POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na shromáždění Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8, IČ: 275 95 927, 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 12. 11. 2026 od 18:00 hod**
Místo konání: **sušárna v suterénu domu č. p. 449, Křivenická Praha 8**

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025**
3. **Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2026/2027**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let**
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.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obracejte na Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce a předpisu záloh 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 20.10. 2026

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
Zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:
Vzor plné moci
Zpráva o hospodaření domu za rok 2025
Návrh výše záloh na rok 2026/2027
Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2026 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	3 402,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	375 081,09
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	6 405 066,66
A		***Finanční prostředky celkem***	***6 783 549,75***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-30 095,00
C			***-30 095,00***
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	214 968,60
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	22 485,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	848 127,16
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	200 942,27
D.II.003	315121	Náklady - TUV	797 987,10
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	477 397,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	105 417,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	58 300,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	23 571,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	68 710,52
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	30 514,99
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	76 503,28
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***2 924 923,92***
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	205 380,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	15 818,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	831 231,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	863 369,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	315 343,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	82 188,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	107 880,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	49 236,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	68 148,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	21 048,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	85 020,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***2 644 661,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-280 262,92
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-280 262,92***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	35 580,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***35 580,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	123 228,37
G			***123 228,37***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	5 874 052,41
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	1 046 074,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	190 174,94
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-287 078,89
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-400,00
H		***Dlouhodobá záloha***	***6 822 822,46***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 367 KŘIVENICKÁ 448-450

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	3 560,60	83 566,00
Únor	0,00	83 626,00
Březen	3 042,00	83 566,00
Duben	10 100,00	83 566,00
Květen	74 653,49	83 568,21
Červen	3 042,00	83 566,00
Červenec	30 870,00	83 566,00
Srpen	0,00	83 815,00
Září	3 042,00	83 566,00
Říjen	24 238,80	273 149,73
Listopad	1 500,00	83 846,00
Prosinec	133 430,00	126 848,00

Počáteční stav +	5 874 052,41
Čerpání za rok -	287 478,89
Tvorba za rok +	1 236 248,94
Konečný účetní stav +	6 822 822,46

Objekt: 367 KŘIVENICKÁ 448-450

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
03.02.2025	PO	PP250001		klíč 1 ks	60,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
01.05.2025	UD	UD250001		služby 2024	2,21
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
04.08.2025	PO	PP250003		náhrada z aklíč 1 x vchod	249,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
22.10.2025	VD	VD250001	250001	Převod HV 2024 do fondu oprav	189 583,73
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
24.11.2025	PO	PP250004		náhrada za klíč 1 x vstup	280,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	83 566,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
Celkem tvorba:					***1 236 248,94***
10.01.2025	B	BB0125004		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.01.2025	DF	DFA250009		Kontroly požární vodovody	3 460,60
31.03.2025	DF	DFA250022		Revize plynu - PZ Q1	3 042,00
07.04.2025	B	BB0125046		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
11.04.2025	DF	DFA250020		Analýza rizik	10 000,00
25.05.2025	DF	DFA250029		Oprava hromosvodové soustavy	60 050,00
27.05.2025	DF	DFA250035	25153	Odborné zkoužky výtahů	14 603,49
30.06.2025	DF	DFA250047		Revize plynu - PZ Q2	3 042,00
01.07.2025	DF	DFA250044		Vyklízení, odvoz a rozřezání kovového regálu	30 250,00
08.07.2025	B	BB0125102		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
14.07.2025	PO	PV250002		Klíče, visačky	520,00
29.09.2025	DF	DFA250060		Revize plynu - PZ Q3	3 042,00
06.10.2025	DF	DFA250057		Stavební práce - oprava lodžie - stěn a soklů + malování	6 650,00
08.10.2025	B	BB0125149		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
31.10.2025	DF	DFA250065		Oprava plynovodu	17 488,80
26.11.2025	DF	DFA250078		Pravidelná roční kontrola LPS	1 500,00
02.12.2025	DF	DFA250077		Vypracování PD pro rekonstrukci elektroinstalace	116 160,00
02.12.2025	DF	DFA250079		Zámečnické práce -dodání 2ks dveří	14 228,00
31.12.2025	DF	DFA250089		Revize plynu - PZ Q4	3 042,00
Celkem čerpání:					***287 478,89***

Celkem	Poč.stav:	5 874 052,41	Tvorba:	1 236 248,94	Čerpání:	287 478,89	Kon.stav:	6 822 822,46

Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8
Horňátecká 1772/19
18200 Praha

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2026 do: 30.9.2026

Objekt: 367 KŘIVENICKÁ 448-450

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	36 112,62	127 968,00
Únor	53 240,00	126 848,00
Březen	3 042,00	126 848,00
Duben	100,00	126 848,00
Květen	32 715,00	126 850,45
Červen	5 595,00	127 128,00
Červenec	25 636,00	126 848,00
Srpen	240,00	126 848,00
Září	1 012 064,55	126 848,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	6 822 822,46
Čerpání za rok -	1 168 745,17
Tvorba za rok +	1 143 034,45
Konečný účetní stav +	6 797 111,74

Objekt: 367 KŘIVENICKÁ 448-450

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
12.01.2026	PO	PP260001		klíč 2 ks	560,00
19.01.2026	PO	PP260002		klíče 1 ks	280,00
19.01.2026	PO	PP260003		klíče 1 ks	280,00
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
01.05.2026	UD	UD260001		služby 2025	2,45
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
15.06.2026	PO	PP260004		náhrada za klíč	280,00
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
31.07.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
31.08.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
30.09.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	126 848,00
Celkem tvorba:					***1 143 034,45***
12.01.2026	B	BB0126004		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
21.01.2026	DF	DFA260003		Kontroly požární	23 742,62
22.01.2026	DF	DFA260004		Revize plynu	12 270,00
18.02.2026	DF	DFA260010		Vypracování PD pro rekonstrukci elektroinstalace	18 150,00
28.02.2026	DF	DFA260012		Zaměření schodišť, PD oprava vstupních schodišť	35 090,00
31.03.2026	DF	DFA260023		Revize plynu - PZ Q1	3 042,00
07.04.2026	B	BB0126049		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
05.05.2026	DF	DFA260026		Projektová dokumentace ZTI	16 500,00
19.05.2026	DF	DFA260028		Stavební práce	16 215,00
01.06.2026	UD	UD260003		Odpis VSL 2025 neobsaz. NP 36703901 za 7-12/2025 - ÚT a ohřev	2 553,00
30.06.2026	DF	DFA260043		Revize plynu - PZ Q2	3 042,00
09.07.2026	B	BB0126110		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.07.2026	DF	DFA260047		Revize elektro, HDV, plombování	25 536,00
10.08.2026	VD	VDZ260001		klíče pro úklid	240,00
03.09.2026	DF	DFA260055		Oprava plynovodu	12 453,28
21.09.2026	DF	DFA260058		Oprava výtahu	996 569,27
30.09.2026	DF	DFA260059		Revize plynu - PZ Q3	3 042,00
Celkem čerpání:					***1 168 745,17***

Celkem	**Poč.stav:**	**6 822 822,46**	**Tvorba:**	**1 143 034,45**	**Čerpání:**	**1 168 745,17**	**Kon.stav:**	**6 797 111,74**

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)	1 522 176,00
		Odměna smluvního správce	215 280,00
		Pojištění domu	22 572,00
		SV - vodné, stočné	487 236,00
		Teplo pro vytápění	841 296,00
		TUV - teplá voda	969 240,00
		Odečty a rozúčtování	21 048,00
		Úklid společných prostor	105 948,00
		Odvoz domovního odpadu	59 964,00
		Elektr. energie společných prostor	49 236,00
		Drobná údržba	85 020,00
		Ostatní služby	68 148,00
367	KŘIVENICKÁ 448-450, Praha 8		4 447 164,00
		Celkem za výběr:	**4 447 164,00**

Pro rok 2026 byly navýšeny zálohy na pojištění domu, studenou a teplou vodu, úklid, odvoz odpadu a odměnu správci.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 280 262 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 12 681 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 12/2026:

Pojištění	na **30 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 29 200 Kč)
Vodné a stočné	na **524 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplá voda	na **1 100 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplo	na **932 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Odměna správci	z 299 Kč na **306 Kč na byt měsíčně** Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025. Obsahuje i odměnu za výkon funkce statutárního orgánu.	

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz

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

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Ve vchodě č.p. 450 byla provedena výměna poškozených dveří včetně zárubní a následně byla provedena výmalba přízemí a části suterénu za 14 815 Kč (fa Fuchs).
Oprava stoupačky plynu v č.p. 450 v ceně 12 453,28 Kč.
Po zjištění závady bylo opraveno prasklé vedení UT v ceně 2 380,00 Kč (fa Ryzák).
Byla vypracována projektová dokumentace ZTI za 16 500 Kč (Ing. Smrž).
Byly vyměněny rohože u všech vstupních dveří v celkové hodnotě 8 029 Kč.
Bylo vypracováno PBŘ k PD pro rekonstrukci elektroinstalace v ceně 18 150 Kč (Porvis Group s.r.o.).

V únoru 2026 byla zpracována **PD na rekonstrukci vstupních schodišť** Ing. Peterkou v ceně 35 090 Kč. Na jejím základě bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele této rekonstrukce. Osloveno bylo celkem šest firem, včetně společnosti doporučené jedním z vlastníků. Přesto jsme obdrželi pouze dvě nabídky.
Vzhledem ke značné rozdílnosti obou nabídek současné době probíhá jejich vyhodnocení a doplnění tak, aby mohla být na shromáždění předložena konečná nabídka vybraného dodavatele. Protože i nejnižší nabídková cena převyšuje dříve schválený limit 1,4 mil. Kč, bude nutné nové schválení na shromáždění vlastníků, kde však již bude předložena konkrétní finální nabídka vybraného dodavatele. Termín možné realizace pak předpokládáme na jaře 2027.

V květnu 2026 byly na základě výsledků provedených odborných zkoušek **výtahů** odstraněny veškeré zjištěné závady, a to v souladu s uzavřenou smlouvou o dílo v celkové hodnotě 996 570 Kč. Předmětem prací byla výměna výtahového stroje, roštu pro výtahový stroj, ocelových lan a vodicích čelistí. V souvislosti s touto výměnou se ani po konzultaci s výrobcem výtahových rozvaděčů a dodavatelem frekvenčního měniče nepodařilo kvůli vzájemné nekompatibilitě zprovoznit nový výtahový stroj na stávající frekvenční měnič tak, aby nevykazoval poruchový stav. Společnost Rolift byla proto nucena přistoupit k výměně stávajících frekvenčních měničů a žádá o dodatečné schválení navýšení cenové nabídky o náklady spojené s touto výměnou. Celkové náklady na dodávku tří frekvenčních měničů činí 196 889 Kč s tím, že příslušenství ovládací karty – displeje TP, karty OPC PS a brzdné rezistory včetně montáže a úprav stávajících rozvaděčů jdou na vrub firmy Rolift. Záruka na celé dílo je 60 měsíců.

Vzhledem k tomu, že cena za **rekonstrukci vodovodních přípojek** překročila schválenou výši, bylo vyhlášeno hlasování per rollam pro schválení vyšší ceny za provedení. Cena 1 297 186,69 Kč bez DPH za provedení byla schválena. Práce budou započaty 2.listopadu 2026.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Výměna plynového potrubí
Navrhovaná rekonstrukce bude provedena dle zpracované projektové dokumentace a zahrnuje kompletní výměnu stávajícího plynového potrubí v domě. Jedná se o stoupací rozvody plynu v bytových jádrech až po kulový uzávěr před plynoměrem a dále o spodní rozvody plynu ve sklepních prostorách. Stávající potrubí bude nahrazeno novým měděným potrubím, včetně souvisejících napojení, armatur a potřebných prvků, v rozsahu stanoveném projektovou dokumentací.

Důvodem rekonstrukce je nevyhovující technický stav stávajících rozvodů. Část plynových rozvodů neprošla revizí a v letošním roce došlo již ke dvěma haváriím plynu na stoupačkách. Cílem rekonstrukce je odstranit nevyhovující stav, zvýšit bezpečnost provozu, minimalizovat riziko dalších havárií a zajistit dlouhodobě spolehlivý provoz plynových rozvodů v domě. Odhadovaná cena rekonstrukce: 1 200 000 Kč.

Kompletní rekonstrukce elektroinstalace
Na základě požadavku vzneseného na minulém shromáždění překládáme výsledek výběrového řízení na dodavatele kompletní rekonstrukce elektroinstalace. Po vyhodnocení podaných nabídek byla jako vítězný dodavatel vybrána PRE energo a.s., která předložila nejvhodnější nabídku v celkové hodnotě 5 951 114 Kč. Dle revize elektroinstalace provedené v červenci 2026, jejímž závěrem je, že zařízení není z hlediska bezpečnosti způsobilé k dalšímu provozu, doporučujeme kompletní rekonstrukci dále neodkládat. Náklady na odstranění závad pro uvedení zařízení do dočasně provozuschopného stavu do doby realizace rekonstrukce činí dle cenové nabídky 85 000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	28.07.2026
Hromosvod – pasivní	23.05.2029
Hromosvod – pasivní roční kontrola	26.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2033
Plyn (KSP + byty)	22.01.2029
Plyn (KSP) - roční kontrola	22.01.2027
PO – Hasicí přístroje	20.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	20.01.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	11.11.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	24.10.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2028
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	24.09.2028
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	24.09.2028
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	24.09.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	27.05.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	27.05.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	27.05.2028

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

Plná moc

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci) bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Křivenická v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní)....., bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8, IČ: 275 95 927, sídlem: Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 12. 11. 2026.

V ..... dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele