

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění **Společenství vlastníků Přádova 2051 – 2064**,
se sídlem Praha 8, Hornátecká 1772/19, 182 00, IČO: 246 73 919

datum konání: 19.5.2026
místo: kavárna/restaurace Troja, Trojská 2232/1, Praha 8
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 50,86 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Návrh plánu oprav na rok 2026 popř. do dalších let
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“) a zároveň zmocněnec předsedy společenství a představil své kolegy, Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího TPÚ SBD8, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedu představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD8 a pana Jaroslava Vaňka, technika objektu.

Předsedající konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, jelikož je přítomno 50,86 % všech spoluvlastnických podílů.

Předsedající navrhl dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s volbou následujících pracovních orgánů shromáždění společenství:

Předsedající: Miroslav Švarc
Sčítatel: Jaroslav Vaněk
Zapisovatel: Ing. Iva Šourková
Ověřovatel zápisu: Ing. Jan Polák

O návrhu dal předsedající hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno 50,86 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 97,04 % hlasů přítomných vlastníků
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se: 2,96 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 97,04 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů shromáždění ve složení předsedající Miroslav Švarc, sčítatel hlasů Jaroslav Vaněk, zapisovatel Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu Ing. Jan Polák, nikdo nehlasoval proti, hlasování se zdrželo 2,96 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Předsedající předal slovo Ing. Ivě Šourkové, která informovala členy společenství o nejdůležitějších skutečnostech týkajících se hospodaření domu v roce 2025.

Finanční prostředky Společenství uložené v pokladně a na bankovních účtech společenství u ČSOB činily k 31.12.2025 celkem 5 827 497,30 Kč. Úročení na spořicímu účtu u ČSOB je nyní 2,75 % p.a., z úvěru společenství zbývalo doplatit 6 634 434,99 Kč. Úvěr ve výši 25 000 000 Kč je splácen od ledna 2017 měsíčními anuitními splátkami ve výši 188 150 Kč. Zcela doplacen bude v prosinci 2028. Úroková sazba 1,35 % p.a. je fixována na celé období splácení.

Vyúčtování záloh a nákladů na správu domu a služby spojené s bydlením za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 77 485,56 Kč. Do vyúčtování byly navíc zahrnuty i příjmy z pronájmu společných prostor v domě ve výši 86 081 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31.12.2025 činil 5 859 030,88 Kč.

Ing. Šourková dále seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 123 753,58 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku za rok 2025 a vypořádat výsledek hospodaření - převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 50,86 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2025 - zisk ve výši 123 753,58 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2026. Na bankovních účtech společenství byly ke dni 19.5.2026 uloženy finanční prostředky ve výši 6 301 855 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31.3.2026 činí 5 963 362 Kč.

3. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh výše záloh na správu domu a služby spojené s bydlením rok 2024 byl přílohou pozvánky.

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od července 2025.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 72 485 Kč. Ve vyúčtování byly navíc rozděleny výnosy z pronájmu společných prostor v částce 86 081 Kč.

Po porovnání nákladů roku 2025 (s přihlédnutím k vývoji cen) a současných záloh (viz podkladová tabulka) doporučujeme úpravu výše některých zálohových položek.

Návrh úpravy záloh s platností od července 2026

Pojištění majetku a odpov. na 61 000 Kč na rok (dle nákladů 2026)

Úklid spol. částí domu na 470 000 Kč na rok (dle nákl. 2025)

El. energie spol. částí domu na 180 000 Kč na rok – snížení zálohy

Společenství vlastníků Přádova 2051 – 2064 je jedním z prvních domů, které si zvolilo SBD Praha 8 statutárním orgánem, předsedou. Nyní je takových domů již 32 a představenstvem SBD Praha 8 byla stanovena jednotná pravidla.

Za výkon funkce statutárního orgánu si SBD Praha 8 účtuje minimálně 121 Kč (100 Kč + DPH) na bytovou jednotku měsíčně. Nyní je odměna za výkon funkce předsedy částečně zohledněna ve výši odměny správci. Navrhujeme tyto zálohy a náklady oddělit a stanovit je takto:

Odměna správci	Byty	273 Kč na byt měsíčně (nyní 306 Kč, snížení o 33 Kč měsíčně)
	Garáže	78 Kč na garáž měsíčně (bude ponecháno)

Odměna za výkon funkce statut. orgánu

	Byty	nově 121 Kč na byt měsíčně
--	------	-----------------------------------

Člen Společenství upozornil na možný střet zájmů v tom, že SBD Praha 8 vykonává funkci předsedy Společenství a zároveň jeho správce. Předsedající vysvětlil, že výkon funkce předsedy Společenství vnímá jako dočasný, kdykoli si Společenství bude chtít zvolit výbor nebo jiného předsedu, z funkce odstoupí a umožní novou volbu.

Po diskusi dal předsedající o návrhu výše záloh hlasovat.

Přítomno 52,31 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 91,56 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 8,44 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 91,56 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od července 2026, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 8,44 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Vlastníci mají možnost si i následně požádat o úpravu záloh na vodu podle výsledku svého vyúčtování služeb za rok 2025.

Kontaktní osoba: paní **Věra Veinlichová**

tel: 774 785 058

veinlichova@sbd8.cz

4. Návrh plánu oprav na rok 2026 popř. do dalších let

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních provedených pracích s odkazem na podklady, jednalo se o:

Plechový elektro:

05/2025 Výměna 96 ks klasických žárovek za led žárovky, 14.560 Kč

07/2025 Instalace 2 ks světel u vjezdu do garáží a 2 ks atrap kamer, 5.712 Kč

09/2025 Výměna 7 ks osvětlení garáže, 11.760 Kč

03/2026 Výměna 50 ks žárovek ve sklepních prostorách za led žárovky, 7.560 Kč

Vávra:

05/2025 Servis 28 ks vchodových dveří + výměna samozavírače vchod 2051, 14.336 Kč

Balu:

05/2025 Oprava garážových vrat, 3.220 Kč

Sušienka:

06/2025 Oprava stropu garáže, 3.136 Kč

06/2025 Oprava vstupních schodů do domu, 61.421 Kč

10/2025 Provizorní oprava terasy, zatékání do sklepa, 11.962 Kč

12/2025 Oprava interiéru po zatékání z terasy, 2.722 Kč

Bažant:

09/2025 Stavební práce – oprava podlahy v garáži okolo kanalizační šachty, 8.600 Kč

Hons:

10/2025 Oplechování dělicí zdi, 15.553 Kč

04/2026 Přetěsnění viplanylové lišty ve vytažení PVC fólie na nadezdívkách střechy, 13.238 Kč

Miroslav Šedivec:

10/2025 Oprava garážových vrat, 13.392 Kč

Kordovský:

11/2025 Deratizace a likvidace zničených staniček, 9.000 Kč

Sirovátka:

11/2025 Oprava na rozvodech vody (cípant), 2.329 Kč

12/2025 Oprava plynového potrubí, 3.673 Kč

Josef Kro:

02/2026 Zámečnické práce – oprava samozavírače, 2.950 Kč

Roman Průšek:

03/2026 Oprava plotu po vandalismu, 9.196 Kč, po odečtení spoluúčasti pojišťovna uhradila 3.512 Kč.

Bylo zadáno zpracování dokumentace požární ochrany pro objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, kde nejsou běžné podmínky pro zásah – zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, z důvodu hromadných podzemních garáží.

Byla provedena pravidelná kontrola spalinových cest firmou Šalounová v celkové ceně díla 37.268 Kč. Kontrola bude stejnou firmou provedena i v letošním roce (21.5.2026).

Do konce května 2026 bude firmou Sirovátka dokončena výměna uzávěrů plynu na stoupačkách vymístěných mimo garáže dle schváleného rozpočtu 590.000 Kč.

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

Firma Hons provede **kompletní analýzu střechy** – vizuální kontrolu krytiny, konstrukce a detailů, kontrolu hydroizolace, tepelných mostů, odhalení poruch zatékání, degradace materiálů.

Ke značnému znečištění fasády navrhujeme nechat udělat cenovou nabídku na **čištění a impregnaci fasády**.

Možné jsou dvě metody:

- napuštění fasády směsí rozpouštějící nečistoty a omytí tlakovou vodou,
- omytí fasády a ošetření fasádním nátěrem s fungicidy (varianta dražší, ale vydrží déle).

Po diskusi předsedající přislíbil připravit na příští shromáždění cenové nabídky na obě varianty čištění fasády.

Na základě kontrolní prohlídky **strojovny VZT**, při které byly zjištěny defekty nosné stropní konstrukce s obnaženými armaturami, navrhujeme **objednat statický posudek** pro návrh opravy zjištěných defektů a na jeho základě **realizovat sanaci dotčených konstrukcí**. Předpokládané náklady do 200 000 Kč v závislosti na posudku.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek objednání statického posudku pro návrh opravy zjištěných defektů ve strojovně VZT a na jeho základě realizaci sanace dotčených konstrukcí v ceně do 200 000 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dle požadavku posledního shromáždění jsem byla připravena nabídka na **instalaci čipového systému do vchodových dveří** objektu. Na dodavatele v případě souhlasu bude připraveno výběrové řízení. Celkové náklady na instalaci by činily min. 1 400 000 Kč.

Po diskusi o finanční situaci Společenství a prioritách investic člen Společenství podal protinávrh – hlasování o instalaci čipového systému odložit, vrátit se k němu až po splacení bankovního úvěru Společenství, to je nejdříve v roce 2029.

O protinávru dal předsedající hlasovat.

Přítomno 54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek odložení hlasování o instalaci čipového systému na dobu po splacení bankovního úvěru Společenství, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

V roce 2026 bude připraveno výběrové řízení na dodavatele **výměn bytových vodoměrů studené vody**. Platnost vodoměrů končí, výměna je nutná. Jsou možná tři řešení:

- 1) obyčejné vodoměry s nutností odečtu v bytech, cena do 80 000 Kč,
- 2) vodoměry s dálkovým odečtem, s radiovým modulem (životnost modulu 10 let), odečet z chodby domu bez nutnosti vstupu do bytů, cena do 150 000 Kč,
- 3) vodoměry s dálkovým odečtem, s radiovým modulem a sběrnici, která odečítá spotřebu každý den a posílá upozornění, když dochází k neobvyklé spotřebě v bytě (např. protékající WC či pojistný ventil), cena cca 200 000 Kč a poplatek za zveřejnění spotřeb 10 – 15 Kč na byt měsíčně.

Po diskusi a orientačním hlasování dal předsedající hlasovat o řešení č. 2).

Přítomno 54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 85,59 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 10,39 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 4,02 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 85,59 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu bytových vodoměrů studené vody za vodoměry s dálkovým odečtem v ceně do 150 000 Kč, proti hlasovalo 10,39 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 4,02 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Dokončení výběrového řízení na **rekonstrukci teras a dvorků** dle minulého shromáždění. Na základě dalších zjištěných skutečností při havarijní lokální opravě terasy 2053 (skutečná skladba a stav souvrství) byly provedeny další odborné prohlídky a konzultace s odbornými dodavateli, vč. výrobce příslušných materiálů, ohledně řešení nové skladby teras i dvorků. Na základě těchto zjištění byla konstatována výrazně vyšší předpokládaná finanční náročnost požadovaných oprav.

Navrhujeme proto v následujícím období primárně realizovat pouze opravu terasy 2051 a dvorku 2052-2053, přičemž u terasy bude příslušně upravena skladba pod hydroizolaci dle zjištěných skutečností se zachováním uvažované pochozí hydroizolace bez dlažby. U dvorku je navrženo nové technické řešení spočívající v lokálních opravách asfaltových ploch (vyčištění povrchů a spár, vyplnění dilatačních spár, vybourání/přebroušení větších nerovností a vysprávka s lokálním vyrovnáním plastbetonem), následně na takto opravený povrch realizace pojezdového hydroizolačního PUR systému s výstužnou tkaninou a písečným vsypem (pro zajištění protiskluznosti povrchu). Tento rozsah a technické řešení by neměly překročit finanční rámec 2.300.000 Kč schválený na posledním shromáždění.

Následně pokračovat v realizaci dalších teras a dvorků s vybraným dodavatelem dle finančních možností.

V diskusi o **rekonstrukci terasy v čp. 2051** bylo řešeno:

- jestli lze dodatečně aplikovat pochozí vrstvu u části terasy náležející k bytům na PUR systém – bude upřesněno v rámci výběrového řízení a projednáno na příštím shromáždění
- jako pochozí vrstva byla zmíněna varianta dlažby nebo palubková podlaha
- hrubost a dekor PUR systému – je volitelná, bylo slíbeno, že do výběru budou zapojeni uživatelé teras v čp. 2051

Po diskusi dal předsedající hlasovat nejprve o návrhu na rekonstrukci terasy v čp. 2051 v provedení PUR systém v ceně do 700 000 Kč. Možnost realizace dodatečné pochozí vrstvy u části terasy náležející k bytům bude projednána na dalším shromáždění.

Přítomno 54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,20 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 4,80 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 95,20 % hlasů přítomných vlastníků jednotek realizovat opravu terasy 2051 v provedení PUR systém v ceně do 700 000 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 4,80 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

V diskusi o **rekonstrukci dvorku u čp. 2052-2053** bylo řešeno:

- výhodnost asfaltu x PUR systému z dlouhodobého hlediska a z hlediska údržby – u PUR nástřiku se opravuje pouze vrchní vrstva, která je hydroizolací
- navržen PUR nástřik v barvě asfaltu
- bylo slíbeno, že do výběru dekoru PUR nástřiku budou zapojeni vlastníci v čp. 2052-53, kteří projeví zájem

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu na rekonstrukci **dvorku u čp. 2025-2023**, na opravený povrch bude realizován pojezdový hydroizolační PUR systém s výstužnou tkaninou a písečným vsypem v ceně do 1 600 000 Kč.

Přítomno 54,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 83,90 % hlasů přítomných vlastníků

Proti návrhu: 5,74 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se: 10,36 % hlasů přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 83,90 % hlasů přítomných vlastníků jednotek rekonstrukci dvorku u čp. 2025-2023, na opravený povrch bude realizován pojezdový hydroizolační PUR systém s výstužnou tkaninou a písečným vsypem v ceně do 1 600 000 Kč, proti hlasovalo 5,74 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 10,36 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ing. Polák informoval přítomné o možnosti přistavení **nádoby na bioodpad**, ta musí být uzamykatelná, zájemci by obdrželi klíče za cca 150 Kč za kus, přistavení nádoby je zdarma, odvoz zdarma. Členové Společenství neprojevilo o nádobu na bioodpad zájem.

Zároveň byla řešena možnost **zamykáním kontejnerů** jako opatření proti bezdomovcům. Se zamykáním kontejnerů jsou však špatné zkušenosti. Otvírání řetězu a zámků je v běžném provozu bytového domu velmi komplikované a nepraktické. Nejlepší řešení je uzamykatelný přístřešek, kdy lidé manipulují s klasickými dveřmi, nikoli s kontejnerem. S tím je ale spojené stavební řízení a legalizace části pozemku, na kterém přístřešek bude umístěn. Společenství neprojevilo proto o zamykání kontejnerů nebo realizaci přístřešků zájem.

5. Diskuse a závěr

Členka Společenství nabídla pronájem své garáže

Na dotaz předsedající sdělil, že elektromobily v garáži parkovat mohou, ale nesmí se tam nabíjet.

Předsedající poděkoval členům Společenství za účast a konstruktivní přístup a ukončil shromáždění v 20,15 hodin.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřil:



Ing. Jan Polák

