

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8, IČ: 077 14 505, se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy (dále jen „Společenství“), které svolává předseda - Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

Doba konání: dne 8. 10. 2026 od 18:00

Místo konání: společný prostor v suterénu domu Košťálkova 1104/4, Praha 8

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání
3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2027
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte na Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

Účetní závěrka je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správce nebo ve sbírce listin SVJ ve veřejném rejstříku na <https://msp.gov.cz/>.

Podrobné informace o hospodaření SVJ najdete na www.sbd8.cz nebo na portálu POSCHODECH.

V Praze dne 21. 9. 2026

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za rok 2025

Návrh výše záloh na rok 2027

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2026 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	45 788,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	203 553,14
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	7 875 020,59
A		Finanční prostředky celkem	8 124 361,73
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-30 998,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	35 503,00
C			4 505,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	322 452,92
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	25 780,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 358 863,96
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	237 164,80
D.II.003	315121	Náklady - TUV	764 142,15
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	510 678,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	103 050,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	172 990,40
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	58 067,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	20 716,18
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	26 192,90
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	81 783,88
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	3 681 882,19
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	304 946,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	23 284,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 164 172,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	995 650,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	398 843,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	160 016,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	169 920,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	69 696,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	32 947,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	20 112,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	70 012,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	24 872,00
E		Zálohy k vůčtování služeb celkem	3 434 470,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb	-247 412,19
EE		Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb	-247 412,19
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	34 358,00
F.I.006	314116	Poskytnuté provozní zálohy - ostatní	200 252,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	234 610,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	169 460,87
G			169 460,87
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	7 270 760,50
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	832 311,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	304 903,65
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-477 576,12
H		Dlouhodobá záloha	7 930 399,03

Objekt: 302 KOŠTÁLKOVA 1104

Období	Čerpání	Tvorba	
Leden	62 384,00	66 967,00	Počáteční stav + 7 270 760,50
Únor	34 010,00	66 967,00	Čerpání za rok - 477 576,12
Březen	24 850,00	67 161,00	Tvorba za rok + 1 137 214,65
Duben	0,00	66 967,00	Konečný účetní stav + 7 930 399,03
Květen	23 120,00	92 031,82	
Červen	52 152,00	66 967,00	
Červenec	137 352,96	66 967,00	
Srpen	6 664,00	67 157,00	
Září	107 965,98	66 967,00	
Říjen	2 520,00	67 157,00	
Listopad	2 000,00	346 231,83	
Prosinec	24 557,18	95 674,00	

Objekt: 302 KOŠTÁLKOVA 1104

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
28.02.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
24.03.2025 PO	PP250001	250001		Klíče 2ks od vstupu	194,00
31.03.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
30.04.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
01.05.2025 UD	UD250001			služby roku 2024 (paušál. NP)	24 870,82
22.05.2025 PO	PP250003			klíče 2 ks, pan Dyba byt č. 53	194,00
31.05.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
30.06.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
31.07.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
04.08.2025 PO	PP250005			náhrada za klíč 1 x kočárkárna	190,00
31.08.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
30.09.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
20.10.2025 PO	PP250006			náhrada za klíč 1 x kočárkárna	190,00
31.10.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
30.11.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	66 967,00
30.11.2025 VD	VD250002	250002		Převod HV 2024 do fondu oprava	279 264,83
31.12.2025 NAJ	ZPB 01_DZ			Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00
Celkem tvorba:					1 137 214,65
10.01.2025 DF	DFA250003			Elektro práce - demontáž zásuvkových vývodů, montáž zásuvek	14 174,00
27.01.2025 DF	DFA250005			Stavební práce - oprava, úpravy a doplnění SDK záklopů	48 210,00
05.02.2025 DF	DFA250007			Dezinsekce švábového hmyzu	34 010,00
06.03.2025 DF	DFA250015			Dezinsekce švábového hmyzu	19 360,00
31.03.2025 DF	DFA250027			Revize plynu - PZ Q1	5 490,00
07.05.2025 DF	DFA250034			Dezinsekce štěnic	4 720,00
18.05.2025 DF	DFA250037			Dezinsekce štěnic - monitoring	4 000,00
19.05.2025 PO	PV250006			klíče	1 900,00
30.05.2025 DF	DFA250041			Kontrola provozovaného systému vytápění	12 500,00
02.06.2025 DF	DFA250039			Zajištění roční kontroly plynového zařízení	17 320,00
02.06.2025 DF	DFA250043			Opravy v suterénu a přízemí	16 612,00
03.06.2025 DF	DFA250042			Analýza rizik	10 000,00
25.06.2025 DF	DFA250063			Zajištění roční kontroly plynového zařízení - společné prostory	2 730,00
30.06.2025 DF	DFA250065			Revize plynu - PZ Q2	5 490,00
03.07.2025 DF	DFA250062			Výměna klapky na patě ÚT	17 284,96
09.07.2025 DF	DFA250066			Nové schránky, demontáž starých	108 769,00
19.07.2025 DF	DFA250067			Malířské práce	11 299,00
07.08.2025 DF	DFA250070	7325		Chemické vyčištění deskového výměníku	6 664,00
02.09.2025 DF	DFA250076			Výměna 5 ks nouzových světel	9 016,00
23.09.2025 DF	DFA250080			Paušální poplatek servisní program	12 088,00
29.09.2025 DF	DFA250079			Výměna vodoměrné soustavy a patních uzávěrů	71 636,32
30.09.2025 DF	DFA250084			Revize plynu - PZ Q3	5 490,00
30.09.2025 DF	DFA250088	25426		Odborná zkouška výtahů 372 a 500	9 735,66
09.10.2025 DF	DFA250090			Zajištění roční kontroly plynového zařízení - společné prostory	2 520,00
27.11.2025 DF	DFA250100			Deratizace sklepních prostor	2 000,00
06.12.2025 DF	DFA250111			Preventivní požární prohlídka	19 067,18
31.12.2025 DF	DFA250114			Revize plynu - PZ Q4	5 490,00
Celkem čerpání:					477 576,12
Celkem	Poč.stav:	7 270 760,50	Tvorba:	1 137 214,65	Čerpání: 477 576,12 Kon.stav: 7 930 399,03

Objekt: 302 KOŠTÁLKOVA 1104

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	15 730,00	95 674,00
Únor	158 789,84	95 868,00
Březen	154 117,12	95 674,00
Duben	319 403,00	107 614,00
Květen	1 013 810,00	201 535,44
Červen	23 684,65	96 424,00
Červenec	0,00	0,00
Srpen	0,00	0,00
Září	0,00	0,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	7 930 399,03
Čerpání za rok -	1 685 534,61
Tvorba za rok +	692 789,44
Konečný účetní stav +	6 937 653,86

Objekt: 302 KOŠTÁLKOVA 1104

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
31.01.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
09.02.2026 B		BB0126026		IC-BB0126026 Typ-BP Banka příjem,	194,00			
28.02.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
31.03.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
01.04.2026 PO		PP260001		klíč kočárkárna	190,00			
20.04.2026 PO		PP260002		náhrada za čip	250,00			
22.04.2026 PO		PP260003		náhrada za čip dle přílohy	11 500,00			
30.04.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
01.05.2026 UD		UD260001	...	služby roku 2025 (paušál. NP), za listovní schránky 2025	105 861,44			
31.05.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
01.06.2026 PO		PP260004		náhrada za čip dle přílohy	500,00			
08.06.2026 B		BB0126112	77777	IC-BB0126112 Typ-BP Banka příjem,	250,00			
30.06.2026 NAJ		ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	95 674,00			
Celkem tvorba:					692 789,44			
04.01.2026 DF		DFA260001		Vypracování PD pro rekonstrukci kouřové klapky	15 730,00			
03.02.2026 DF		DFA260005		Výměna trv ventilu b.č.28	13 923,84			
11.02.2026 DF		DFA260013		Zhotovení nové terasy - napájení RWA + tlačítka, ucpávky, plombování	57 316,00			
23.02.2026 DF		DFA260014		Vypracování projektové dokumentace ZTI	87 550,00			
29.03.2026 DF		DFA260024		Protipožární ochrana - okno, kouřový detektor, kabelové trasy, pož. tlačítka	125 637,12			
30.03.2026 DF		DFA260022		Vypracování PD v rozsahu profesní části PBR	22 990,00			
31.03.2026 DF		DFA260033		Revize plynu - PZ Q1	5 490,00			
22.04.2026 DF		DFA260031		Dodávka a instalace ACCESS	239 894,00			
22.04.2026 DF		DFA260032		Roční poplatek za servisní program a správu čipů	10 709,00			
28.04.2026 DF		DFA260034		Dokumentace o požární ochraně	68 800,00			
05.05.2026 DF		DFA260036		Výroba a montáž stavebníchotvorových výplní	401 848,00			
06.05.2026 DF		DFA260040		Výměna bytových vodoměrů, indikátorů	495 004,00			
15.05.2026 DF		DFA260042		Oprava na rozvodech vody	10 444,00			
31.05.2026 DF		DFA260044		Elektro, revize, RSS	106 514,00			
11.06.2026 DF		DFA260051		Revize/kontrola plynového zařízení	19 976,00			
30.06.2026 DF		DFA260054		Hasicí přístroj se skříňkou	3 708,65			
Celkem čerpání:					1 685 534,61			
Celkem	Poč.stav:	7 930 399,03	Tvorba:	692 789,44	Čerpání:	1 685 534,61	Kon.stav:	6 937 653,86

Přehled celého předpisu za měsíce 202701 až 202712

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	1 148 088,00
		Odměna smluvního správce	322 920,00
		Pojištění domu	26 100,00
		SV - vodné, stočné	486 192,00
		Teplo pro vytápění	1 246 788,00
		TUV - teplá voda	1 035 972,00
		Odečty a rozúčtování	20 112,00
		Úklid společných prostor	161 028,00
		Odvoz domovního odpadu	169 920,00
		Elektr. energie společných prostor	69 696,00
		Drobná údržba	70 452,00
		Ostatní služby	33 156,00
302	KOŠTÁLKOVA 1104, Praha 8		4 790 424,00
Celkem za výběr:			4 790 424,00

S platností od 12/2025 proběhla úprava některých záloh na služby (pojistné, SV, TUV, teplo a odměna správci). Příspěvek do fondu oprav byl zvýšen ze 14 Kč na 20 Kč na m2 plochy bytu.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 247 412 Kč. Ve vyúčtování byly navíc rozděleny výnosy z pronájmu v částce 404 751 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2025 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh (v tabulce) docházíme k potřebě zvýšení záloh v některých položkách. Vzhledem k výši výnosů z pronájmu doporučujeme zálohy navýšit **na úroveň nákladů roku 2025**.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 12/2026:

Pojištění na **34 000 Kč ročně** (náklady 2026 jsou 33 600 Kč)

Vodné a stočné na **510 000 Kč ročně**

Teplo pro vytáp. na **1 360 000 Kč ročně**

Odměna správci z 299 Kč na **306 Kč na byt měsíčně**
Odpovídá současně účtované výši, poslední zvýšení proběhlo od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.
Obsahuje i odměnu za výkon funkce statutárního orgánu.

Dlouhodobá záloha (fond oprav) – vzhledem k plánu oprav doporučujeme navýšení.
Podklad pro rozhodování je v samostatné příloze.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, tel: 774 785 058,
veinlichova@sbd8.cz

Paní Veinlichové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

Návrh na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondeu oprav)

Tvorba fondu oprav na m2						
plocha m2		14,00 Kč	20,00 Kč	25,00 Kč	30,00 Kč	35,00 Kč
1+1	33,00	462	660	825	990	1 155
2+1	56,00	784	1 120	1 400	1 680	1 960
3+1	66,00	924	1 320	1 650	1 980	2 310
FO						
měsíčně		66 967	95 667	119 584	143 501	167 418
ročně		803 604	1 148 006	1 435 007	1 722 009	2 009 010
		tvorba	tvorba			
		do 11/2025	od 12/2025			
			344 402	631 403	918 405	1 205 406
zvýšení tvorby FO ročně o:						

tvorba FO podle podílové plochy
spoluvlastnický podíl zapsaný v katastru nemov.

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Znovuobnovení požárního odvětrání v ceně 125 637 Kč firmou Požární odvětrání s.r.o. Předtím musela být provedena příprava napojení elektro a úprava rozvaděčů v ceně 106 514 Kč.

Výměna vstupních portálů firmou JIS v ceně 401 848 Kč a následné osazení čipového systému firmou Safety 24 za 239 894 Kč.

Na základě požadavku společnosti PVK Veolia byla provedena výměna vodoměrné sestavy studené vody na patě domu. Výměnu provedla firma Sirovátka v ceně 71 636 Kč.

Drobné práce:

11/2025 Kordovský – Deratizace sklepních prostor	2 000 Kč
02/2026 Sirovátka – Výměna TRV ventilu	13 923 Kč
05/2026 Sirovátka – Oprava vodovodní stoupačky	10 444 Kč
07/2026 Sirovátka – Oprava kanalizační stoupačky	6 003 Kč
08/2026 Sirovátka – Oprava kanalizační stoupačky	29 514 Kč
02/2026 Křpatová – Vypracování projektové dokumentace ZTI	87 550 Kč
03/2026 Plechatý – Elektro oprava osvětlení	2 240 Kč
03/2026 Porvis Group – Vypracování PBŘ na výměnu stoupaček ZTI	22 990 Kč
04/2026 2T TECH – Dokumentace požární ochrany	68 800 Kč
06/2026 Fuchs – Malířské práce oprava vchodů	5 800 Kč
07/2026 Bažant – Oprava vytrženého zábradlí	1 000 Kč
08/2026 Fuchs – Malířské práce po havárii vody	3 800 Kč

Každoroční chemické čištění výměníku teplé vody Alfa-Laval na patě domu. Čištění prodlužuje životnost výměníku a zvyšuje účinnost ohřevu teplé vody. Čištění provedla firma Tikal za 6 664 Kč.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Byla dokončena **projektová dokumentace pro výměnu:**

- **stoupaček plynu,**
- **stoupaček vody,**
- **stoupaček kanalizace,**
- **požárního rozvodu vody včetně hydrantových skříní,**
- **spodních rozvodů vody,**
- **spodních rozvodů kanalizace,**
- **požárních ucpávek prostupů rozvodů;**

Součástí dokumentace je **slepý rozpočet**. Předpokládaná cena dle slepého rozpočtu činí **9 667 560 Kč, jedná se o orientační rozpočtovou cenu**, nikoliv konečnou cenu realizace. Konečná cena bude známá až po výběrovém řízení a obdržení nabídek dodavatelů.

Po dokončeném výběrovém řízení firma BT-Vuste dokončuje **výměny bytových vodoměrů a indikátorů na topení**. Po instalaci sběrnic dat budou měsíční spotřeby tepla a vody zobrazovány na portále Poschodech. Cena díla byla vysoutěžena na **560 681 Kč**.

Po dokončeném výběrovém řízení bude firma Sirovátka v říjnu dokončovat **výměny termoregulačních ventilů v bytech**. Celková cena díla byla stanovena na **771 830 Kč**.

Po vytyčení přesné polohy kontejnerových stání (09/2026) budou provedeny **stavební práce (úprava komunikace) a poté montáž ocelových konstrukcí kontejnerových stání**. Dodávka by měla být realizována do konce listopadu 2026.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	18.02.2031
Hromosvod – pasivní	25.10.2028
Hromosvod – pasivní roční kontrola	11.11.2026
Kontrola otopného systému	30.05.2030
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2030
Plyn (KSP + byty)	19.05.2029
Plyn (KSP) - roční kontrola	19.05.2027
PO – Hasicí přístroje	01.12.2026
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	01.12.2026
PO – Nouzové osvětlení	01.12.2026
PO – Požární ucpávky	10.06.2027
PO – Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka apod.)	01.12.2026
PO – Požární uzávěry (požární dveře)	01.12.2026
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 3 měs.	10.09.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	26.06.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2025
Výtah levý – inspekční prohlídka (IP)	18.11.2026
Výtah levý – odborná zkouška (OZ)	30.09.2028
Výtah pravý – inspekční prohlídka (IP)	18.11.2026
Výtah pravý – odborná zkouška (OZ)	30.09.2028

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Košťálkova v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8, IČ: 077 14 505, se sídlem
Košťálkova 1104/4, Kobylisy, 182 00, Praha 8, konaném dne 8. 10. 2026.

V dne 2026

.....
vlastnoruční podpis zmocnitele