

ZÁPIS ZE 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 svolal předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 1. 10. 2026
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice, divadelní sál, přízemí
od: 18:00 hod.
přítomno při zahájení: 72,64 % spoluvlastnických podílů
přítomno při ukončení: 75,49 % spoluvlastnických podílů
shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné

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

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal zmocněný zástupce předsedy Společenství, pan Miroslav Švarc a představil zástupce Stavebního bytového družstva Praha 8, správce nemovitosti, IČ 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „společenství“), které jej pověřilo jednáním na tomto shromáždění a konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 72,64 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek) a schůze je usnášení schopná a představil Ing. Ivu Šourkovou- místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Mgr. Veroniku Solis, MBA, advokátku, Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Veroniku Švarcovou referentku domu a pana Ing. Petra Skoutajana, předsedu představenstva Bytového družstva Poznaňská – Odra. Následně byli do pracovních orgánů zasedání navrženi:

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

O tomto návrhu nechal předsedající hlasovat.

Přítomno: 72,64 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 100 % z přítomných 72,64 % spoluvlastnických podílů obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Solis, sčítatel Ing. Miroslava Fialová, Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu Ing. Iva Šourková. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025.

Předsedající předal slovo Ing. Šourkové, ta konstatovala, že podkladové materiály členové Společenství 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 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 202 211,04 Kč, který je tvořen pouze 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 (fonde oprav).

Po zodpovězení dotazů bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomno: 74,41 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 100 % z přítomných 74,41 % spoluvlastnických podílů Zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku za rok 2025, hospodářský výsledek za rok 2025 – zisk ve výši 202 211,04 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fonde oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková seznámila členy společenství s tím, že k 30. 9. 2026 je na bankovních účtech společenství uloženo 13 246 763 Kč, většina finančních prostředků na spořicí účet u ČSOB s aktuální úrokovou sazbou 3 % p.a.

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fonde 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 %)
Teplota 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)	

Pokud by ceny za dodávku tepla pro rok 2027 (dosud nejsou známy) byly Pražskou teplárenskou navýšeny o více než 10 %, bude mít předseda právo vystavit v průběhu roku 2027 nový předpis zohledňující tuto skutečnost a předejít tak vyšším nedoplatkům z ročního vyúčtování.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Karolína Laubová**

tel: 774 785 814,

laubova@sbd8.cz

Přítomno 74,41 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 98,13 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 1,87 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 98,13 % z přítomných 74,41 % spoluvlastnických podílů návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2027 s platností od listopadu 2026 a případnou další úpravu záloh na teplo a teplou vodu, pokud ceny tepla pro rok 2027 budou dodavatelem navýšeny o více než 10 %, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,87 % spoluvlastnických podílů přítomných.

Ing. Šourková upozornila přítomné na nutnost nahlašovat změny počtu osob v bytech pro správné stanovení záloh a vyúčtování nákladů na služby (odvoz odpadu, úklid domu, el. energie společných prostor a provoz výtahu), u kterých se náklady podle počtu osob rozúčtují. Na dotaz člena společenství uvedla, že lze použít i jiné kritérium pro rozúčtování, a to plochu bytu (spoluvlastnický podíl) nebo počet jednotek (všechny byty platí stejně). Návrh na změnu kritéria musí být podle stanov společenství odsouhlasen ¾ většinou přítomných. Návrh na změnu kritéria bude připraven na příští shromáždění.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta

Základní informace o provedených pracích byly přílohou pozvánky na shromáždění.

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 (vzhledem ke schvalování úvěru je stanoveno kvorum ke schválení 75 % z přítomných vlastníků na shromáždění). Další informace ohledně projektu, stavebním povolení a o předpokládaném postupu přednesl pan Urban ze společnosti JAKNADOTACE. Hlavním obsahem shromáždění SVJ na jaře 2027 by tedy mělo být schvalování realizace investice včetně úvěru spolu s aktualizovanou nabídkou dodavatele stavebních prací, podmínkami banky ohledně financování a zvýšení příspěvku do fondu oprav atd. Vlastníkům bude předložen výkaz výměr, který byl podkladem výběrového řízení. Z něj je patrné, jaké dodávky revitalizace obsahuje. Někteří vlastníci by se rádi seznámili s projektem revitalizace. Projekt je možné zaslat jednotlivým zájemcům přes úschovnu na základě jejich žádosti.

Na minulém shromáždění byli vlastníci seznámeni s havarijním stavem rozvodů vody v domě. Tato situace pokračovala (viz podklady ke shromáždění). Na **výměnu rozvodů teplé a studené vody** bylo provedeno 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, ale samozřejmě s ohledem na možnosti dodavatele a práce nebudou prováděny před Vánoci.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů výměnu rozvodů studené a teplé vody v ceně do 2,7 mil. Kč firmou Sirovátka. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Výtahy Schindler – životnost pásů překročila 15 let a je nutná jejich výměna, jinak by mohl být výtah odstaven z provozu. Cena za jeden výtah je 446 659 Kč. Výměna pásů by měla proběhnout u všech výtahů najednou.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů výměnu pásů u všech výtahů v ceně do 1,4 mil. Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vlastníci zmiňovali problém s výtahem v č.p. 430 - vydává zvláštní zvuky. Je potřeba zjistit, zda výměna pásů tento problém vyřeší.

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 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů výměnu indikátorů na topení v ceně cca 200.000 Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

K zajištění rychlého odstraňování havarijních situací by byl vhodný pro společné a pronajímané prostory **systém generálního klíče**. Týkalo by se to technického podlaží v přízemí. 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. Předpokládaná cena je cca 70.000 Kč.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů osazení systému generálního klíče. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Navrhujeme připravit **výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech ÚT vč. tlakového vyvážení stoupaček a celého systému**. 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

Dokončení projektu bude zohledňovat, zda bude schválena a provedena revitalizace či nikoliv.

O vypracování PD bylo hlasováno

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 99,08 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,92 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 99,08 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů vypracování projektové dokumentace pro výměnu termoregulačních ventilů na všech radiátorech včetně tlakového vyvážení systému ÚT. Dokončena bude s ohledem na to, zda bude schválena revitalizace objektu. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 0,92 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

Kompenzátory na stoupačkách ÚT začínají praskat, jsou původní a zřejmě na konci životnosti. Navrhujeme provést **preventivní výměnu kompenzátorů na stoupačkách topení**. Na dodavatele provedeme výběrové řízení. Celkové náklady odhadujeme na 550 000 Kč.

Přítomno 75,49 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100,00 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0,00 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných
Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % z přítomných 75,49 % spoluvlastnických podílů výměnu kompenzátorů na stoupačkách topení v ceně 550.000 Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Diskuse a závěr

Zeleň před domem není na pozemku SVJ a je v neuspokojivém stavu. SVJ nemůže vynakládat peníze na cizí majetek. Správce zjistí možnosti, jak by se situace dala řešit.

Bude zajištěna opětovná reklamacie čipového systému.

Stav odstraňování závad v domě je možné zjistit na <https://sbd8.cz/dum/svj-poznanska-odra-428-430/> v části pravidelné kontroly domu.

Po diskusi předsedající poděkoval přítomným za pozornost a ukončil shromáždění ve 20:20 hod.

Předsedající:


.....
Miroslav Švarc

Zapisovatel:


.....
Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřovatel:


.....
Ing. Iva Šourková