ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8 IČ: 077 14 505, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, se sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00

datum konání: 8. října 2026
místo: společný prostor v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 38,30 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení) shromáždění **NEBYLO** usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na schůzi.

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření Společenství za rok 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 2027 a dalších let**
5. **Diskuse a závěr**

Průběh jednání :

Ad bod 1 Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Ing. Miroslava Fialová za předsedu společenství a představila své kolegy, paní Janu Ďoubalovou, účetní, a pana Jaroslava Vaňka, technika domu. **Shromáždění nebylo usnášení schopné, pracovní orgány nebyly voleny.**

Ad bod 2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2025, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025 a dále s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 169 460,87 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).
Shromáždění nebylo usnášení schopné, o návrhu nebylo hlasováno

Paní Ďoubalová následně doplnila informace o hospodaření domu v roce 2026. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 8.10.2026 činí 670 588,35Kč na běžném účtu a na spořícím účtu 7 198 762,17Kč, současné úročení na spořícím účtu jsou 3 %.
Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 8.10.2026 činí 7 060 284,62 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v roce 2025 na vědomí.

Ad bod 3. Návrh záloh na rok 2027

Paní Ďoubalová informovala přítomné dále o tom, že návrh úpravy záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2027 byl přílohou pozvánky na shromáždění.

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**.

Správce a předseda společenství navrhli následující úpravu záloh s platností od 1.12. 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.	

Shromáždění nebylo usnášení schopné, o návrhu nebylo hlasováno

Vzhledem k plánované rekonstrukci a modernizaci domu paní Ďoubalová informovala vlastníky také o tom, že bude potřeba navýšit příspěvek do fondu oprav a také o možnosti čerpání úvěru.

Vzhledem k tomu, že se navýšení záloh nemohlo odhlasovat upozornila paní Ďoubalová vlastníky, aby si u paní Věry Veinlichové upravili zálohy individuálně.

Kontakt pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz

Paní Ďoubalová následně požádala, aby paní Věře Veinlichové vlastníci oznámili svou emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

Ad bod 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2027 a další léta

Ing. M. Fialová podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění. Ve zprávě uvedla hlavní provedené práce na objektu:

Bylo zrealizováno 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 proběhla v ceně 401 848 Kč a následné byl osazen **čipový systém** 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.

Po vytyčení přesné polohy **kontejnerových stání** (09/2026) budou provedeny stavební práce (úprava komunikace) a poté montáž ocelových konstrukcí kontejnerových stání. Dodávka bude mít vzhledem k požadavkům TSK zpoždění.

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 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.

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; 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.

Plán oprav na rok 2027 a další léta:
Měla by se připravit výměna stoupaček dle projektu. Výkaz výměr z projektu bude sloužit jako podklad k provedení výběrového řízení na rekonstrukci stoupaček. Spolu s tím bude řešeno financování akce. Předpokládaná cena z projektu je včetně stavebních prací – uvedení ohraničení stoupačky do původního provozuschopného stavu.
Výběrové řízení zajistí na příští shromáždění SBD Praha 8
Shromáždění nebylo usnášení schopné, o plánu oprav nebylo hlasováno

Ad bod 5
Dále byly diskutovány další požadavky a dotazy:

Je potřeba prověřit stav na střeše – zřejmě se tam nalézají uhynulí holubi.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast.

Předsedající a zapisovatel:



.....
Ing. Miroslava Fialová