

Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

IČ: 081 81 705

Sídlem: Praha 7, Jankovcova 862/47, PSČ 170 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 19343

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Jankovcova 47, Praha 7

doba konání: 28. května 2026 od 18,00 hodin
místo: Jankovcova 862/47, Praha 7,
kancelář Společenství v suterénu domu
přítomno dle prezenční listiny: 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů zasedání
2. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2024 a 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a 2025 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále
4. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
5. Na žádost vlastníka projednání pronájmu nebytového prostoru (v suterénu pod schody)
6. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

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 (dále jen „SBD Praha 8“), předsedy společenství a představila své kolegy, pana Ing. Jana Poláka vedoucího technického úseku a místopředsedu představenstva SBD8, referenta objektu Jankovcova 47 a Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku. Přivítala pana Petra Urbana, jednatele firmy JAKNADOTACE s.r.o. zabývající se dotačními programy, jejich administrací a kompletním poradenstvím v této oblasti.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: paní Markéta Šimková
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: paní Hana Kopytová

Paní Šimková dala hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění paní Markéta Šimková, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Ing. Iva Šourková a ověřovatel zápisu paní Hana Kopytová, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2024 a 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2024 a 2025 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Ing. Šourková seznámila přítomné se **zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024.**

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2024 byl nedoplatek ve výši 70 304 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2024 činily 3 669 843 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024 byl 3 702 370,91 Kč.

K 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 95 335,97 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dala hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2024, zisku ve výši 95 335,97 Kč a návrhu na jeho vypořádání – převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 95 335,97 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková seznámila přítomné se **zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025.**

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2025 je přeplatek ve výši 6 009 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2025 činily 4 257 867,93 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2025 byl 4 176 825,99 Kč.

Dlouhodobá záloha je tvořena částkou 66 504 Kč měsíčně, to je 30 Kč na m² plochy bytů.

K 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 76 689,30 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dala hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2025, zisku ve výši 76 689,30 Kč a návrhu na jeho vypořádání – převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

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 76 689,30 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků, zůstatek na bankovních účtech Společenství k 26.5.2026 činí 4 773 085 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 2,75 % p.a. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 30.4.2026 činí 4 367 947 Kč.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. Zálohy na služby pro rok 2025 nebyly upravovány, jednotliví vlastníci měli možnost si zálohy navýšit individuálně. Celkový přeplatek na zálohách za rok 2025 byl 6 009 Kč.

Výsledkem vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 je celkový přeplatek ve výši 6 009 Kč. Pro rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány, vlastníkům bylo doporučeno, aby si upravili zálohu na vodu podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Návrh úpravy záloh s platností od července 2026

Pro rok 2026 by bylo třeba navýšit zálohu na **odměnu správci** (nebyla upravována několik let) tak, aby odpovídala současným nákladům. SBD Praha 8 zvyšuje odměnu s platností od 4/2026 o míru inflace za rok 2025, to je o 2,5 %.

Současná záloha	254 Kč na byt měsíčně
Odpovídající záloha	274 Kč na byt měsíčně

Nákladům neodpovídá celková záloha na **vodné a stočné**.

Náklady 2025	325 677 Kč
Současná záloha	301 860 Kč
Navrhovaná záloha	342 000 Kč za rok (náklady 2025 + 5 %)

Nákladům neodpovídá celková záloha na **úklid domu**.

Navrhovaná záloha **47 000 Kč za rok** (náklady jsou 3 912 Kč měsíčně)

Předsedající schůze dala o návrhu úpravy záloh hlasovat.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh:	87,38 % hlasů přítomných
Proti návrhu:	0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se:	12,62 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 87,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026, upraveny budou zálohy na odměnu smluvního správce, vodné stočné a úklid domu, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 12,62 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

S požadavkem na individuální úpravu záloh na vodu se mohou vlastníci obrátit na:

paní **Vladimíra Šeflová**

Tel: 774 785 803, email: seflova@sbd8.cz

Ad 4. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Ing. Polák informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce.

Hlavní provedené práce:

4/2024 Instalace redukčního ventilu na tlak vody na patě domu. Náklady na instalaci, dle CN firmy Sirovátka, činily 14.536 Kč.

10/2024 Dodávka a instalace čipového a kamerového systému (na základě výběrového řízení) firmou Safety24 v celkové ceně 245.608 Kč.

Uzavření příkazní smlouvy na osobu odpovědnou za plyn s revizním technikem p. Kylarem za částku 1.299 Kč/měs.

Vypracování analýzy bezpečnostních rizik, Mgr. Falta, 7.000 Kč.

Zrušení původních webových stránek BD/SVJ Jankovcova ke konci roku 2024. Pro sdílení informací slouží webový portál poschodech.cz.

Řešeny pojistné události v souvislosti se zatečením do bytů (f. Sušienka, HappyHouse, Šujanský) v celkové částce 76.300 Kč. Pojistné plnění činilo 48.664 Kč.

4/2026 V rámci rekonstrukce vodovodního řádu v ulici Jankovcova byla provedena nová vodovodní přípojka do objektu. Provedl smluvní dodavatel PVK, firma MANABAU, v ceně 17.203 Kč.

12/2025 **Byla vypracována projektová dokumentace na zateplení objektu** firmou JAKNADOTACE s.r.o. v celkové ceně 205.700 Kč. V rámci programu NZÚ byla na vypracování projektové dokumentace poskytnuta dotace 100.000 Kč. V rámci shromáždění v 6/2025 bylo diskutováno rozšíření projektové dokumentace. Většinový zájem přítomných členů byl pro projektantem doporučenou variantu kompletního zateplení objektu, včetně střešního pláště.

Rozsah projektové dokumentace:

- Kontaktní zateplení fasády (KZS) z uliční i dvorní části tepelným izolačním EPS v tl. 160 mm v kombinaci s tepelnou izolací z minerálních vláken (dle požárních předpisů) + tenkovrstvá silikonová zatíraná omítka zrnitost 1,5 mm. V rámci zateplení budou řešeny veškeré detaily – římsy, nadpraží, ostění parapety, čela a spodní plocha balkónových konstrukcí, včetně všech doplňků (APU lišty, soklové základací profily, okapnice apod.).
- Okopání objektu do hloubky cca 0,5 m pro založení KZS ze strany ulice. Na dvoře bude objekt odkopán až na úroveň základové desky. Po provedení prací bude proveden nový asfaltový povrch kolem objektu. Na dvoře bude po provedení prací stávající dlažba osazena do nového šterku. lože. Pro oblast soklu bude tepelným izolačním XPS v tl. 140 mm.
- Stávající zábradlí balkónů budou odstraněna, budou osazena nová hliníková zábradlí vč. výplně. Bude provedeno nové souvrství podlah balkonů zakončené keramickou dlažbou.
- V bytech a ve společných prostorech budou osazena nová plastová okna a balkonové dveře s izolačními trojskly (po dohodě s vlastníky). Jedná se o hlavní podmínku pro získání případné dotace.
- Dozateplení stropní konstrukce nad suterénem (I.PP) tepelnou izolací minerální vatou v tloušťce 80 mm.
- Budou osazeny nové vstupní hliníkové dveře. Bude osazeno nové zvonkové tablo s kamerou + nové rozvody do bytů.
- Bude provedena kompletní rekonstrukce střešního pláště. Stávající skladba střešního pláště bude odstraněna. Budou provedeny sondy do stávajícího krovu na přítomnost dřevokazných hub. Součástí nové skladby střešního pláště bude zateplení mezi krokvy a nová drážkovaná keramická krytina. Zároveň bude provedena výměna všech klempířských prvků včetně dešťových okapů a svodů. Povrchy nadstřešních částí budou opraveny a nataženy do lepidla. Budou provedeny nové pochozí střešní lávky a instalován záchytný systém.

Dle orientačního rozpočtu projektanta celkové náklady činí 23.200.000 Kč.

Celá projektová dokumentace je k dispozici na webovém portálu poschodech.cz

Přítomní vzali zprávu na vědomí.

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

Výměna vodoměrů:

V roce 2026 musí být provedena výměna vodoměrů studené vody na základě výběrového řízení. Vodoměrům studené vody končí platnost ověření na konci roku 2026. Nové vodoměry budou připojené ke sběrnici dat a vlastníci budou mít možnost sledovat svoji měsíční spotřebu na webovém portálu

poschodech.cz. Online monitoring (cena 12 Kč až 15 Kč na byt měsíčně) bude také hlídat případné úniky vody. Náklady odhadujeme na 100.000 Kč.

Z diskuse vyplynulo:

- pozvánka na nominaci firmy do výběrového řízení bude zaslána členům Společenství emailem,
- firma musí být pojištěna na dobu montáže,
- velikost vodoměrů musí odpovídat stávající (malé montážní otvory).

Předsedající dala o výměně vodoměrů hlasovat.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu vodoměrů s připojením na sběrnici dat v nákladech do max. 100 000 Kč a zřízení on-line monitoringu za cenu 12 Kč až 15 Kč na byt měsíčně, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Zateplení objektu:

Projektová dokumentace na zateplení celého domu byla dokončena. Dne 28. 5. 2026 byly vypsány nové podmínky programu Nová zelená úsporám. Zveřejněné podmínky nejsou kompletní, s metodickými pokyny se postupně správce a firma JAKNA DOTACE s.r.o. seznamuje. Přítomní vlastníci byli seznámeni se základním rámcem nových podmínek poskytnutí dotace formou bezúročného úvěru a rozdělení prací na uznatelné a neuznatelné náklady. Dále byli vlastníci seznámeni s programem Bonifikovaná domácnost pro osoby pobírající tzv. super dávku.

Pokud vlastníci schválí další přípravné práce pro podání žádosti o dotaci Nová zelená úsporám (dokončení projektové dokumentace a zpracování dalších energetických posudků) a přípravu realizace, bude nutné přijmout usnesení, a to zajištění stavebního povolení, pověření statutárního orgánu výběrem zhotovitele a podání žádosti na Státní fond životního prostředí – Nová zelená úsporám.

Konečné schválení realizace bude provedeno na mimořádném shromáždění dle vysoutěžené ceny díla, výše přiznané dotace a nejvýhodnější nabídky úvěrového financování. Vlastníkům bylo vysvětleno, že dílčí realizace např. pouze rekonstrukce střechy, nebo pouze oprava balkonů by nevedly k získání nejvýhodnějších podmínek dotace. Bylo dohodnuto, že pro nacenění rozsahu prací, předloží zpracovatel rozpočet ve dvou variantách:

Varianta A) komplexní rekonstrukce vč. neuznatelných nákladů tzn. vč. rekonstrukce zvonků, montáž předokenních žaluzií atd.

Varianta B) Rekonstrukce obálky domu vč. rekonstrukce vč. hydroizolace spodní stavby, ale s omezením rozsahu prací např. neuskuteční rekonstrukce zvonků, montáž předokenních žaluzií. Tím omezením dojde k snížení finančních nákladů stavby, ale budou splněny podmínky pro získání maximálního dotačního titulu Nová zelená úsporám.

Varianty budou vlastníkům předloženy na mimořádném shromáždění. Zároveň zástupci statutárního orgánu vyzvali vlastníky k úzké spolupráci na přípravných pracích a účasti ve výběrové komisi na výběr zhotovitele.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o jednotlivých usneseních:

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje dokončení projektové dokumentace vč. zpracování veškerých energetických posouzení, rozdělení prací na uznatelné a neuznatelné náklady a následně po dokončení prací administraci doložení rekonstrukce na Státní fond životního prostředí v celkové ceně max. 200 000 Kč.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zmocnění Statutárního orgánu společenství – SBD Praha 8 k podání, vyřízení a zajištění Stavebního povolení pro rekonstrukci domu, dle zpracované projektové dokumentace vč. práva na vzdání se odvolání ve věci rozhodnutí stavebního úřadu.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zmocnění Statutárního orgánu společenství – SBD Praha 8 ke zpracování zadávacích podmínek pro výběr zhotovitele vč. veškerých prací vedoucích k výběru zhotovitele ve spolupráci s členy společenství.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zmocnění Statutárního orgánu společenství – SBD Praha 8, k podání, vyřízení žádosti o dotaci programu Nová zelená úsporám na Státní fond životního prostředí, dle platných podmínek.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat

Projednání možností instalace venkovních klimatizačních jednotek na společných částech domu.

Ing. Polák přítomné informoval, že jedinou možností je vybudování plošin na střeše domu, které budou sloužit pro umístění vnějších jednotek klimatizace. Tyto plošiny je však potřeba navrhnout s ohledem na únosnost střechy. Bude konzultováno v rámci rozpracované projektové dokumentace.

Ad 5. Na žádost vlastníka projednání pronájmu nebytového prostoru (v suterénu pod schody)

Člen Společenství projevil zájem o pronájem nebytového prostoru v suterénu domu pod schody o ploše 5 m² pro umístění jízdních kol.

Prostor má pronajatý od září 2025 za nájemné 300 Kč měsíčně.

Příjem z pronájmu za rok 2025 ve výši 1 200 Kč byl převeden do dlouhodobé zálohy domu.

Protože předchozí dvě shromáždění nebyla usnášeníschopná, je třeba pronájem a výši nájemného odsouhlasit nyní, s platností od 9/2025.

Předsedající schůze dala hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že prostor v suterénu domu pod schody o ploše 5 m² bude pronajat členovi společnosti, panu Pedlíkovi, za měsíční nájemné 300 Kč.

Přítomno 52,76 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek pronájem prostoru v suterénu domu pod schody o ploše 5 m² členovi společnosti, panu Pedlíkovi, za měsíční nájemné 300 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 6. Různé a závěr

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci jednotlivých bodů.

Předsedající poděkovala členům Společnosti za účast na shromáždění a konstruktivní jednání.

Shromáždění bylo ukončeno v 20.00 hod.

Zapsala:

Ověřila:



Ing. Iva Šourková



Hana Kopytová

