

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 407 až 411 Na Šutce, IČO: 275 97 946

Spisová značka: S 7044 vedená u Městského soudu v Praze,

Sídlo: Praha 8, Na Šutce 407, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 9. dubna 2026
místo: zasedací místnost v přízemí budovy Stavebního bytového družstva
Praha 8, Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 51,34 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
53,43 % všech spoluvlastnických podílů (od bodu 3.)
53,43 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2026 a dále
5. 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
6. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, ředitel Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“) a představil své kolegy: Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8, Ing. Jana Poláka, vedoucího technicko-provozního úseku SBD8 a paní Veroniku Švarcovou, referentku objektu.

Navrhl, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze Miroslav Švarc, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková.

Přítomno: 51,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze Miroslav Švarc, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák, zapisovatel Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková.

Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Stavební bytové družstvo Praha 8 bylo naposledy do funkce předsedy Společenství zvoleno 20. 9. 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 21. 9. 2026.

Odměna zůstává ve stávající výši, to je 9 196 Kč měsíčně, 121 Kč na jednotku (byt, garáž) měsíčně.

O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 51,34 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem, předsedou Společenství pro dům čp. 407 až 411 Na Šutce s platností od 21. 9. 2026 a schvaluje mu odměnu za výkon funkce ve výši 9 196 Kč měsíčně. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání

Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 byla přílohou k pozvánce na shromáždění. Ing. Šourková informovala členy Společenství o tom, že porovnání záloh a nákladů na správu domu a služby spojené s bydlením za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 209 466 Kč.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (DZ, fondu oprav) k 31. 12. 2025 činil 1 440 559 Kč, z toho zůstatek DZ Společenství 1 392 595 Kč a zůstatek DZ garáží 47 964 Kč.

Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 31. 12. 2025 činil 2 418 941 Kč, nesplacený zůstatek úvěru 3 817 551 Kč.

Ke dni 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2025 s hospodářským výsledkem (ziskem) 113 245,06 Kč. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ. ÚZ je k nahlédnutí u správce či ve sbírce listin veřejného rejstříku na portal.justice.cz. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku - převést hospodářský výsledek za rok 2025 ve výši 113 245,06 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O schválení účetní závěrky za rok 2025 a vypořádání výsledku hospodaření dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 53,43 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku a výsledek hospodaření za rok 2025, zisk 113 245,06 Kč a jeho vypořádání - převod zisku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková informovala přítomné o tom, že 20. ledna 2025 byla podepsána smlouva o úvěru na rekonstrukci pojezdové plochy garáží s těmito parametry:

Výše úvěru: 4 000 000 Kč (úvěr dočerpán v 8/2025 v plné výši)
Úroková sazba: fixní úroková sazba 3,81 % p.a. po celou dobu splácení
Období čerpání: do 17. 9. 2025
Splácení: od 18.10. 2025 do 18. 9. 2030 (5 let)
Měsíční anuitní splátka: 73 323,62 Kč

Podle Dohody o finanční spoluúčasti na sanaci pojezdové plochy garáží byl zůstatek dlouhodobé zálohy garáží k 31. 1. 2025 ve výši 1 783 691,27 Kč a tvorba dlouhodobé zálohy garáží za únor až září 2025 (období před začátkem splácení úvěru) ve výši 127 904 Kč převeden do dlouhodobé zálohy Společenství.

Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 8. 4. 2026 činí 1 147 375 Kč, nesplacený zůstatek úvěru 3 633 358 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2025 a dále

Přehled záloh na správu domu a služby spojené s bydlením členové společenství obdrželi spolu s pozvánkou. Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady k vyúčtování za rok 2025 je nedoplatek ve výši cca 209 466 Kč.

Poslední úprava záloh proběhla s platností od 7/2024, pro rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány, byly doporučeny individuální úpravy v položkách účtovaných podle spotřeby (voda, teplo). Pokud srovnáme náklady roku 2025 (se zohledněním vývoje cen) se současnými zálohami (v podkladové tabulce), dojdeme k potřebě zvýšení některých zálohových položek.

Návrh úpravy záloh s platností od června 2026

Pojištění maj. a odpov.	na 35 000 Kč na rok (dle nákladů 2026)
Úklid domu	na 100 000 Kč na rok (dle nákl. 2026, 8 561 Kč/měs.)
El. energie spol. prostor	na 50 000 Kč na rok (dle nákl. 2025)
Teplo	na 740 000 Kč na rok (nákl. 2025 - 672 000 Kč +10 %)
Teplá voda	na 655 000 Kč na rok (nákl. 2025 - 596 000 Kč +10 %)
Studená voda	na 280 000 Kč na rok (nákl. 2025 – 255 500 Kč +10 %)
Odměna správci	z 246 Kč na 252 Kč na byt / měsíc z 83 Kč na 86 Kč na garáž / měsíc (zvýš. o infl. 2025 – 2,5 %)

Kontaktní osoba: paní **Lenka Rousová**, předpis a úhrady záloh
tel: **774 785 801**, email: rousova@sbd8.cz

O navržené úpravě záloh dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 53,43 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od června 2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. 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

- 1) Ing. Jan Polák informoval přítomné vlastníky o provedených pracích na domě jehož podrobný rozpis byl součástí pozvánky.
- 2) Je nutné odstranit závady z revize kotleny provedené firmou KROS. Jedná se o poruchovou signalizaci kotleny. Náklady dle cenové nabídky HARISO činí 195.000 Kč.
- 3) Dále informoval, že na výměnu bytových vodoměrů a indikátorů topení proběhlo, ve spolupráci s revizorem objektu panem Puchtou, výběrové řízení na dodavatele. Realizaci provede do konce roku 2026 firma Alateria za celkovou cenu 216.544 Kč.
- 4) Z řad vlastníků byly stížnosti na úklid v domě. SBD8 tyto nedostatky vyřeší s úklidovou firmou ProClean service a sjedná nápravu. Pokud se úklid nezlepší, na příští schůzi shromáždění by se řešila výpověď služeb a nová úklidová firma. Z diskuze dále vyplynulo, že by bylo potřeba navýšit úklid (pokud již není zahrnut v rozpisu – SBD8 prověří) o:
 - 1x za 3 měsíce zametení a vytření v sušárnách
 - uklidit podesty před vstupními portály
 - 1x za 3 měsíce zamést a vytřít chodbu v suterénu

O tomto navýšení úklidových služeb dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 53,43 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Shromáždění vlastníků schvaluje navýšení rozpisu úklidu o zametení a vytření sušáren a chodby v suterénu a 3 měsíce a úklid podest a schodů u vstupních portálů. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- 5) Veronika Švarcová dále informovala o vhodných prostorách k pronájmu v suterénu, které byly podrobněji rozepsané v pozvánce. Byly vytipovány 4 místnosti, 3 na jižní straně domu (cca. 17 m²) a 1 na severní straně domu (cca. 11 m²). Místnosti s topením se osadí měřáky a bude o nabídnutí těchto 4 místností k pronájmu pouze členům SVJ či jejich rodinným příslušníkům za 200 Kč/m²/měsíčně jih, a 100 – 150 Kč/m²/měsíčně sever se smlouvou na dobu určitou na 1 rok (v případě bezproblémového nájemce prodloužení na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce) a podmínkou, že nebude prostor využíván jako sklad nebezpečných či hořlavých věcí a elektrokol/elektrokoloběžek apod. akumulátorových vozidel dal předseda hlasovat.

Přítomno: 53,43 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných

Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo pronajmout 4 místnosti v suterénu členům SVJ či jejich rodinným příslušníkům za 200 Kč/m2/měsíčně jih, a 100 – 150 Kč/m2/měsíčně sever se smlouvou na dobu určitou na 1 rok (s bezproblémovým nájemcem poté prodloužení na dobu neurčitou), prostory nebudou využívány jako sklad nebezpečných či hořlavých věcí, elektrokol, elektrokoloběžek apod. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 6. Diskuse a závěr

- 1) Probíralo se stání aut na zatravněné ploše pozemku SVJ. Z diskuze vyplynuly dva návrhy:
 - Plochu ponechat k parkování, jen ji zpevnit a upravit nájezd
 - Plochu využívat jako odpočinkovou zelenou zónu s posezením a vyvýšenými záhonySBD8 do příští schůze vypracuje návrh a odhad ceny zhotovení těchto dvou návrhů.
- 2) Zrekonstruované plato u garáží se sleduje a těsně před zárukou se nechá zrevidovat.
- 3) Zábradlí u šikmého chodníku za popelníkovým stáním se nechá znovu přivařit, aby bylo opět funkční.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Předsedající poděkovala přítomným za konstruktivní přístup a ukončila shromáždění v 19:20 hod.

V Praze, dne 13. 4. 2026

Předsedající:



Miroslav Švarc

Zapsala:



Veronika Švarcová

Ověřila:



Ing. Iva Šourková

