

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze

Doba konání: dne 1. 10. 2026 od 18:00

Místo konání: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, Divadelní sál, přízemí

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
3. Návrh výše záloh na rok 2027
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
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. 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 Veroniku Švarcovou, e-mail: svarcova@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 1. 8. 2026

Za předsedu Společenství

Miroslav Švarc v.r.
zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za rok 2025

Návrh výše záloh na rok 2026

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

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	870 811,45
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	9 835 614,47
A		Finanční prostředky celkem	10 706 425,92
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-14 198,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-2 951,00
C			-17 149,00
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	161 976,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	337 546,44
D.I.004	315108	Náklady - odměna správci NP	15 627,16
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	52 046,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 527 633,01
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	333 719,59
D.II.003	315121	Náklady - TUV	1 197 774,37
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	733 191,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	339 906,12
D.III.002	315124	Náklady - odpad	345 400,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	106 371,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	23 052,40
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	34 399,00
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	135 149,20
D.III.011	315139	Náklady - výtahy (pre+údržba)	81 099,24
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	5 424 890,53
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	152 544,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	336 224,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	63 492,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 314 338,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 389 890,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	720 436,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	245 493,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	335 431,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	122 881,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	93 064,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	24 876,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	265 972,00
E.III.012	324139	Zálohy - výtahy (PRE+údržba)	73 160,00
E		Zálohy k vůčtování služeb celkem	5 137 801,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-287 089,53
EE		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-287 089,53
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	85 650,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	85 650,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	202 211,04
G			202 211,04
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	10 526 426,01
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	2 276 866,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	374 639,39
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-2 533 490,56
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-100,00
H		Dlouhodobá záloha	10 644 340,84

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Období	Čerpání	Tvorba	
Leden	49 737,81	179 022,00	Počáteční stav + 10 526 426,01
Únor	931 433,40	179 022,00	Čerpání za rok - 2 533 590,56
Březen	47 824,00	179 022,00	Tvorba za rok + 2 651 505,39
Duben	16 784,00	179 022,00	
Květen	23 197,92	218 624,34	Konečný účetní stav + 10 644 340,84
Červen	59 976,24	179 022,00	
Červenec	477 358,32	179 022,00	
Srpen	0,00	179 022,00	
Září	537 135,27	514 059,05	
Říjen	31 156,72	179 022,00	
Listopad	55 567,68	243 323,00	
Prosinec	303 419,20	243 323,00	

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.01.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
28.02.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.03.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.04.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
01.05.2025	UD	UD250001	...	služby roku 2024, náhrada za čipy nad počet hlášených osob	39 602,34
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.05.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.06.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.07.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.08.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.09.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
30.09.2025	UD	UD250003		převod HV 2024	335 037,05
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.10.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	239 706,00
30.11.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 617,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	239 706,00
31.12.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 617,00

Celkem tvorba: 2 651 505,39

07.01.2025	DF	DFA250002		elektro revize	5 445,00
07.01.2025	DF	DFA250003		elektro práce-výměna nefunkčních svítidel	28 241,00
08.01.2025	DF	DFA250004		Oprava výtahu	1 576,96
08.01.2025	DF	DFA250005		Oprava výtahu	1 182,72
13.01.2025	B	BB0125009		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
14.01.2025	DF	DFA250007		Opravy na domě pomocí horolezecké techniky	10 539,20
20.01.2025	DF	DFA250008		Oprava výtahu	2 652,93
05.02.2025	DF	DFA250012		Vykližení a odvoz společných prostor	8 400,00
06.02.2025	DF	DFA250013		Výměna klik	41 093,00
07.02.2025	DF	DFA250019		Instalace bezpečnostních folií	27 462,40
10.02.2025	DF	DFA250015		Dodávka a montáž bytových vodoměrů	302 613,00
25.02.2025	DF	DFA250025		Výroba a montáž stavebních otvorových výplní	422 437,00
28.02.2025	DF	DFA250029		Dodávka a montáž bytových vodoměrů	129 428,00
28.03.2025	DF	DFA250033		Dodávka a montáž sběrnic dat Lobar	47 824,00
02.04.2025	DF	DFA250037		Kontrola provozovaného systému vytápění	12 500,00
26.04.2025	DF	DFA250043		Oprava stropu v bytě pí. Vašíčkové	4 284,00
15.05.2025	DF	DFA250051		Oprava výtahu	4 733,12
15.05.2025	DF	DFA250052		Oprava výtahu	2 850,40
16.05.2025	DF	DFA250050		Servis zvonkového systému-diagnostics a oprava	8 550,00
27.05.2025	DF	DFA250065		Oprava výtahu	7 064,40
19.06.2025	DF	DFA250070		Oprava výtahu	6 736,24
30.06.2025	DF	DFA250075		AP-systém-servisní služby 1.8.2025-1.8.2026	53 240,00
03.07.2025	DF	DFA250077		Sirovátka-instalatérské práce-výměna patních uzávěrů TUV	40 542,88
03.07.2025	DF	DFA250080		Sirovátka-instalatérské práce-opravy v domě	31 452,96
04.07.2025	DF	DFA250081		Sirovátka-instalatérské práce-výměna kanalizační odbočky	9 205,28
16.07.2025	DF	DFA250083	...	AP-systém-výstavba kamerového systému, Kamerový systém, Přístupový systém	396 157,20
02.09.2025	DF	DFA250099	...	Dodávka a montáž protipožárních dveří, Vícepráce při montáži požárních dveří	495 796,00
19.09.2025	DF	DFA250105		Oprava výtahu	12 668,32
22.09.2025	DF	DFA250107		Požární prohlídka + servis	28 670,95
13.10.2025	DF	DFA250118		Oprava výtahu	10 100,72
20.10.2025	DF	DFA250119		Oprava nabouraného rámu dveří výtahu	21 056,00

Přehled celého předpisu za měsíce 202701 až 202712

Skupina účtů evid. plateb: VL Typ prostor: Všechny prostory Typ užív.:

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 919 876,00
		Odměna smluvního správce	350 784,00
		Pojištění domu	63 492,00
		Výtahy	99 084,00
		SV - vodné, stočné	745 116,00
		Teplo pro vytápění	1 551 060,00
		TUV - teplá voda	1 587 780,00
		Odečty a rozúčtování	24 876,00
		Úklid společných prostor	336 684,00
		Odvoz domovního odpadu	340 788,00
		Elektr. energie společných prostor	128 928,00
		Drobná údržba	100 224,00
		Ostatní služby	50 184,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	162 624,00
536	Poznaňská - Odra 428-430, Praha 8		8 461 500,00
Celkem za výběr:			8 461 500,00

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 11/2025.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 287 089 Kč. Ve vyúčtování byly vlastníkům rozděleny výnosy z pronájmu společných částí domu v částce 51 705 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:

Studená voda	na 806 000 Kč ročně	(náklady 2025 plus 10 %)
Teplá voda	na 1 683 000 Kč ročně	(náklady 2025 plus 10 %)
Teplo pro vytápění	na 1 680 000 Kč ročně	(náklady 2025 plus 10 %)
Odečty a rozúčt.	na 50 000 Kč ročně	(dle nákl. za rok 2025)
Úklid spol. prostor	na 351 000 Kč ročně	(podle nákl. 2026 ... 29 232 Kč/měs.)
Odměna správci	z 261 Kč na 267 Kč na jednotku měsíčně (navýšení o 2,5 %, míru inflace za rok 2025)	

Kontakt:

paní **Karolína Laubová**

tel: 774 785 814

laubova@sbd8.cz

Paní Laubové také hlase změny počtu osob v bytech pro vyúčtování služeb.

Prosíme vlastníky bytů o oznámení jejich emailové adresy pro zaslání korespondence (nový předpis, vyúčtování).

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Po neplatiči byl vyklizen a vymalován nebytový prostor BD č. 101 v čp. 428. Současně byly vyměněny rozmočené a plesnivé podhledové desky. Prostor je nově pronajat. Dluh 228 031,35 Kč je exekučně vymáhán.

Na domě byly řešeny časté havárie vody jak na stoupačkách, tak i ležatých rozvodech vody v přízemí (10/2025 3x havárie, 11/2025 3x havárie, 12/2025 2x havárie, 01/2026 2x havárie, 02/2026 3x havárie, 04/2026 2x havárie, 06/2026 1x havárie, 07/2026 2x havárie, 08/2026 2x havárie). Dále se řešily havárie na topení (kompenzátory a ventily topení). Celkem bylo zaplaceno v roce 2026 za havarijní výjezdy a instalátérské opravy topení 135 000 Kč.

Na základě vypracované projektové dokumentace bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele celkové revitalizace domu (okna, zateplení, střecha, lodžie). Nabízená cena je 85 mil. Kč. Pro realizaci je nutné znát i financování takové akce. K tomu je potřeba mít platné podmínky poskytnutí dotace od MMR. To však zatím není k dispozici, ministerstvo vyjednává s bankami. Nyní předpokládáme, že podmínky budou známy v listopadu 2026. Následně bude potřeba zaktualizovat cenu a zajistit financování akce. Teprve potom bude vše připravené k odsouhlasení vlastníky.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Výtahy Schindler – životnost pásů překročila 15 let a je nutná jejich výměna. V čp. 428 a 429 je **potřeba pásy vyměnit** co nejdříve, v čp. 430 následně nejdéle do 6/2027. Cena za jeden výtah je 446 659 Kč.

Navrhujeme **výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech ÚT vč. tlakového vyvážení stoupaček a celého systému**. Na dodavatele zajistíme výběrové řízení. Celkové náklady předpokládáme 950 000 Kč včetně projektu.

Navrhujeme provést **preventivní výměnu kompenzátorů na stoupačkách topení**. Na dodavatele provedeme výběrové řízení. Celkové náklady odhadujeme na 550 000 Kč.

Nejpozději do konce roku 2027 je nutná **výměna indikátorů na topení**, kterým končí životnost baterií. Na dodavatele připravíme výběrové řízení v roce 2027. Celkové náklady odhadujeme na 200 000 Kč.

Na **výměnu rozvodů teplé a studené vody** bylo dokončeno výběrové řízení. Vítěznou firmou se stala firma Sirovátka v celkové ceně díla 2 640 022 Kč. Cena je složena z ceny za stoupačky v bytech (1 797 000 Kč) a ceny za horizontální rozvody (843 022 Kč). Cena za stavební práce v bytech, pokud budou instalační šachty nepřístupné, je 3 900 Kč/byt. Vzhledem k četnosti oprav na rozvodech vody doporučujeme výměnu realizovat co nejdříve.

K zajištění rychlého odstraňování havarijních situací by byl vhodný pro společné a pronajímané prostory systém **generálního klíče**. Pro takový systém je potřeba vyměnit příslušné zámkové vložky (1 700 Kč/kus) a vyhotovit nové klíče (cena 180 Kč/kus). Celkově by se jednalo o zhruba 35 kusů vložek.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	27.12.2026
Hromosvod – pasivní	22.10.2026
Hromosvod – pasivní roční kontrola	11.11.2027
Kontrola otopného systému	02.04.2030
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	01.07.2027
PO – Hasicí přístroje	22.09.2026
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	22.09.2026
PO – Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	22.09.2026
PO – Nouzové osvětlení	22.09.2026
PO – Požární uzávěry (požární dveře)	22.09.2026
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	22.09.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	29.11.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2030
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.02.2029
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.02.2029
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.02.2029

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 Poznaňská v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 082 39 126, se sídlem
Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, konaném dne 1. 10. 2026.

V dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnítele