

Společenství vlastníků S. K. Neumanna 913/14, S 19102 vedená u Městského soudu v Praze,  
se sídlem S. K. Neumanna 913/14, Libeň, 182 00 Praha 8, IČ: 077 13 291 (dále jen „společenství“)

## **POZVÁNKA**

na zasedání shromáždění vlastníků společenství které svolává předseda společenství, Stavební bytové  
družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 na den

**8. října 2026 v 18.00 hodin  
do přízemí domu Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 (zasedací místnost)**

### **Program:**

- 1. Zahájení svolavatele, volba pracovních orgánů zasedání  
(sčítatel, zapisovatel, předsedající, ověřovatel zápisu)**
- 2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025, účetní závěrka  
výsledek hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání**
- 3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2026**
- 4. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let**
- 5. Různé a závěr**

### **Registrace účasti bude zahájena v 17.30 hod.**

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

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](http://www.sbd8.cz) nebo na portálu POSCHODECH.

V Praze dne 21. 9. 2026

Za společenství

Miroslav Švarc v.r.  
Zmocněnec předsedy společenství

### **Přílohy:**

- 1. Vzor plné moci**
- 2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 a návrh výše záloh na rok 2026**
- 3. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let**

| Označení  | Účet   | Popis                                                | Výsledný stav       |
|-----------|--------|------------------------------------------------------|---------------------|
| A.002     | 221110 | Běžný účet - provozní                                | 272 657,30          |
| A.008     | 221170 | Běžný účet - ostatní                                 | 895 818,56          |
| <b>A</b>  |        | <b>Finanční prostředky celkem</b>                    | <b>1 168 475,86</b> |
| C.1       | 311150 | Předpis nájmu - byty                                 | 11 186,00           |
| <b>C</b>  |        |                                                      | <b>11 186,00</b>    |
| D.I.001   | 315109 | Náklady - výkon funkce statutárního orgánu           | 96 300,00           |
| D.I.002   | 315110 | Náklady - odměna správci                             | 22 869,00           |
| D.I.006   | 315113 | Náklady - pojištění                                  | 8 414,00            |
| D.II.004  | 315122 | Náklady - vodné, stočné                              | 122 375,00          |
| D.III.002 | 315124 | Náklady - odpad                                      | 15 834,12           |
| D.III.003 | 315125 | Náklady - el. energie společných prostor             | 2 839,00            |
| D.III.005 | 315129 | Náklady - ostatní služby                             | 16 533,40           |
| D.III.010 | 315126 | Náklady - drobná údržba, výtahy                      | 1 523,20            |
| D.IV.001  | 315130 | Náklady - pozemky                                    | 15 874,00           |
| <b>D</b>  |        | <b>Náklady k vyúčtování služeb celkem</b>            | <b>302 561,72</b>   |
| E.I.001   | 324109 | Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu            | 96 360,00           |
| E.I.002   | 324110 | Zálohy - odměna správci                              | 22 020,00           |
| E.I.006   | 324113 | Zálohy - pojištění                                   | 6 416,00            |
| E.II.003  | 324122 | Zálohy - vodné stočné                                | 116 988,00          |
| E.III.002 | 324124 | Zálohy - odpad                                       | 20 040,00           |
| E.III.003 | 324125 | Zálohy - PRE                                         | 1 328,00            |
| E.III.004 | 324129 | Zálohy - ostatní služby                              | 6 700,00            |
| E.III.011 | 324126 | Zálohy - drobná údržba, výtahy                       | 4 992,00            |
| E.IV.001  | 324130 | Zálohy - pozemky                                     | 15 012,00           |
| <b>E</b>  |        | <b>Zálohy k vúčtování služeb celkem</b>              | <b>289 856,00</b>   |
| EE.I.001  |        | Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb        | -12 705,72          |
| <b>EE</b> |        | <b>Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb</b> | <b>-12 705,72</b>   |
| F.I.003   | 314113 | Poskytnuté provozní zálohy - PRE                     | 2 930,00            |
| <b>F</b>  |        | <b>Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem</b>          | <b>2 930,00</b>     |
| G.I.004   | 644900 | Úroky z bankovních účtů - nedaňové                   | 20 256,32           |
| <b>G</b>  |        |                                                      | <b>20 256,32</b>    |
| H.I.001   | 955110 | Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek       | 1 203 849,15        |
| H.I.002   | 955120 | Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného       | 423 708,00          |
| H.I.003   | 955121 | Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba           | 27 524,34           |
| H.I.009   | 955130 | Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy        | -481 379,88         |
| H.I.011   | 955132 | Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání          | -13 233,05          |
| <b>H</b>  |        | <b>Dlouhodobá záloha</b>                             | <b>1 160 468,56</b> |

Objekt: 381 S.K.NEUMANNA 913/14

| Období   | Čerpání    | Tvorba    |                       |              |
|----------|------------|-----------|-----------------------|--------------|
| Leden    | 0,00       | 35 309,00 | Počáteční stav +      | 1 203 849,15 |
| Únor     | 39 808,16  | 35 309,00 | Čerpání za rok -      | 494 612,93   |
| Březen   | 350,00     | 35 309,00 | Tvorba za rok +       | 451 232,34   |
| Duben    | 208 265,00 | 35 309,00 | Konečný účetní stav + | 1 160 468,56 |
| Květen   | 1,65       | 35 309,00 |                       |              |
| Červen   | 157 468,64 | 35 309,00 |                       |              |
| Červenec | 0,00       | 35 309,00 |                       |              |
| Srpen    | 0,00       | 35 309,00 |                       |              |
| Září     | 3 292,80   | 35 309,00 |                       |              |
| Říjen    | 50 941,18  | 35 309,00 |                       |              |
| Listopad | 28 044,80  | 62 833,34 |                       |              |
| Prosinec | 6 440,70   | 35 309,00 |                       |              |

Objekt: 381 S.K.NEUMANNA 913/14

| Datum                  | Druh             | Doklad              | Var.symbol     | Text                                                                          | Částka                                            |
|------------------------|------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 31.01.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 28.02.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.03.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 30.04.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.05.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 30.06.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.07.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.08.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 30.09.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.10.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 05.11.2025             | VD               | VD250001            |                | Převod schváleného HV2024/zisku do DZL                                        | 27 524,34                                         |
| 30.11.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| 31.12.2025             | NAJ              | ZPB 01_DZ           |                | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)                                      | 35 309,00                                         |
| <b>Celkem tvorba:</b>  |                  |                     |                |                                                                               | <b>451 232,34</b>                                 |
| 12.02.2025             | DF               | DFA250005           |                | Výměna bytových vodoměrů 10 ks                                                | 11 789,12                                         |
| 13.02.2025             | DF               | DFA250006           |                | Výměna částí kanalizace                                                       | 28 019,04                                         |
| 25.03.2025             | VD               | VDZ250001           |                | náhrada za klíče                                                              | 350,00                                            |
| 15.04.2025             | DF               | DFA250014           |                | Čištění a kontrola spalínové cesty 2025                                       | 10 285,00                                         |
| 16.04.2025             | DF               | DFA250015           |                | Rekonstrukce balkonu, stavební vícepráce                                      | 193 164,00                                        |
| 27.04.2025             | DF               | DFA250017           |                | oprava fasády na sz. nároží                                                   | 4 816,00                                          |
| 01.05.2025             | UD               | UD250001            |                | služby 2024                                                                   | 1,65                                              |
| 10.06.2025             | DF               | DFA250023           |                | rekonstrukce plynovodu                                                        | 157 468,64                                        |
| 02.09.2025             | DF               | DFA250032           |                | lokalizace závady, oprava toalety                                             | 3 292,80                                          |
| 14.10.2025             | DF               | DFA250035           |                | PENB                                                                          | 10 000,00                                         |
| 19.10.2025             | DF               | DFA250037           |                | opravy a nátěr atik,plechu, oprava omítek, demontáž odvětrání kanal.stoupačky | 34 500,48                                         |
| 26.10.2025             | DF               | DFA250038           |                | právní služby, změny v OR                                                     | 6 440,70                                          |
| 10.11.2025             | DF               | DFA250040           |                | Strojní čištění kanalizace                                                    | 28 044,80                                         |
| 18.12.2025             | DF               | DFA250046           |                | právní služby, změny v OR - výmaz člena KK                                    | 6 440,70                                          |
| <b>Celkem čerpání:</b> |                  |                     |                |                                                                               | <b>494 612,93</b>                                 |
| <b>Celkem</b>          | <b>Poč.stav:</b> | <b>1 203 849,15</b> | <b>Tvorba:</b> | <b>451 232,34</b>                                                             | <b>Čerpání: 494 612,93 Kon.stav: 1 160 468,56</b> |

Objekt: 381 S.K.NEUMANNA 913/14

| Období   | Čerpání   | Tvorba    |
|----------|-----------|-----------|
| Leden    | 0,00      | 35 309,00 |
| Únor     | 0,00      | 35 309,00 |
| Březen   | 0,00      | 35 309,00 |
| Duben    | 0,00      | 35 309,00 |
| Květen   | 11 050,00 | 35 309,28 |
| Červen   | 36 891,00 | 35 309,00 |
| 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 +      | 1 160 468,56 |
| Čerpání za rok -      | 47 941,00    |
| Tvorba za rok +       | 211 854,28   |
| Konečný účetní stav + | 1 324 381,84 |

Objekt: 381 S.K.NEUMANNA 913/14

| Datum                  | Druh | Doklad    | Var.symbol | Text                                     | Částka            |
|------------------------|------|-----------|------------|------------------------------------------|-------------------|
| 31.01.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| 28.02.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| 31.03.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| 30.04.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| 01.05.2026             | UD   | UD260001  |            | služby 2025                              | 0,28              |
| 31.05.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| 30.06.2026             | NAJ  | ZPB 01_DZ |            | Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav) | 35 309,00         |
| <b>Celkem tvorba:</b>  |      |           |            |                                          | <b>211 854,28</b> |
| 05.05.2026             | DF   | DFA260021 |            | Čištění a kontrola spalínové cesty 2026  | 10 285,00         |
| 25.05.2026             | VD   | VDZ260001 |            | náhrada za travní směs                   | 765,00            |
| 30.06.2026             | DF   | DFA260018 |            | Oprava dlažby a zábradlí                 | 36 891,00         |
| <b>Celkem čerpání:</b> |      |           |            |                                          | <b>47 941,00</b>  |

|        |           |              |         |            |          |           |           |              |
|--------|-----------|--------------|---------|------------|----------|-----------|-----------|--------------|
| Celkem | Poč.stav: | 1 160 468,56 | Tvorba: | 211 854,28 | Čerpání: | 47 941,00 | Kon.stav: | 1 324 381,84 |
|--------|-----------|--------------|---------|------------|----------|-----------|-----------|--------------|

## 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)     | 423 708,00 |
|                  |                              | Pozemek                            | 15 012,00  |
|                  |                              | Odměna smluvního správce           | 22 920,00  |
|                  |                              | Pojištění domu                     | 8 496,00   |
|                  |                              | SV - vodné, stočné                 | 116 988,00 |
|                  |                              | Odvoz domovního odpadu             | 20 040,00  |
|                  |                              | Elektr. energie společných prostor | 2 988,00   |
|                  |                              | Drobná údržba                      | 4 992,00   |
|                  |                              | Ostatní služby                     | 15 000,00  |
|                  |                              | Výkon funkce statutárního orgánu   | 96 360,00  |
| 381              | S.K.NEUMANNA 913/14, Praha 8 |                                    | 726 504,00 |
| Celkem za výběr: |                              |                                    | 726 504,00 |

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 11/2025. Zvýšena byla záloha na pojištění domu, el. energii spol. prostor, ostatní služby a odměnu správci.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 12 705 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2025 se zohledněním vývoje cen a současných záloh (v tabulce) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

### Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 11/2026:

**Pojištění** na **10 000 Kč ročně** (podle nákladů r. 2026)

**Studená voda** na **134 000 Kč ročně** (náklady 2025 + 10 %)

**Odměna správci** ze 191 Kč na **196 Kč na byt měsíčně**

Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Vladimíra Šeflová**, [seflova@sbd8.cz](mailto:seflova@sbd8.cz)

## **Technický úsek**

### **Hlavní provedené práce:**

Pokácení kaštanu – OŽP MČ P8 se vyjádřilo k požadavku zamítavě, napadení klíněnkou není důvodem k pokácení stromu.

02/2025 Výměna bytových vodoměrů, Sirovátka, 11.789 Kč

02/2025 Výměna kanalizace, Sirovátka, 28.019 Kč

04/2025 Revize spalinových cest, Eichler, 10.285 Kč

10/2025 Zpracován nový průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), Mazanec, 10.000 Kč

10/2025 Opravy a nátěry atikových plechů, oprava omítek, Hons, 34.500 Kč

11/2025 Strojní čištění kanalizace, Sirovátka, 28.045 Kč

06/2026 Oprava dlažby u vodovodní šachty a zábradlí u sklepa, Sušienka, 36.891 Kč

## **Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,**

### **případně do dalších let**

Práce projednáváné na předposledním shromáždění a odložené na další období:

#### **Fasády, omítky**

- Opadaná omítka zdi dvorku do zahrady (jižní podezdívka). Kompletní odstranění zbytků omítky, reprofilace, provedení nové omítky cca do 40.000 Kč.
- Opěrná zeď silnice na dvorku objektu s mramorovou omítkou má téměř v celé ploše separované souvrství omítky (odfouknutá zřejmě jak podkladní arm. stěrka, tak omítka). Kompletní odstranění omítky, zjištění vlhkosti zdiva (možný zdroj poškození) - posouzení odbornou firmou s návrhem opatření, realizace navržených opatření, provedení nové omítky. Celkové náklady cca 100.000 až 250.000 Kč v závislosti na odborném posouzení stavu zdiva a příčin jeho vlhnutí, odborné posouzení vč. demontáže stávajícího souvrství omítky cca do 50.000 Kč.

#### **Údržba dřevěného plotu mezi dvorkem a zahradou**

Očištění, udržovací nátěr, cca do 15.000 Kč.

**Studii zateplení objektu**, resp. případný návrh na možné varianty řešení, navrhujeme případně zpracovávat až v roce 2027, neboť v současnosti ještě nejsou vyjasněny mechanismy a podmínky státní podpory (NZÚ – předpoklad je, že budou známy cca 11/2026) a vzhledem k nedostatku finančních prostředků domu nemá smysl tento záměr řešit bez této potenciální podpory (dotované úvěry).

**Revize, inspekce:**

| <b>Revize</b>                                      | <b>Platná do</b> |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Elektroinstalace – společné prostory               | 12.07.2027       |
| Hromosvod – pasivní                                | 04.10.2026       |
| Hromosvod – pasivní roční kontrola                 | 04.02.2027       |
| Kouřovody – spalínové cesty                        | 18.04.2027       |
| Plyn (KSP + byty)                                  | 11.05.2029       |
| Plyn (KSP) - roční kontrola                        | 11.05.2027       |
| PO – Hasicí přístroje                              | 10.03.2027       |
| PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu              | 10.03.2027       |
| PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs. | 10.03.2027       |
| Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)        | 01.10.2035       |
| Vodoměry SV                                        | 31.12.2030       |

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) / člen – nájemce (společní nájemníci) bytové jednotky č....., ve Společenství  
vlastníků S. K. Neumanna 913/14, 181 00 Praha 8 – Libeň (dále jen „Společenství“) tímto  
zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní).....,  
bytem....., aby mě (nás) zastupoval(a)  
na shromáždění vlastníků jednotek a nájemců jednotek Společenství konané dne 8. 10. 2026 od  
18h.

V ..... dne..... 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele