

POZVÁNKA

na shromáždění Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093, IČ: 276 52 467, sídlem: Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda - Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00

Doba konání: dne 13. 10. 2026 od 18:00 hod

Místo konání: místnost v přízemí domu č. p. 2087, Přádova, Praha 8

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření v roce 2025, účetní závěrka, výsledek 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. Projednání žádosti o umístění nabíjecí stanice u vchodu čp. 2091
6. 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. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte 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 22. 9. 2026

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření v roce 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	1 043,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	784 469,67
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	7 482 040,00
A		Finanční prostředky celkem	8 267 552,67
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-31 956,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-1 348,00
C			-33 304,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	250 796,72
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	29 982,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	26 160,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	807 463,20
D.II.003	315121	Náklady - TUV	538 308,78
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	788 101,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	143 094,36
D.III.002	315124	Náklady - odpad	172 700,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	29 205,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	53 375,53
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	20 802,03
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	68 518,28
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	2 928 506,90
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	238 560,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	16 464,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 125 584,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 017 808,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	425 048,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	193 488,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	169 512,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	54 624,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	68 904,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	15 876,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	69 312,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	400,00
E		Zálohy k vúčtování služeb celkem	3 395 580,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	467 073,10
EE		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	467 073,10
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	72 500,00
F.I.006	314116	Poskytnuté provozní zálohy - ostatní	10 500,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	83 000,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	164 017,36
G			164 017,36
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	6 806 961,67
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	1 227 180,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	245 887,21
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-642 019,17
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	16 286,00
H		Dlouhodobá záloha	7 654 295,71

Objekt: 393 PŘÁDOVA 2087-2093

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	10 566,50	102 265,00
Únor	0,00	102 265,00
Březen	19 600,00	102 265,00
Duben	30 020,63	102 265,00
Květen	44 869,50	104 506,50
Červen	136 223,00	102 265,00
Červenec	92 104,54	140 357,00
Srpen	2 117,50	102 265,00
Září	279 994,00	102 265,00
Říjen	100,00	103 065,00
Listopad	7 000,00	344 710,71
Prosinec	40 829,50	102 265,00

Počáteční stav +	6 806 961,67
Čerpání za rok -	663 425,17
Tvorba za rok +	1 510 759,21
Konečný účetní stav +	7 654 295,71

Objekt: 393 PŘÁDOVA 2087-2093

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
01.05.2025	UD	UD250001		služby roku 2024 (pauš. a dopočt. teplo NP)	2 241,50
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
07.07.2025	PO	PP250001		náhrada za čip vstupní dveře 1 x	200,00
10.07.2025	UD	UD250002	250002	Pojistné plnění - poškození fasády sprejery	37 692,00
14.07.2025	PO	PP250002		Náhrada za čip	200,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
06.10.2025	PO	PP250003		náhrada za čip 4 x vstupní dveře	800,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
03.11.2025	VD	VD250001	250001	Převod HV 2024 do fondu oprav	242 445,71
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00

Celkem tvorba: 1 510 759,21

14.01.2025	B	BB0125007		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
15.01.2025	DF	DFA250006		Požární preventivní prohlídky	10 466,50
17.03.2025	DF	DFA250015		Revize elektroinstalace	19 600,00
07.04.2025	B	BB0125059		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
23.04.2025	DF	DFA250026		Zahradnické práce - seč, odvoz a likvidace	2 117,50
28.04.2025	DF	DFA250025		Periodická kontrola regulátorů tlaku plynu	17 696,00
29.04.2025	DF	DFA250027		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	10 107,13
26.05.2025	DF	DFA250032		Zahradnické práce - úklid, odvoz a likvidace bioodpadu	2 117,50
26.05.2025	PO	PV250002		klíč od vstupu, pan Kotrba	60,00
27.05.2025	DF	DFA250034		Oprava fasády poškozené graffiti	42 692,00
20.06.2025	DF	DFA250041		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	12 039,50
22.06.2025	DF	DFA250043		Drobné údržbové práce	79 620,00
23.06.2025	DF	DFA250049		Roční kontrola plynového zařízení	21 440,00
25.06.2025	DF	DFA250044		Roční poplatek za servisní program SiPass Care EXCELLENT	21 006,00
25.06.2025	DF	DFA250046		Zahradnické práce - úklid, odvoz a likvidace bioodpadu	2 117,50
09.07.2025	B	BB0125116		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
10.07.2025	DF	DFA250051		Výměna regulátorů tlaku	26 680,64
28.07.2025	VD	VDZ250001		Náhrada - spoluúčast vodovodní havárie	5 000,00
30.07.2025	DF	DFA250052		Zahradnické práce - úklid, odvoz a likvidace bioodpadu	2 117,50
31.07.2025	DF	DFA250054		Výroba a montáž ocelových mříží	58 206,40
31.08.2025	DF	DFA250067		Zahradnické práce - úklid, odvoz a likvidace bioodpadu	2 117,50
02.09.2025	DF	DFA250068		Projektová dokumentace na výměnu termostatických ventilů	265 837,00
29.09.2025	DF	DFA250070		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	12 039,50
29.09.2025	DF	DFA250071		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	2 117,50
08.10.2025	B	BB0125172		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
07.11.2025	DF	DFA250078		Deratizace	7 000,00
04.12.2025	DF	DFA250084		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	4 779,50
12.12.2025	DF	DFA250093		Stavební práce	18 250,00
22.12.2025	DF	DFA250094		Stavební práce - kolárna	17 800,00

Celkem čerpání: 663 425,17

Celkem	Poč.stav:	6 806 961,67	Tvorba:	1 510 759,21	Čerpání:	663 425,17	Kon.stav:	7 654 295,71
--------	-----------	--------------	---------	--------------	----------	------------	-----------	--------------

Objekt: 393 PŘÁDOVA 2087-2093

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	20 772,75	102 465,00
Únor	34 484,80	102 265,00
Březen	168 316,40	102 265,00
Duben	2 217,50	102 265,00
Květen	2 117,50	104 791,09
Červen	67 289,00	102 265,00
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 +	7 654 295,71
Čerpání za rok -	295 197,95
Tvorba za rok +	616 316,09
Konečný účetní stav +	7 975 413,85

Objekt: 393 PŘÁDOVA 2087-2093

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
05.01.2026	PO	PP260001		náhrada za čip	200,00			
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
01.05.2026	UD	UD260001		služby roku 2025 (pauš. a dopočt. teplo NP)	2 326,09			
06.05.2026	PO	PP260002		náhrada za čip	200,00			
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	102 265,00			
Celkem tvorba:					616 316,09			
12.01.2026	B	BB0126006		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00			
21.01.2026	DF	DFA260003		Požární preventivní prohlídky	5 172,75			
26.01.2026	DF	DFA260010		Kontrola provozovaného systému vytápění	15 500,00			
04.02.2026	DF	DFA260005		Výměna cirkulačního čerpadla	34 484,80			
03.03.2026	DF	DFA260011		Stavební práce - kolárna, Přádova 2091	17 800,00			
03.03.2026	DF	DFA260012		Stavební práce - kolárna, Přádova 2092	17 800,00			
13.03.2026	DF	DFA260017		Stavební práce - kolárna, Přádova 2089	17 800,00			
13.03.2026	DF	DFA260018		Stavební práce - kolárna, Přádova 2090	17 800,00			
13.03.2026	DF	DFA260022		Výpočet bilančních polohových koeficientů	61 516,40			
19.03.2026	DF	DFA260023		Stavební práce - kolárna, Přádova 2087	17 800,00			
19.03.2026	DF	DFA260025		Stavební práce - kolárna, Přádova 2088	17 800,00			
07.04.2026	B	BB0126059		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00			
29.04.2026	DF	DFA260033		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	2 117,50			
25.05.2026	DF	DFA260040		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	2 117,50			
01.06.2026	DF	DFA260041		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	12 039,50			
08.06.2026	DF	DFA260043		Oprava systému LPS	8 652,00			
11.06.2026	DF	DFA260046		Revize/kontrola plynového zařízení	22 380,00			
24.06.2026	DF	DFA260047		Roční poplatek za servisní program SiPass Care EXCELLENT	21 006,00			
24.06.2026	DF	DFA260048		Čipy	1 094,00			
30.06.2026	DF	DFA260051		Zahradnické práce - stříh keřů, odvoz bioodpadu	2 117,50			
Celkem čerpání:					295 197,95			
Celkem	Poč.stav:	7 654 295,71	Tvorba:	616 316,09	Čerpání:	295 197,95	Kon.stav:	7 975 413,85

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)	1 227 180,00
		Odměna smluvního správce	238 560,00
		Pojištění domu	16 464,00
		SV - vodné, stočné	417 024,00
		Teplo pro vytápění	1 108 584,00
		TUV - teplá voda	1 009 608,00
		Odečty a rozúčtování	15 876,00
		Úklid společných prostor	193 488,00
		Odvoz domovního odpadu	169 512,00
		Elektr. energie společných prostor	54 624,00
		Drobná údržba	69 312,00
		Ostatní služby	68 904,00
393	PŘÁDOVA 2087-2093, Praha 8		4 589 136,00
Celkem za výběr:			4 589 136,00

Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2025. Záloha na teplo byla snížena o 300 000 Kč a záloha na teplou vodu o 200 000 Kč.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 467 073 Kč. Ve vyúčtování byly navíc rozděleny výnosy z pronájmu v částce 40 949 Kč.

Zálohy na služby spojené s bydlením za rok 2027 dosáhnou částky 3 362 000 Kč. Náklady roku 2025 činily 2 928 000 Kč. Pro rok 2027 lze tedy počítat s dostatečnou rezervou.

Navrhujeme zálohy na služby pro rok 2027 neupravovat, ponechat je v současné výši.

Vlastníci mají možnost si o úpravu záloh podle výsledku svého ročního vyúčtování požádat individuálně. Kontakt – paní **Věra Veinlichová**, email: veinlichova@sbd8.cz.

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

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

12/2025 Plechatý – elektro, výměna časového relé schodiště	5 936 Kč
12/2025 Kro – zámečnické práce úprava dveří oplechování	4 836 Kč
12/2025 Kro – oprava dveří, výměna zámku a zavírače	3 349 Kč
02/2026 Kros – výměna cirkulačního čerpadla	34 484 Kč
03/2026 Plechatý – elektro, oprava rozvaděče	1 232 Kč
03/2026 Plechatý – elektro, oprava osvětlení	4 928 Kč
06/2026 Veselý – elektro, oprava systému LPS	8 652 Kč
07/2026 Fuchs – malířské práce, oprava fasáda domu	2 200 Kč

Pro realizaci **modernizace a rekonstrukce kotelny** v domě, včetně regulace topné soustavy, byla vybrána firma Ekoterm v celkové ceně 3 000 000 Kč/kotelna a 756 000 Kč/regulace. Kotelna včetně tepelného čerpadla byla dokončena v srpnu, regulace v bytech by měla být hotová do konce září, pokud budou všechny byty zpřístupněny. Spolu s přestavbou kotelny bylo provedeno předělení místnosti bývalé kotelny, která již nepotřebuje tak velký prostor.

Ve všech kočárkárnách/kolárnách byly namontovány nástěnné **držáky na kola** a byly provedeny ořezavé sokly v celkové ceně 17 800 Kč za kočárkárnu.

Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení

Ve výběrovém řízení se komise rozhodla vybrat firmu Ista ČR, která nabídla dodatečnou slevu za výměnu a dodávku měřicí techniky ve výši 45 000 Kč a na roční servis (odečet a rozúčtování) ve výši 35 000 Kč. S firmou byla podepsána smlouva o dílo v celkové ceně 369 342 Kč. Realizace je plánovaná na říjen 2026. Do konce roku budou údaje o měsíční spotřebě zobrazovány na portále Poschodech.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Díky rekonstrukci kotelny vznikl rozdělením prostoru kotelny **nový (nebytový) prostor**, který by byl vhodný na další pronájem. K tomu je potřeba připravit projektovou dokumentaci a prostor nechat stavebním úřadem překolaudovat. Projektová dokumentace pro změnu účelu využití prostoru po bývalé kotelně na nebytovou jednotku s vlastním sociálním zařízením, PBR, výkaz výměr a kontrolní rozpočet, by měla stát 60.000 Kč. Součástí ceny je i inženýrská činnost pro získání rozhodnutí o změně užívání dotčeného prostoru.

Oprava/rekonstrukce střechy

Na základě provedené prohlídky doporučujeme připravit rekonstrukci střechy domu. Povrchová vrstva střechy je tvořena bitumenovými pásy s břídlíčným posypem, na které jsou patrné četné povrchové praskliny. Tloušťka zateplení střechy minerální

izolaci není specifikována. V souvislosti s možností osadit na střechu domu solárními panely by bylo nutné připravit střechu tak, aby byla po dobu osazení panely (min. 20 let) v pořádku a vyhovovala i požárním předpisům. Cena projektové dokumentace, ke které by bylo nutné vypracovat požárně bezpečnostní řešení, je odhadnuta na 180 000 Kč. Cena za novou skladbu střešního pláště je odhadnuta na 8.000.000 Kč (upřesní projekt).

Pokud by se neuvažovalo s osazením solárních panelů, lze bez projektové dokumentace provést opravu hydroizolační krytiny formou polyuretanového nátěru s výztužnou tkaninou. Jedná se o moderní bezspárou technologii, která vytváří jednotlivý gumový povrch. Výrazně prodlouží životnost střechy (až o 25 let), minimálně zatěžuje statiku domu a díky světlé barvě odráží v létě teplo. Cena je odhadnuta na 3.500.000 Kč. Další variantou je opětovné natavení nových modifikovaných asfaltových pásů. Klasická technologie se spojí (sváry), které však představují budoucí riziko zatékání. Zvyšuje hmotnostní zatížení střechy o několik tun (nutné ověřit statikem) a černý povrch dále absorbuje letní horko. Odhadovaná cena cca 3.000.000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	12.03.2030
Hromosvod – pasivní	13.03.2029
Hromosvod – pasivní roční kontrola	18.05.2027
Kontrola otopného systému	26.01.2031
Kotelna odborná prohlídka	07.11.2026
Kotelna revize plynu	07.11.2026
Kotelna revize tlakových nádob	07.11.2030
Kouřovody – spalínové cesty	07.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN) - objednáno	31.12.2025
Plyn – regulátor tlaku plynu	29.04.2028
Plyn (KSP + byty)	25.05.2029
Plyn (KSP) - roční kontrola	25.05.2027
PO – Hasicí přístroje	19.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	19.01.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	23.10.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	21.11.2034
Vodoměry SV + TUV – objednáno	31.12.2024

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 Přádova v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní)....., bytem.....
....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093, IČ: 276 52 467, sídlem: Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 13. 10. 2026.

V dne2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnítele