

Z Á P I S

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství Konšelská 415, 419, 426

datum konání: 28. 5. 2026
místo: zasedací místnost č. 23 nacházející se v suterénu domu Konšelská 419
od 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 50,52 % hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů
3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
4. Návrh výše záloh na rok 2026
5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026 případně do dalších let
6. Příspěvek na údržbu dvorního traktu ve výši 5 000 Kč za rok
7. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

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 – Věru Veinlichovou, referenta objektu, Lenku Plevkovou, sčítatel a Libora Němce, energetika družstva. Konstatoval, že je přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Ad 2. Volba pracovních orgánů

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Lenka Plevková
zapisovatel: Věra Veinlichová
ověřovatel zápisu: Libor Němec

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů
Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů
Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení Miroslav Švarc - předsedající, Věra Veinlichová – zapisovatel, Lenka Plevková – sčítatel, Libor Němec - ověřovatel zápisu, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025, schválení účetní závěrky, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

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

Předsedající předal slovo paní Veinlichové, ta seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025 a zopakovala nejdůležitější skutečnosti týkající se hospodaření roku 2025.

Finanční prostředky společenství uložené na ČSOB běžném a spořicímu účtu k 31.12.2025 činily 4 632 838 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy (tvorba ve výši 30 Kč na m² plochy bytu měsíčně) byl 4 566 118 Kč. Rozdíl mezi náklady a zálohami na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl 98 813 Kč (nedoplatek).

K 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 75 294,59 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Podle stanov společenství je v působnosti shromáždění schválit účetní závěrku a rozhodnout o vypořádání výsledku hospodaření. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100,00 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0,00 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0,00 % přítomných hlasů

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 75 294,59 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh úpravy záloh na služby pro rok 2024 byl přílohou k pozvánce. Předsedající předal slovo paní Věře Veinlichové. Celkový nedoplatek na zálohách za rok 2025 je cca 98 800 Kč.

Podle usnesení loňského shromáždění vlastníků byly s platností od 1.7.2025 zvýšeny zálohy na teplo, teplou a studenou vodu tak, aby odpovídaly nákladům 2024 + 10 %. Plně se zvýšení projeví v roce 2026 (viz podkladová tabulka). Porovnáním nákladů 2025 a souč. záloh docházíme k potřebě navýšení některých zálohových položek.

Návrh úpravy záloh s platností od 1. 7. 2026:

Teplo	na 822 000 Kč za rok (náklady 2025 + 5 %)
Teplá voda	na 708 000 Kč za rok (náklady 2025 + 5 %)
Pojištění domu	na 25 000 Kč za rok (náklady 2026 jsou 24 490 Kč)
Odečty a rozúčt.	na 17 000 Kč za rok (podle nákl. 2025)
Drobná údržba	na 25 000 Kč za rok (podle nákl. 2025)
Ostatní služby	na 45 000 Kč za rok (podle nákl. 2025)
Odměna správci	z 267 Kč na 274 Kč na byt měsíčně (zvýš. o 2,5 %, míru infl. 2025)

Po diskusi dal předsedající o návrhu úpravy záloh s platností od 1. 7. 2026 hlasovat.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,55 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 4,45 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0,00 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo navrženou úpravu záloh na teplo a vodu s platností od 1. 7. 2026, pro hlasovalo 95,55%, proti hlasovalo 4,45% spolevlastnických podílů, nikdo se nezdržel.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Věra Veinlichová**, tel: 774 785 058, veinlichova@sbd8.cz

Ad 5. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Předsedající podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic a hlavních pracích provedených od minulého shromáždění:

06/2025 Hons – Revize střešního pláště, čištění žlabů a gajgrů, 22.534 Kč

07/2025 Šujanský – Výmalba kočárkárny, montáž držáků kol, 13.600 Kč

10/2025 Kro – Zámečnické práce (oprava a nastavení balkonových dveří), 2.307 Kč

10/2025 Plechatý – Výměna osvětlení s čidlem, 3.528 Kč

11/2025 Hons – Přetěsnění stoupačky, PUR zateplení, 5.256 Kč

02/2026 Sirovátka – Oprava havárie vody, 6.388 Kč

02/2026 Sirovátka – Oprava havárie vody, 4.818 Kč

03/2026 Kro – Výměna zámku, kování, dodání vložky a klíčů, 3.605 Kč

Probíhá rekonstrukce stoupaček (kanalizace, vody a plynu) firmou Sirovátka. Cena díla činí 2.922.902 Kč. Ukončení očekáváme do 31. 5. 2026.

Byla zahájena výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení firmou Techem. Výměny byly přerušeny z důvodu nefunkčních uzávěrů vody ve více bytech. Po dokončení rekonstrukce firmou Sirovátka dojde k provedení výměn vodoměrů firmou Techem.

Shromáždění vzalo zprávu o stavu a pracích provedených k dnešnímu dni na domě na vědomí.

Plán oprav na rok 2026 a do dalších let

Výběrové řízení na **rekonstrukci zvonků** bylo pozastaveno. Po prověření je nutné instalovat nové příklady do všech bytů (v bytech nejsou telefony, ale pouze zvonky), což značně navyšuje cenu. Cena bez videotelefonů, ale vč. nových rozvodů až do jednotlivých bytů, je na základě nejvýhodnější nabídky firmy Safety24 vyčíslena na 396.000 Kč (dle posledního shromáždění schváleno 280.000 Kč). Výběrová komise také navrhuje z důvodu větší bezpečnosti instalaci videotelefonů do všech bytů, aby každý vlastník viděl, koho pouští do domu. Cena za kompletní rekonstrukci vč. videotelefonů pro všechny byty nepřesáhla 600.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o celkové rekonstrukci zvonků v maximální ceně 396.000 Kč vč. DPH, kde součástí této ceny je dodávka audiotelefonů. Varianta s instalací videotelefonů do každého bytu na náklady SVJ byla v rámci diskuse zamítnuta. Bylo rozhodnuto, že v rámci rekonstrukce bude příprava pro videotelefony realizována do každého bytu. Aparát videotelefonu si každý vlastník v případě zájmu uhradí na své náklady.

Po diskusi dal předsedající o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje celkovou rekonstrukci rozvodů zvonků dle nabídky firmy Safety24 v ceně 396.000 Kč vč. DPH, kde součástí této ceny je dodávka audiotelefonů. V rámci rekonstrukce bude provedena v každém bytě příprava na instalaci videotelefonu s tím, že v případě zájmu si každý vlastník uhradí aparát videotelefonu na své náklady. Návrh byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Bylo připraveno výběrové řízení na **výměnu vstupních portálů** z ulice. Nicméně kontrolou minulého zápisu bylo zjištěno odsouhlasení pouze poloviční částky (250.000 Kč), avšak předpokládané náklady na výměnu těchto tří portálů z uliční části jsou skutečně cca uváděných 500.000 Kč, přesnou cenu budeme znát po otevření doručených nabídek.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje výměnu vstupních portálů z ulice, s navýšením na maximální ceně 500.000 Kč vč. DPH a pověřuje předsedu společenství dokončením výběrovým řízením na zhotovitele. Návrh byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledově:

V dohledné době by bylo dobré rovněž řešit drobné vady fasády, zejména v okolí vstupních dveří, praskliny pod okny, nezapravené díry po kotvení původních okapových svodů, zrezlé větrací mřížky, dvorní fasáda lokálně obrůstá břečťanem (415) - odstranit břečťan, defekty u dveří příležitostně opravit v rámci běžné údržby, do budoucna zvážit provedení lokálních vysprávek defektů fasády (praskliny pod okny, díry po kotvení okap. svodů), případně doplnit celoplošně fasádním nátěrem nebo zateplením, příležitostně vyměnit ventilační mřížky na fasádě.

V návaznosti na tuto zprávu projevila většina přítomných zájem předložení informací na zateplení celého objektu vč. předpokládaných nákladů, možnosti získání dotace a možnosti financování. Předsedající slíbil, že tyto informace budou předloženy na příštím shromáždění.

Ad 6. Příspěvek na údržbu dvorního traktu ve výši 5 000 Kč za rok

Předsedající schůze dal hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby společenství z dlouhodobé zálohy - fondu oprav použilo 5.000 Kč za rok na údržbu dvorního traktu. O dvorní trakt se stará paní Čížková.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 0 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek čerpání dlouhodobé zálohy ve výši 5.000 Kč za rok na údržbu dvorního traktu, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Různé a závěr

Na žádost vlastníka byl zařazen další bod k projednání:

Instalace držáků na kola do místnosti kolárny a kočárkárny ve vchodě čp. 419.

Dodávka a montáž cca 5 jednotlivých hákových držáků kol na zeď (jedna místnost), předpokládané náklady do 4.000 Kč. Výmalba stěny před instalací držáků otěruvzdorným nátěrem s případnou úpravou podkladu za cca 2.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že by se osadila místnost kočárkárny v čp. 419 držáky na kola pro horizontální uchycení včetně výmalby stěn otěruvzdorným nátěrem v ceně max. 4.000 Kč za držáky a 2.000 Kč za nátěr.

Přítomno 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 85,25 % přítomných hlasů

Proti návrhu: 0,00 % přítomných hlasů

Zdrželo se: 14,75 % přítomných hlasů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo dodávku a montáž držáků na kola pro horizontální uchycení kol, kdy předpokládané náklady na dodávku a montáž činí maximálně 4.000 Kč, zároveň schvaluje výmalbu stěny před instalací držáků otěruvzdorným nátěrem s případnou úpravou podkladu za cca 2.000 Kč, pro hlasovalo 85,25%, proti nehlasoval nikdo, zdrželo se 14,75% spoluvlastnických podílů.

Na závěr předsedající informoval přítomné o výzvě Magistrátu hl. m. Prahy týkající se užívání pozemku parc. č. 168/10 v k. ú. Libeň, na němž se nachází příjezdová komunikace k zadním vchodům domu a kontejnerové stání. V návaznosti na tuto výzvu bude zahájeno jednání s příslušným majetkovým odborem za účelem prověření možných způsobů majetkoprávního vypořádání, zejména formou pronájmu, odkupu nebo zřízení věcného břemene. K jednání bude přizván také výbor sousedního Společenství vlastníků Konšelská 427 a 453, které pozemek rovněž využívá. Pokud z jednání vyplýne potřeba přijetí rozhodnutí mimo rámec běžné správy, bude svoláno mimořádné shromáždění. V opačném případě budou vlastníci o výsledku jednání informováni na příštím řádném shromáždění.

Ostatní dotazy vlastníků byly zodpovězeny během schůze.

Předsedající poděkovala přítomným za trpělivost a proaktivní přístup a ukončila shromáždění v 19:25.

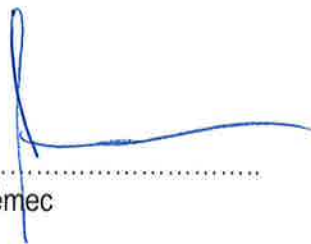
V Praze, dne 18. 6. 2026

Zapsala:



Věra Veinlichová

Ověřil:



Libor Němec

