

Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8

IC: 281 92 087

Sídlem: Praha 8, Čumpelíkova 1059, PSČ 182 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 8314

## **ZÁPIS**

### **ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8**

doba konání: 11. května 2026 od 18,00 hodin

místo: sušárna domu Čumpelíkova 1058 Praha 8

přítomno dle prezenční listiny: 84,35. % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

#### Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a schválení odměny
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh pro rok 2026
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2026, popř. následující léta
6. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

##### **Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů**

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“) a představil své kolegy pana Davida Foltina referenta objektu a paní Janu Ďoubalovou, účetní Společenství.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc  
sčítatel: pan David Foltin  
zapisovatel: Jana Ďoubalová  
ověřovatel zápisu: Mgr. Jaroslava Tomanová

Pan Miroslav Švarc dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 84,35. % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění Miroslav Švarc, zapisovatel paní Jana Ďoubalová, sčítatel hlasů pan David Foltin a ověřovatel zápisu Mgr. Jaroslava Tomanová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

## **Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství a schválení odměny**

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo naposledy do funkce předsedy Společenství zvoleno 15.6.2023. Funkční období je tříleté.

Předsedající se dotázal shromáždění, zda chce zvolit výbor Společenství či jiného předsedu. Přítomní neprojevili o toto zájem. Předsedající sdělil, že kdykoli se někdo z řad členů Společenství bude chtít ujmout práce ve statutárním orgánu, SBD Praha 8 z funkce předsedy odstoupí, jeho hlavní činností je správa domu.

Poté předsedající navrhl shromáždění zvolit Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství na další tříleté funkční období s platností od 16.6.2026.

Odměna zůstává ve stávající výši, to je 9 075 Kč měsíčně (327 Kč na byt a 91 Kč na garáž měsíčně).

O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem, předsedou Společenství vlastníků Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8 s platností od 16.6.2026 a schvaluje mu odměnu za výkon funkce ve výši 9 075 Kč měsíčně. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.**

Pan Saňa oznámil, že v září r.2026 končí ve funkci člena kontrolní komise. Předsedající se dotazoval, zda by někdo o tuto funkci neměl zájem, nikdo se nepřihlásil.

## **Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025, výsledek hospodaření a návrh na jeho vypořádání**

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

K 31.12.2025 činily finanční prostředky SVJ 1 095 078,05 Kč, zůstatek fondu oprav (DZ) 934 559,22 Kč, rozdíl mezi náklady a zálohami k vyúčtování za rok 2025 je přeplatek ve výši 3 983 Kč.

K 31.12.2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 18 092,79 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. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku: Převést hospodářský výsledek za rok 2025 ve výši 18 092,79 Kč do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a pozemku. Výnosy z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2025 činí 14 242 Kč.

Paní Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o návrhu na schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2025 – zisku ve výši 18 092,79 Kč a jeho vypořádání a převodu výnosů z pronájmu nebytových prostor a pozemků za rok 2025 ve výši 14 242 Kč do fondu oprav.

Přítomno 84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2025 – zisk ve výši 18 092,79 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a převod výnosů z pronájmu nebytových prostor a pozemku za rok 2025 ve výši 14 242 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

#### **Ad 4. Návrh výše záloh pro rok 2026**

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na další období.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 3 983 Kč.

Poslední úprava záloh proběhla s platností od 7/2025, byla navýšena záloha na vodu, pojištění, výkon funkce statutárního orgánu a příspěvek do fondu oprav (25 Kč na m<sup>2</sup> u bytů a 7 Kč na m<sup>2</sup> u garáží). Zvýšení záloh se plně projeví v roce 2026.

Pokud srovnáme náklady roku 2025 se současnými zálohami (v tabulce výše), dojdeme k potřebě zvýšení některých zálohových položek.

#### Návrh úpravy záloh s platností od července 2026

**Pojištění majetku a odpov.** na **16 000 Kč** na rok (pojistné na rok 2026 je 15 967 Kč)

**Ostatní služby** na **30 000 Kč** na rok (dle nákl. 2025)

**Odměna správcí** z 273 Kč na **280 Kč na byt / měsíc**  
z 76 Kč na **78 Kč na garáž / měsíc**  
(zvýšení o míru inflace za rok 2025, to je o 2,5 %)

Vlastníkům bylo doporučeno, aby si individuálně zvýšili zálohy na vodu podle výsledku svého ročního vyúčtování. Kontakt: paní **Věra Veinlichová**

Tel: 774 785 058

Email: [veinlichova@sbd8.cz](mailto:veinlichova@sbd8.cz)

Předsedající dal o návrhu zvýšení záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na další období hlasovat.

Přítomno 84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením s platností od 1.7.2026, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále se po diskusi vlastníci dohodli o zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy z 25Kč na m<sup>2</sup> na 40Kč na m<sup>2</sup> plochy bytu.

Předsedající schůze dal o návrhu výše záloh na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 40 Kč na m<sup>2</sup> plochy bytu hlasovat.

Přítomno 84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 90,41 % přítomných

Proti návrhu: 3,73 % přítomných

Zdrželo se: 5,86 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 90,41 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh úpravy záloh na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy z 25Kč na m<sup>2</sup> na 40Kč na m<sup>2</sup> s platností od 1.7.2026, proti návrhu hlasovalo 3,73 % hlasů, hlasování se zdrželo 5,86 % hlasů.

### **Ad 5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu za uplynulé období a plán oprav a údržby na rok 2025, popř. následující léta.**

Předsedající předal slovo panu Foltinovi, který informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

### **Hlavní provedené práce:**

04/2025 Výměna časových spínačů osvětlení spol. prostor, Plechatý, 11.964 Kč.

06/2025 Oprava střechy, Hons, 5.544 Kč.

06/2025 Úprava zeleně, Krajínová, 4.900 Kč.

07/2025 Opravy vstupních schodišť, Sušienka, 191.131 Kč.

09/2025 Zpracování nového PENB, Pražák, 10.000 Kč.

10/2025 Čištění odvětrání kanal. stoupaček ze střechy, Rothenberg, 26.320 Kč.

01/2026 Kontrola topného systému, AKM Energy, 15.500 Kč.

03/2026 Rekonstrukce plynu, Intopl, 263.303 Kč. Rovněž byly provedeny i opravy v bytech.

Dále byla prováděna běžná údržba objektu, předepsané revize a kontroly. Od 1.1.2026 je zajištěna obsluha kotelny firmou Ekoterm.

Byl vznesen dotaz, proč oprava schodišť byla dražší než stanovený rozpočet. Pan Foltin vysvětlil, že do ceny byl započten nátěr zábradlí.

### **Nebyly další dotazy, a tak pan Foltin přistoupil k návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026 případně do dalších let.**

V roce 2026 bude nadále probíhat běžná údržba objektu. Bude dokončena instalace indikátorů (měřičů) tepla (probíhá příslušné výběrové řízení) v odsouhlasené ceně do 150.000 Kč.

Výměna by měla proběhnout v září.

Na základě požadavku z posledního shromáždění pan Foltin představil návrh na rekonstrukci lodžii, a to ve dvou variantách:

#### **1) Minimální – předpokládané náklady pro rok 2026 činí 2.100.000 Kč:**

- vybourání stávajícího podlahového souvrství vč. keramických okapnic, provedení nového souvrství s novou pochozí PUR hydroizolací vč. hliníkových okapnic
- očištění a udržovací nátěr stávajícího zábradlí
- provedení lokálních vysprávek, fasádní nátěr stěn a podhledů lodžii.

#### **2) Komplexní – předpokládané náklady pro rok 2026 činí 4.900.000 Kč:**

- vybourání stávajícího podlahového souvrství vč. keramických okapnic, provedení nového souvrství se stěrkovou hydroizolací a dlažbou, alternativně s novou pochozí PUR hydroizolací vč. hliníkových okapnic
- demontáž stávajícího a montáž nového zábradlí (ocelová žárově zinkovaná konstrukce s povrchovou úpravou komaxit) instalovaného zároveň s vnější hranou lodžii, reinstalace stávajících dodatečných zasklení lodžii
- zateplení stěn a podhledů lodžii.

Pan Foltin upozornil, že obě varianty vyžadují dofinancování a připravit výběrové řízení na dodavatele zvolené varianty rekonstrukce lodžii.

Vedla se diskuse. Někteří vlastníci navrhovali, aby se rekonstrukce nedělala vůbec. Pan Foltin upozornil na to, že pět balkonů je v kritickém stavu a většina z nich má špatné okapnice. Bylo zmíněno, že když dojde k zateplení, tak by se zmenšil prostor lodžii. Muselo by se posunout zábradlí. Pan Foltin představil

vhodný podlahový materiál, který je bez spár, ale vlastníci se shodli na tom, že by se jim spíše líbila dlažba.

Po dlouhé diskusi se vlastníci dohodli záměr odložit o rok později a na příštím shromáždění mít připravené VŘ a zároveň mít připravený i návrh financování. Vlastníci se shodli na variantě 1, tedy minimální s předpokládanými náklady 2 100 000Kč.

Po diskusi dal předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 84,35 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 73,08 % přítomných

Proti návrhu: 26,92 % přítomných

Zdrželo se: 0,00 % přítomných.

*Návrh byl přijat.*

#### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schvaluje 84,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, že do příštího shromáždění bude připraveno VŘ a návrh financování na rekonstrukci lodžii v předpokládaných nákladech 2 100 000 Kč. Pro hlasovalo 73,08 %, proti návrhu hlasovalo 26,92 %, nikdo se nezdržel.**

#### **Ad 6. Diskuse a závěr**

Předsedající vyzval členy společenství k diskusi. Nikdo již neměl žádné připomínky ani dotazy. Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění a kontrolní komisi za jejich práci.

**Shromáždění bylo ukončeno 19:30 hod.**

Zapsala:

Ověřila:

  
.....  
Jana Döubalová

  
.....  
Mgr. Jaroslava Tomanová

