

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků S. K. Neumanna 913/14, IČ: 077 13 291

S 19102 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8, Libeň, S. K. Neumanna 913/14, 182 00 (dále „společenství“) konaného dne 14.10.2025 od 18:00 v zasedací místnosti v sídle společenství v přízemí Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy, 182 00

Zahájení: 8.10.2026 18:00
Skončení shromáždění: 19:00
Přítomno: 90,65 % ze všech spoluvlastnických podílů
na společných částech domu, tj. usnášeníschopná
90,65 % ze všech spoluvlastnických podílů na konci

Shromáždění bylo zahájeno dne 8.10.2026 v 18:00 v prostorách zasedací místnosti sídla předsedy společenství Mgr. Veronikou Solis, advokátkou, ČAK 18588, se sídlem Mánesova 48, Praha 2 Vinohrady 120 00 (dále jen „předsedající“) pověřenou plnou mocí Stavebním družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „družstvo“), spolu s Ing. Janem Polákem, vedoucím technického úseku SBD Praha 8.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem, 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

1. Zahájení svolavatelem, Volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Předsedající Mgr. Veronika Solis MBA přivítala vlastníky jednotek a přítomného Ing. Jana Poláka, představila se a konstatovala, že dle předložené prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 90,65 % spoluvlastnických podílů, tedy shromáždění společenství je usnášeníschopné.

Předsedající navrhla, aby bylo hlasováno o tom, zda přítomné shromáždění společenství souhlasí s tím, aby Veronika Solis vykonávala funkci předsedající, zapisovatelky a sčítatelky hlasů, funkci ověřovatele zápisu, aby dělal pan Ing. Jan Polák přítomný na shromáždění společenství. Další návrhy ani námítky nebyly.

Pro: 100 % z přítomných
Proti: 0 % z přítomných
Zdrželo se: 0 % z přítomných
Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Do funkce předsedající, sčítatele a zapisovatele shromáždění společenství byla zvolena Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka, do funkce ověřovatele zápisu ze shromáždění společenství byl zvolen Ing. Jan Polák 100 % z přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání

Předsedající informovala přítomné o stavu hospodaření společenství v roce 2025 a 1-6/2026, o účetní závěrce a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. Předsedající informovala přítomné také o tom, že finanční prostředky Společenství jsou uloženy na běžném a spořicímu účtu u ČSOB, aktuální úročení spořicího účtu je 3 % p.a., ekonomický úsek Stavebního bytového družstva Praha 8 provádí převody mezi těmito účty s cílem co nejvyššího úrokového zhodnocení vkladů. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhla předsedající, zda shromáždění jednak bere na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2025 a za 1-6/2026, zda souhlasí a schvaluje účetní závěrku za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku ve výši 20 256,32 Kč za rok 2025 – jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu tak, jak bylo uvedeno v podkladech pozvánky ke shromáždění.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2025 a za 1-6/2026. Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2025, hospodářský výsledek – zisk v celkové výši 20 256,32 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy 100 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2027

Předsedající pohovořila o návrhu záloh společenství na rok 2027, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu. 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.

Navržena byla tato úprava záloh s platností od 11/2027:

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.

Ostatní zálohy by zůstaly ve stejné výši.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Vladimíra Šeflová**, seflova@sbd8.cz

O předloženém návrhu záloh dala předsedající hlasovat.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje navrženou výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2027 s platností od 11/2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Pojistná událost

Ve věci havárie paní Neumeierové byla řešena záležitost vyřízení pojistné události, která stanovila, že škoda je na 8 166,40 Kč. Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění ze svých prostředků nahradí paní Neumeierové částku 8.166, 40 Kč.

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje úhradu částky 8.166,40 Kč na pokrytí pojistné události a nahradí ji paní Neumeierové. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající sdělila, že SBD8 zlepší vůči SVJ komunikaci (SMS, e-mail, atd.).

4. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Předsedající předala slovo Ing. Janu Polákovi, který informoval přítomné o tom, co se provedlo v domě za opravy, rekonstrukce a modernizaci za rok 2025 až do dnešního dne.

Pokácení kaštanu – OŽP MČ P8 se vyjádřilo k požadavku zamítavě.

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

Studie proveditelnosti na zateplení domu

Po diskusi ohledně zateplení dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím zadat studii proveditelnosti na zateplení domu do ceny 50.000 Kč.

Pro: 29,16 % z přítomných

Proti: 71,49 % z přítomných

Zdrželo se: 0 % z přítomných

Návrh nebyl přijat.

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.

Po diskusi bylo dohodnuto shromážděním, že nebude realizováno pro nezáměr.

Údržba dřevěného plotu mezi dvorkem a zahradou

Očištění, udržovací nátěr, cca do 15.000 Kč.

Po diskusi bylo dohodnuto shromážděním, že nebude realizováno pro nezáměr.

Kaštan – omlazení

Po diskusi bylo uloženo SBD8, aby na městě požádali o omlazení a úklid listí kaštanu.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Loupající se barva – parapety Hons

Dotaz na to, zda by pan Hons dodal barvu na parapety (cca 1-2 kg), že by si to vlastníci natřeli. Předsedající přislíbila, že se obrátí SBD8 na pana Honse s žádostí o dodání barvy, popř. že by realizoval opravu pan Hons sám po dohodě s těmi vlastníky, co by o to projevíli zájem.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

5. Různé a závěr

Doplňující volba členů kontrolní komise SVJ do příštího shromáždění vlastníků.

Bez dotazů a podnětů. Předsedající na závěr poděkovala přítomným za jejich čas a ochotu, kontrolní komisi za jejich práci a ukončila shromáždění v 18:50.

V Praze, dne 8. října 2026

Zapisovatel:

Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka

Ověřovatel:

Ing. Jan Polák