

ZÁPIS

**ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Mazovská 476 a 477,
IČ: 017 36 680, se sídlem Mazovská 477/4, Troja, 181 00 Praha 8
(dále jen „SVJ“)**

Termín konání: dne 26. 5. 2026 od 18:00 hod

Místo konání: kinosál ZŠ Mazurská

přítomno dle prezenční listiny: 42,93 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
42,93 % všech spoluvlastnických podílů při ukončení
schůze nebyla usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na schůzi.

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Doplňující volba člena kontrolní komise a schválení jeho odměny**
3. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta**
5. **Návrh výše záloh na rok 2026**
6. **Diskuse a závěr**

Ad 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, IČ: 000 34 550, předsedy Společenství (dále jen „SBD8“), který představil své kolegy: Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko-provozního úseku SBD8 a paní Veroniku Švarcovou, referenta domu.

Dále konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině je na schůzi přítomno, resp. na základě plné moci zastoupeno 42,93 % ze všech hlasů vlastníků jednotek a schůze tedy není usnášeníschopná, ale i přesto by rád přítomné podrobněji seznámil s připravenými body programu.

Ad 2. Doplnující volba člena kontrolní komise a schválení jeho odměny

Předsedající vyzval přítomné, zda někdo nemá zájem o uvolněnou funkci 3. člena KK. Doplnil, že odměna členům KK ve výši 500 Kč na osobu měsíčně byla schválena na minulém shromáždění. Nikdo z přítomných o tuto funkci neprojevil zájem.

Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové.

Zpráva o hospodaření domu byla přílohou k pozvánce na shromáždění.

Ing. Šourková zopakovala nejdůležitější skutečnosti týkající se hospodaření roku 2025.

Finanční prostředky společenství uložené na ČSOB běžném a spořicímu účtu k 31. 12. 2025 činily 4 206 137,47 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (tvorba ve výši 20 Kč na m² plochy bytu měsíčně) byl 3 988 322,65 Kč. Rozdíl mezi náklady a zálohami na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl 346 244 Kč (nedoplatek), který byl vyrovnán rozdělovanými výnosy z pronájmu společných a nebytových prostor v domě ve výši 372 171 Kč.

K 31. 12. 2025 byly sestavena roční účetní závěrka s výsledkem hospodaření – ziskem ve výši 89 012,36 Kč. Zisk je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech společenství

Ing. Šourková doplnila aktuální údaje: peněžní prostředky na účtech Společenství aktuálně činí 4 265 681 Kč, zůstatek fondu oprav k 30. 4. 2026 je 4 156 794 Kč.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let

Vchodové dveře jsou osazeny aretačními ramínky a došlo k násilnému přetlačení. 26. 5. byly dveře opraveny a seřizeny. Prosíme, dveře neseřizovat.

Při kontrole střechy byly zjištěny 2 satelity, které nepatří daným firmám a jsou z bytů v 7. a 5. patře. Na střeše nesmějí být a je nezbytné, aby je majitelé odstranili.

Projekt na výměnu stoupaček kanalizace, plyn. potrubí a ležatých rozvodů vody, plynu bude z důvodů nemoci dodavatele dokončen na konci května 2026.

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

Pro shromáždění v r. 2027 bude připraveno výběrové řízení na dodavatele prací dle vypracované projektové dokumentace (plyn, kanalizace, voda).

Zatím máme předběžně naceněné práce s výměnou plynového potrubí na 1 000 000 Kč, výměna stoupaček kanalizace 715 000 Kč, dešťová kanalizace 256 000 Kč a výměna vodovodu v suterénu 288 000 Kč. **Celkem 2 259 000 Kč.**

V objektu (každém vchodě) je v nejvyšším místě **odvětrání schodiště**, v době výstavby bylo osazeno ventilátorem, který byl v průběhu let odstraněn. Zjistilo se, že kolaudovaný stav toto odvětrání obsahoval, na každém patře mělo být osazeno požární tlačítko. Zařízení je tedy nezbytné uvést do **zkolaudovaného stavu** na kterém je potřeba pravidelně provádět kontroly provozuschopnosti.

V příštích letech bude potřeba řešit **výtahy**. Bude připraveno porovnání nákladů za potřebné opravy a úpravy vyplývající z inspekčních prohlídek a odborných prohlídek a možnost realizace těchto úprav ve srovnání s náklady na výměnu výtahů za větší, které by se do šachet vešly a zároveň umožnily přepravu invalidních či méně pohyblivých osob.

Realizace výše uvedených akcí bude potřebovat větší finanční prostředky, a proto by bylo rozumné již nyní zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

Ad 5. Návrh výše záloh na rok 2026

Pro rok 2025 byly zálohy hromadně upraveny na úroveň nákladů za rok 2024 s tím, že nárůsty cen budou vyrovnány rozdělovanými výnosy z pronájmu společných částí domu.

Celkový nedoplatek za rok 2025 činil 346 244 Kč, výnosy z pronájmu ve výši 372 000 Kč nedoplatek vyrovnaly.

Pro rok 2026 doporučujeme stejný postup. Současné roční zálohy jsou v podkladové tabulce.

Návrh úpravy záloh na rok 2026 s platností od 7/2026:

Pojištění z 28 500 Kč ročně na **32 000 Kč ročně** (podle nákladů na rok 2026)

Odměna správcí z 267 Kč na **274 Kč na byt měsíčně** (zvýš. o 2,5 %, míru inflace r. 2025)

Odm. za výkon funkce předsedy SVJ

z 167 Kč na **189 Kč na byt měsíčně** (schváleno na minulém shromáždění, 9 075 Kč měsíčně)

Studená voda z 325 000 Kč na **366 000 Kč ročně**
Teplo z 750 000 Kč na **860 000 Kč ročně**
Teplá voda z 702 000 Kč na **790 000 Kč ročně**
Úklid domu z 78 000 Kč na **84 000 Kč ročně**

Dlouhodobá záloha (fond oprav) současný příspěvek je 20 Kč / m²

Podklad pro rozhodování o zvýšení příspěvku byl v příloze k pozvánce.

V souvislosti s plánem oprav předseda navrhuje zvýšení příspěvku na alespoň 30 Kč / m² plochy bytu.
Dle diskuze a názorů vlastníků by navýšení na 30 Kč/m² bylo přijatelné.

Kontaktní osoba pro hlášení změn počtu osob a individuální úpravy výše záloh:

paní **Věra Veinlichová**

tel: 774 785 058, email: veinlichova@sbd8.cz

Ad 6. Diskuse a závěr

Z řad vlastníků byl vznesen požadavek na výmalbu a bezpečnější dlažbu v přízemí. Jako podnět k zamyšlení bylo jiným vlastníkem předneseno, že by bylo rozumné tyto práce udělat až po ukončení všech rekonstrukcí v domě, aby nedošlo k poškození. Předsedající dal zkušebně o tomto hlasovat. Pro výmalbu a dlažbu byli 2 vlastníci.

Dále byl dotaz ohledně doby trvání odstávky výtahů, pokud by došlo k jejich rekonstrukci/výměně. Předsedající slíbil, že do příští schůze bude tato informace zjištěna.

Na vstupní portály bude daná cedulka s informací o způsobu otevírání dveří čipem.

Na příští schůzi shromáždění se připraví cenová nabídka výměny osvětlení z důvodu úspor a v souladu s platnými předpisy pro provoz výtahů.

Na příští schůzi shromáždění se připraví změna stanov, která bude obsahovat ustanovení o konání náhradního shromáždění vlastníků, které by se mohlo konat v tentýž den ihned po shromáždění, na kterém se nesejde potřebné kvórum vlastníků.

Jelikož nebyla schůze usnášeníschopná, předsedající slíbil uspořádat po prázdninách hlasování per rollam.

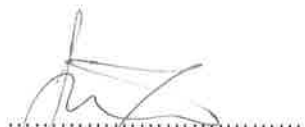
Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající ukončil shromáždění v 19:20 hod.

Předsedající:

Zapsala: *3.6.2026*



Miroslav Švarc



Veronika Švarcová

