

ZÁPIS ZE ČLENSKÉ SCHŮZE

Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Družstvo“) které svolalo představenstvo – Ing. Petr Skoutajan, předseda představenstva Družstva a Ing. Slavomil Kriegerbeck, místopředseda představenstva Družstva

datum konání: 1. 10. 2026
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice,
divadelní sál, přízemí
od: 18:00 hod.

Program:

- 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
- 2. Zpráva o hospodaření Družstva 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**

přítomno dle prezenční listiny: 28 ze všech 42 členů Bytového družstva (dále Družstva)

Členská schůze Družstva byla po celou dobu usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

- 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Družstva (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání členské schůze zahájil pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „SBD Praha 8“), z pokynu představenstva Družstva pověřený řízením členské schůze Družstva, a přivítal přítomné členy Družstva na členské schůzi. Pan Švarc konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 44 z 86 členů Družstva a členská schůze je usnášeníschopná. Přítomný byl host pan Urban z „Jak na dotace“. Představil dále kolegy - paní Mgr. Veroniku Solis, advokátku SBD8, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Veroniku Švarcovou, referenta objektu. K dotazu předsedajícího, zda členská schůze má námítky k přítomnosti členů Společenství vlastníků, nečlenů Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, nikdo z přítomných námítky nevznosl. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Miroslav Švarc (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Předsedající členské schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu: Ing. Petr Skoutajan

Přítomno: 28 ze 42 členů Družstva
Pro přijetí: 42 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželo se: 0 členů

Usnesení:

Členská schůze družstva schválila obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, sčítatel Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Petr Skoutajan, 44 hlasů všech, to je 100 % přítomných hlasů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva hospodaření Družstva za rok 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Předsedající schůze předal slovo Ing. Ivě Šourkové. Zprávu o hospodaření Družstva v roce 2025 obdrželi členové družstva spolu s pozvánkou.

Ing. Šourková informovala členy Družstva o tom, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 4.272,36 Kč. Navrhla schválit účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2025, vypořádat hospodářský výsledek postupem podle stanov Družstva, 10 % ze zisku 427,00 Kč převést do nedělitelného fondu Družstva a zbývajících 3.845,36 Kč převést do fondu oprav. Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 28 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 28 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek Družstva za rok 2025, vypořádání hospodářského výsledku postupem podle stanov Družstva, 10 % ze zisku 427,00 Kč převést do nedělitelného fondu Družstva a zbývajících 3.845,36 Kč převést do fondu oprav. Pro hlasovalo 44 členů ze 86 členů Družstva, nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Pro Společenství vlastníků Poznaňská - Odra,

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, ta konstatovala, že podkladové materiály členové Družstva obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Uvedla nejdůležitější údaje obsažené v předložené zprávě o hospodaření Společenství v roce 2025.

Ing. Iva Šourková seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka Společenství vlastníků Poznaňská – Odra, Praha 8 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 202 211,04 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).

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno: 28 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 28 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Členská schůze družstva jednomyslně doporučila schválit účetní závěrku Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8 za rok 2025.

Ing. Šourková seznámila členy společenství s aktuálními údaji o hospodaření domu v roce 2026, k 30.9.2026 je na bankovních účtech společenství uloženo 13 246 763 Kč, většina finančních prostředků na spořicímu účtu u ČSOB.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31.8.2026 činí 12 594 616 Kč.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2027

Ing. Šourková konstatovala, že poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 11/2025. Přehled současného předpisu záloh byl přílohou k pozvánce. 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.

Navržena byla tato 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 rozúčtování	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)	

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Karolína Laubová**

tel: 774 785 814

laubova@sbd8.cz

Přítomno: 29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 29 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2027 s platností od 1. listopadu 2026 tak, jak bylo uvedeno výše v návrhu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Po diskusi bylo orientačním indikativním zvednutím ruky uvedeno, že na příští shromáždění vlastníků připraví ekonomický úsek SBD8 varianty způsobu rozúčtování a tento bod se zařadí na pozvánku shromáždění vlastníků SVJ.

Členská schůze vzala informaci na vědomí.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let

Předsedající předal slovo Ing. Miroslavě Fialové z technického úseku a zmínil, že přehled provedených prací byl přílohou pozvánky na shromáždění a dle reakce přítomných není nutné toto opakovat.

REVITALIZACE DOMU

Ing. Fialová předala po úvodu slovo Ing. Urbanovi. Pan Urban uvedl, že Zelená úsporám skončila. Bezúročné úvěry budou poskytovány pouze na 15 let, banky ČSOB, Buřinka ČS a Stavební spořitelna Raiffeisen by to měly nabízet.

Členové požádali o zaslání položkového rozpočtu a podrobných informací a položek plánované revitalizace – základní všem, podrobnější pro velkou kapacitu na vyžádání přes úschovnu.

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 - včetně úvěru

Členská schůze vzala informaci na vědomí.

VÝMĚNA ROZVODŮ TEPLÉ A STUDENÉ VODY

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.

Přítomno:	29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí:	29 členů
Proti přijetí:	0 členů
Zdrželi se:	0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit v domě výměnu rozvodů studené a teplé vody v ceně do 2,7 mil. Kč firmou Sirovátka, nikdo nehlasoval proti nikdo se nezdržel hlasování.

VÝTAHY

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. Předsedající navrhnul vyměnit postupně všechny 3 výtahy v domě.

Přítomno:	29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí:	29 členů
Proti přijetí:	0 členů
Zdrželi se:	0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit v domě výměnu pásů u všech výtahů v ceně do 1,4 mil. Kč. Proti návrhu hlasovalo 0 % z přítomných členů, pro 100 %, zdrželo se 0 % z celkově přítomných 29 členů ze 42.

VÝMĚNA INDIKÁTORŮ NA TOPENÍ

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.

Přítomno: 29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 29 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit v domě výměnu indikátorů na topení v ceně cca 200.000 Kč . Proti návrhu hlasovalo 0 % z přítomných členů, pro 100 %, zdrželo se 0 % z celkově přítomných 29 členů ze 42.

VÝMĚNA TERMOREGULAČNÍCH VENTILŮ NA VŠECH RADIÁTORECH ÚT A TLAKOVÉ VYVÁŽENÍ STOUPAČEK CELÉHO SYSTÉMU V DOMĚ

Ing Fialová informovala přítomné členy o nezbytnosti provést **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, který je pro to potřeba. Cena projektu je **odhadem 200.000 Kč** – zahrnuje:

- kontrolu a zaměření stávajícího rozvodu topení,
- přepočet tepelných ztrát jednotlivých bytů,
- kontrolu otopné soustavy v jednotlivých bytech,
- zpracování projektové dokumentace pro následné vyvážení otopné soustavy

O vypracování PD bylo hlasováno

Přítomno: 29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 29 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze jednomyslně doporučila schválit vypracování projektové dokumentace pro výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech včetně tlakového vyvážení systému ÚT. Proti návrhu nikdo z přítomných členů družstva nehlasoval, pro 100 % přítomných, nikdo se nezdrželo z celkově přítomných 29 členů ze 42.

PREVENTIVNÍ VÝMĚNA KOMPENZÁTORŮ NA STOUPAČKÁCH TOPENÍ

Ing. Fialová navrhla dále v domě nechat provést **preventivní výměnu kompenzátorů na stoupačkách topení**. Na dodavatele provedeme výběrové řízení. Celkové náklady odhadla na 550 000 Kč. O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno: 29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 29 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze doporučila jednomyslně schválit výměnu kompenzátorů na STOUPAČKÁCH TOPENÍ V CENĚ 550.000 Kč. Proti návrhu nikdo z přítomných členů družstva nehlasoval, pro 100 % přítomných, nikdo se nezdrželo z celkově přítomných 29 členů ze 42.

GENERÁLNÍ KLÍČ

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.

Přítomno: 29 ze všech 42 členů Družstva
Pro přijetí: 29 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze doporučila jednomyslně schválit osazení systému generálního klíče v ceně do 70.000 Kč. Proti návrhu nikdo z přítomných členů družstva nehlasoval, pro 100 % přítomných, nikdo se nezdrželo z celkově přítomných 29 členů ze 42.

Ad 5. Diskuse a závěr

Návrh členů družstva zkulturnit prostor před vstupem do domu. Člen informoval o tom, že lze udělat smlouvu o výpůjčce a realizovat. Předsedající slíbil, že na příští členské schůzi se tato věc projedná.

Členská schůze vzala na vědomí.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny během diskuse. Předsedající schůze po diskusi poděkoval přítomným za pozornost a čas a ukončil členskou schůzi Družstva ve 20:20 hod.

Zapsala:



Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřil:



Ing. Petr Skoutajan

Po ověření bude zápis členské schůze uveřejněn na webových stránkách Družstva.