

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků U Slovanky 1982, 1983, Nad Mazankou 1984, Praha 8,
IČ: 272 59 242, se sídlem Praha 8, Nad Mazankou 1984, 182 00 Libeň, S 5925 vedená u Městského
soudu v Praze, (dále jen „Společenství“),

Doba konání: dne 12. 5. 2026 od 18:00

Místo konání: Kulturní dům Ládví, Burešova 1661, Praha 8, Kobylisy, přednášková místnost A

přítomno dle prezenční listiny: 61,74 % ze všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)

64,28 % ze všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)

Schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. **Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání**
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 a dále**
4. **Schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let**
5. **Různé a závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8. Představila své kolegy, Ing. Jana Poláka, vedoucího technickoprovozního úseku, paní Jaroslavu Hořavkovou, účetní Společenství a pana Jaroslava Vaňka, technika domu.

Konstatovala, že po přepočítání plných mocí a prezenční listiny je přítomno 61,74 % všech spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Paní Šimková navrhla, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze paní Markéta Šimková, zapisovatel paní Jaroslava Hořavková, sčítatel pan Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu pan Jaroslav Maršík. O tomto návrhu dala hlasovat, protože nebylo námitek ani jiných návrhů.

Hlasování:

Přítomno : 61,74 % hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze paní Markéta Šimková, zapisovatel paní Jaroslava Hořavková, sčítatel pan Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu pan Jaroslav Maršík. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 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. Paní Hořavková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025.

K 31.12.2025 činily finanční prostředky Společenství 6 897 022,56 Kč, jsou uloženy na běžném a spořicí účtu (aktuální úroková sazba je 2,75 % p.a.) u ČSOB. Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31.12.2025 byl 6 677 179,99 Kč. Rozdíl mezi náklady a zálohami k vyúčtování za rok 2025 je nedoplatek ve výši 138 583 Kč. Výnosy z pronájmu nebytových prostor ve výši 123 306 Kč byly rozděleny ve vyúčtování za rok 2025 jednotlivým vlastníkům.

K 31.12.2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 140 818,46 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 140 818,46 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu a pozemku (fondu oprav).

Paní Hořavková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství. Stav BÚ k 30.04.2026 je 287.106,74 Kč, stav SÚ k 30.04.2026 je 6.696.871,85 Kč. Stav fondu oprav k 30.04.2026 byl 6.796.853,14 Kč.

K projednávanému nebyly žádné dotazy. Předsedající dala hlasovat o návrhu na schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2025 – zisku ve výši 140 818,46 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

Hlasování:

Přítomno : 64,90% hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2025 – zisk ve výši 140 818,46 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále

Poslední úprava záloh na služby a energie proběhla s platností od 7/2025 (teplo, teplá voda, studená voda, úklid, pojištění majetku a odpovědnosti, odměna předsedy za výkon funkce, odměna KK SVJ, odměna správci).

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 138 584 Kč. Nedoplatek snížily rozdělené výnosy z pronájmu společných prostor ve výši 123 306 Kč.

Provedené zvýšení záloh se plně projeví až v roce 2026. Porovnáním nákladů za rok 2025 (na rok 2026 není hlášeno výraznější zvýšení ceny tepla ani vody) a současných záloh (v podkladové tabulce) a vzhledem k výši rozdělovaných výnosů z pronájmu, navrhuje neupravovat zálohy na služby a energie pro rok 2026 hromadně.

Doporučujeme jednotlivým vlastníkům, aby si individuálně požádali o úpravu zálohy na vodu a teplo podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Kontaktní osoba: paní Karolína Laubová

Tel: 774 785 814

Email: laubova@sbd8.cz

Předsedající dala hlasovat o návrhu ponechat zálohy na správu domu a služby spojené s bydlením v současné výši bez hromadné úpravy pro rok 2026.

Hlasování:

Přítomno : 64,9 % hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předloženou výši záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026. Zálohy za služby a energie nebudou hromadně upravovány, vlastníkům jsou doporučeny individuální úpravy. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně. do dalších let

Inženýr Polák seznámil vlastníky s provedenými pracemi v roce 2025 a části roku 2026.

Hlavní provedené práce:

08/2025 Elektro Veselý – Oprava elektro společných prostor, 48.875 Kč

09/2025 Josef Bažant – Oprava PVC, výměna schodových hran, 61.600 Kč

10/2025 Isofin Energy – Kontrola topného systému, 24.079 Kč

12/2025 Jan Kokavec – Pokácení stromu (smrk), 12.000 Kč

01/2026 Roman Venc – Oprava prasklého cirkulačního potrubí, 4.648 Kč

02/2026 Safety 24.cz – Servis domovních telefonů, 2.379 Kč

03/2026 Roman Venc – Oprava prasklé vodovodní stoupačky, 2.240 Kč

04/2026 Smrž – Projektová dokumentace na výměnu ZTI, 25.000 Kč

07/2026 Toman – Analýza rizik objektu, 10.000 Kč

Osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení se stal revizní technik p. Kylar, na základě příkazní smlouvy, za dohodnutou cenu 1.059 Kč/měsíc.

Společnost Alateria na základě výběrového řízení provedla výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení v celkové ceně díla 209.778 Kč. Měsíční odečty vodoměrů a indikátorů na topení budou zobrazovány na webovém portálu „Poschodech“ nejpozději od září 2026.

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

Byla vyhotovena cenová nabídka na **čištění a impregnaci fasády domu** (přední strany do ulice – bez vnitřních částí a lodžii) firmou Umyjemto v ceně 106.490 Kč. Práce budou provedeny z vysokozdvizné plošiny a bude provedeno čištění chemickým prostředkem s následným postřikem proti organickým nečistotám. Cena může být navýšena o lokální stavební opravy defektů, které budou zjištěny při čištění. Jedná se o dočasné (udržovací) řešení.

Hlasování:

Přítomno : 66,1 % hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků čištění a impregnaci fasády domu (přední strana do ulice) firmou Umyjemto v ceně Kč 106.490 Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing Polák seznámil vlastníky i s alternativou použití aplikace probarveného fasádního nátěru. Dojde ke kompletní obnově vzhledu, zacelení mikrotřlin v omítce a vytvoření ochranné biocidní vrstvy s dlouhodobým působením. Nevýhodou je nutnost aplikace nátěru z lešení, což zvyšuje cenu. Max. odhadnutá částka činí 600.000 Kč (z lešení). V případě zájmu bude na dodavatele pro tuto variantu provedeno výběrové řízení. O tuto variantu vlastníci neprojeví zájem.

Na dotaz, kdy odsouhlasené práce proběhnou sdělil, že bude uzavřena smlouva a poté v co nejbližší době v závislosti na počasí – cca 2 měsíce.

Ing. Polák seznámil vlastníky s vypracovaným projektem na rekonstrukci stoupaček a kanalizaci. Dle vypracovaného projektu na **rekonstrukci stoupaček kanalizace, vody a plynu**, jsou celkové náklady vyčísleny na 9.000.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Na celou rekonstrukci nemá SVJ v současnosti dostatečné finanční prostředky. Musí volit mezi rekonstrukcí po etapách nebo rekonstrukcí celkovou s úhradou z části pomocí úvěru.

Paní Hořavková prezentovala možnost financování části akce formou přijetí bankovního úvěru – čím je doba splacení delší, tím společenství zaplatí více na úrocích, které se v současnosti pohybují u poptaných bank kolem 5 % p.a.

Ať bude rekonstrukce financována plně z prostředků domu (po jednotlivých etapách) nebo částečně financována úvěrem, je nutné, aby se do fondu oprav naspořilo více finančních prostředků. Doposud je příspěvek do fondu oprav 17 Kč/m² za byty a 11 Kč za m² za garáže. Tím do fondu každoročně přibude 631.512 Kč, což vzhledem k nadcházející rekonstrukci není dostačující. Vlastníkům bylo doporučeno zvýšit tvorbu fondu oprav na 30 Kč/m² u bytů i garáží. Tím by tvorba vzrostla na 1.148.000 Kč ročně. Vzhledem k neustále stoupajícím cenám prací i sazeb úvěrů je nejvýhodnější uskutečnit potřebné opravy co nejdříve a případný úvěr uhradit co nejrychleji. O způsobu financování bude rozhodováno na příštím shromáždění.

Předsedající dala hlasovat o návrhu **zvýšit tvorbu fondu oprav na byty i garáže na 30 Kč.**

Hlasování:

Přítomno : 64,28% hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu s platností od 7/2026 na 30 Kč na m² plochy bytu a 30 Kč na m² plochy garáže. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Polák objasnil vlastníkům nutnost rekonstrukce, její průběh. Sdělil, že proběhne výběrové řízení, jehož výsledky budou následně odsouhlaseny na shromáždění na podzim 2026 zároveň se způsobem financování. Vlastníkům budou předloženy návrhy úvěrových možností.

Předsedající dala hlasovat o návrhu projednat výsledky výběrového řízení a způsob financování na shromáždění na podzim 2026.

Hlasování:

Přítomno : 64,28 % hlasů všech vlastníků jednotek

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků, že o vítězi výběrového řízení, způsobu provedení a způsobu financování rekonstrukce stoupaček kanalizace, vody a plynu bude rozhodnuto na shromáždění na podzim 2026. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledově: Informoval Ing. Polák

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

Ad 5. Různé a závěr

Byl vznesen dotaz, zda je možné zavést během rekonstrukce studenou vodu do dvora pro případné mytí aut a kol. Bylo zodpovězeno, že to možné je, ale uvedené se v těchto prostorách mýt nesmí.

Byl zodpovězen dotaz ohledně aktualizace pojistné smlouvy na dům. Paní Šimková odpověděla dotazující se, že rámcová smlouva, kterou SVJ využívá a je uzavřena SBD Praha 8, je pravidelně aktualizována.

Jeden z vlastníků upozornil, že v kočárkárně byly někým uskladněny pneumatiky a disky. Paní Šimková sdělila přítomným, že v kočárkárně ani v jiných spol. prostorách domu nemohou být takové předměty umístovány. V případě požáru by pojišťovna odmítla plnění. Vyzvala vlastníka, aby z kočárkárny pneumatiky a disky vyklidil do 31.05.2026, poté budou vyklizeny bez náhrady. Kočárkárna slouží k uložení kočárků, kol a koloběžek, nesmí se v ní ani nabíjet elektrokola ani elektrokoloběžky a podobná elektrozařízení.

Předsedající poděkovala přítomným za účast, konstruktivní jednání a trpělivost a ukončila shromáždění v 19:00 hod.

Zapsala:



.....
Jaroslava Hořavková

Ověřil:



.....
Jaroslav Maršík