým písmem

podpis

Program:

1. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025 a vypořádání hospodářského výsledku.
2. Schválení výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026
3. Schválení modernizace EPS (elektronické požární signalizace) včetně systému GK (generálního klíče)
4. Schválení havarijní služby
5. Schválení navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)
6. Odsouhlasení vypracování návrhu financování úvěrem v případě revitalizace celého objektu

-

1. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025 a vypořádání hospodářského výsledku.

Zpráva o hospodaření byla přílohou podkladů pro toto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8, schvaluje účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 – zisk 113 878,45 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) Společenství.

Hlasování č. 1

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

2. Schválení výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026

Úprava výše záloh pro rok 2026 byla přílohou k podkladům pro toto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8 schvaluje navrženou úpravu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s platností od července 2026.

Hlasování č. 2

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

3. Schválení modernizace EPS (elektronická požární signalizace), a SGK (systém generálního klíče)

Podklady pro rekonstrukci EPS a SGK byly přílohou pro toto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8 schvaluje modernizaci EPS vybraným dodavatelem Safety24.CZ v celkové ceně díla 1.212 819 Kč a SGK v maximální ceně 450.000 Kč s tím, že na dodavatele SGK bude provedeno výběrové řízení.

Hlasování č. 3

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

4. Schválení havarijní služby

Podklady pro odsouhlasení havarijní služby byly přílohou pro toto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8 schvaluje službu havarijního dispečinku u firmy CIGDUS, cena 17 Kč na byt měsíčně.

Hlasování č. 4

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

5. Schválení navýšení příspěvku dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

Podklady pro navýšení příspěvku do fondu oprav byly přílohou pro toto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8 schvaluje navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) z 20 Kč/m² na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně.

Hlasování č. 5

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

6. Odsouhlasení vypracování návrhu financování úvěrem v případě revitalizace celého objektu na příští schůzi shromáždění vlastníků.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8 souhlasí s vypracováním návrhu revitalizace celého objektu včetně financování úvěrem s předložením na příští schůzi shromáždění vlastníků.

Hlasování č. 6

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

PŘÍLOHA K HLASOVÁNÍ PER-ROLLAM

vlastníků jednotek

Společenství vlastníků Kyselova 1185, Praha 8,
IČ 29036267, se sídlem Praha 8 – Kobylisy, Kyselova 1185, PSČ 182 00 (dále „Společenství“)
svolané předsedou Společenství, Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

1. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025**
2. **Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026**
3. **Schválení rekonstrukce EPS (elektronické požární signalizace) včetně SGK (systému generálního klíče)**
4. **Schválení havarijní služby**
5. **Návrh navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)**
6. **Odsouhlasení vypracování návrhu financování úvěrem v případě revitalizace celého objektu**

V případě dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte na svarcova@sbd8.cz.
Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

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

Zpráva o hospodaření Společenství je další samostatnou přílohou.

Výsledkem vyúčtování nákladů a zálohových plateb za služby roku 2025 je celkový nedoplatek 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.

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. Navrhujeme převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, tzv. fondu oprav.

2. Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026

Současná výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026.

Položka	Částka CZK
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 283 276,00
Odměna smluvního správce	976 752,00
Odměny funkcionářů	209 304,00
Pojištění domu	51 528,00
SV - vodné, stočné	1 462 588,00
Teplo pro vytápění	3 468 960,00
TUV - teplá voda	3 016 020,00
Úklid společných prostor	589 248,00
Odvoz domovního odpadu	440 232,00
Elektr. energie společných prostor	189 744,00
Drobná údržba	399 156,00
Ostatní služby	845 040,00
	13 931 848,00
	13 931 848,00

Vzhledem k vyššímu nedoplatku z vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 a po porovnání nákladů na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením (s přihlédnutím k vývoji cen) a současné výše záloh (v tabulce výše) docházíme 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 – zvýš. 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 bytovou jednotku měsíčně, odměna SBD Praha 8 za to, že vykonává funkci statutárního orgánu – předsedy Společenství
Odměna funkcionářů SVJ	snížení na 22 Kč na bytovou jednotku měsíčně, dříve obsahovala odměny výboru a kontrolní komise SVJ, nyní pouze odměny KK ve výši, ve které byly vypláceny dosud, to je 90 000 Kč za rok

3. Schválení modernizace EPS (elektronické požární signalizace) včetně SGK (systému generálního klíče)

Objekt je z hlediska požární bezpečnosti vybaven elektrickou požární signalizací (EPS) s ústřednou umístěnou ve vrátnici ve vstupní hale 1. NP. Vyhlášení požárního poplachu je zajištěno prostřednictvím hlásičů ve společných prostorech, které nahrazují původní domovní rozhlas s nuceným poslechem. Dle poslední kontroly je zařízení neprovozuschopné a současně vyžaduje trvalou obsluhu. Z uvedených důvodů byl předchozím výborem zpracován návrh požárně bezpečnostního řešení (PBR) a projekt modernizace stávajícího systému EPS. Projekt zahrnuje výměnu stávající ústředny za novou modulární ústřednu a doplnění hlásičů tak, aby systém splňoval požadavky PBR. Nový systém EPS bude plně automatický a v případě signalizace požáru zajistí přenos informací na pult centrální ochrany HZS Praha. Projekt byl převzat a ve spolupráci s kontrolní komisí SV Kyselova 1185 byl vybrán dodavatel, společnost Safety24.cz, s nabídkovou cenou 1 212 819 Kč. Modernizací EPS odpadá povinnost hlídání systému ostrahou v denních hodinách a dojde k úspoře cca. 750.000 Kč/rok.

Součástí EPS je **systém generálního klíče (SGK)**. 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, 1.100 ks klíčů (počítáno v průměru 3 ks na byt + další uživatele) a trezor pro HZS. Cena max. do 450.000 Kč. Na dodavatele **SGK** bude provedeno výběrové řízení.

Jelikož shromáždění 21. 4. 2026 nebylo usnášeníschopné, dal o modernizaci EPS a SGK předsedající orientačně hlasovat. Pro se vyjádřili všichni přítomní, nikdo nehlasoval proti.

4. Schválení havarijní služby

Vzhledem k častým haváriím na kanalizaci a rozvodech teplé i studené vody z důvodu stáří a špatného stavu objektu je důležité mít zajištěnou okamžitou pomoc havarijní službou. Navrhujeme zajištění non-stop havarijního dispečinku u firmy CIGDUS, která garantuje pohotovostní výjezdy při poruše či havárii vody, kanalizace, topení a elektroinstalaci. Tato služba platí jak pro byty, tak i společné prostory. Cena 17 Kč měsíčně/byt.

5. Návrh navýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

Z diskuse shromáždění při projednávání plánu oprav a údržby vzešel návrh navýšení příspěvků do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav), který v současné chvíli činí 20 Kč měsíčně/m² plochy bytu a není schopen pokrýt ani nejnutnější plánované priority rekonstrukcí a oprav. Návrh navýšení

je na **40 Kč měsíčně/m²**. Jelikož nebyla schůze usnášeníschopná, dal o tomto návrhu předsedající zkušebně hlasovat. Všichni přítomní byli pro zvýšení, nikdo nebyl proti.

6. Odsouhlasení vypracování návrhu financování úvěrem v případě revitalizace celého objektu

S ohledem na stáří a technický stav objektu a na základě diskuse na shromáždění Společenství Kyselova 1185 dne 21. 4. 2026, v rámci níž vlastníci poukazovali na časté poruchy a potřebu zateplení bytového domu, je navrženo zpracovat možnosti financování celkové revitalizace objektu prostřednictvím bankovního úvěru. Součástí návrhu bude rovněž komplexní plán oprav zohledňující současný technický stav, zejména výtahy, rozvody kanalizace, společnou elektroinstalaci, obvodový plášť včetně lodžii, případně i další části objektu.

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	8 937,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	739 224,85
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	4 895 748,85
A Finanční prostředky celkem			5 643 910,70
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-163 700,94
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-44 685,69
C			-208 386,63
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	990 685,08
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	63 534,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	180 170,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	4 093 689,15
D.II.003	315121	Náklady - TUV	2 569 183,24
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	2 136 869,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	404 016,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	445 060,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	175 991,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	987 893,11
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	183 322,10
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	360 109,57
D Náklady k vyúčtování služeb celkem			12 590 522,25
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	976 752,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	51 528,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	209 304,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	3 571 309,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	3 038 246,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	1 475 786,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	591 771,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	446 559,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	194 391,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	844 675,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	399 156,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	2 583,00
E Zálohy k vůčtování služeb celkem			11 802 060,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb	-788 462,25
EE Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb			-788 462,25
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	119 050,00
F Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem			119 050,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	113 878,45
G			113 878,45
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	4 456 280,54
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	2 283 276,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	404 252,85
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-2 146 730,23
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-9 100,00
H Dlouhodobá záloha			4 987 979,16