

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na shromáždění Společenství vlastníků Drahobejllova č.p.1601/35, se sídlem Drahobejllova 1601/35, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 248 37 962, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou S 12593 (dále jen „Společenství“), které svolává výbor Společenství

Doba konání: dne 22. 10. 2026 od 18:00 hod

Místo konání: v suterénu domu Drahobejllova 1601/35, Libeň, 19000 Praha 9

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Volba kontrolní komise
3. Zpráva o hospodaření domu v r. 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
5. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2027
6. Diskuse
7. Závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než $\frac{1}{2}$. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než $\frac{1}{2}$. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V Praze dne 5. 10. 2026

Za společenství

Miroslav Švarc, v.r.

Zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu v roce 2026

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2027 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	543 443,80
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	4 246 049,10
A		Finanční prostředky celkem	4 789 492,90
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	19 169,00
C			19 169,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	118 627,63
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	37 870,27
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	48 744,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	753 962,24
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	277 877,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	82 668,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	68 022,34
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	22 442,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	10 347,43
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	10 603,80
D.III.011	315139	Náklady - výtahy (pre+údržba)	28 204,21
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	1 459 368,92
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	116 580,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	32 544,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	66 120,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	462 573,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	411 784,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	247 320,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	65 352,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	72 576,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	15 132,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	36 540,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	20 004,00
E.III.012	324139	Zálohy - výtahy (PRE+údržba)	30 336,00
E		Zálohy k vyúčtování služeb celkem	1 576 861,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	117 492,08
EE		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	117 492,08
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	10 500,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	10 500,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	46 049,10
G			46 049,10
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	3 977 681,37
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	800 052,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	321,54
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-105 763,48
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-53 500,00
H		Dlouhodobá záloha	4 618 791,43

Objekt: 568 Drahohejllova 1601/35

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	14 520,00	66 672,54
Únor	43 695,08	66 671,00
Březen	9 123,40	66 671,00
Duben	0,00	66 831,00
Květen	0,00	66 671,00
Červen	10 870,00	66 671,00
Červenec	0,00	66 671,00
Srpen	0,00	66 671,00
Září	0,00	66 831,00
Říjen	27 225,00	66 671,00
Listopad	53 500,00	66 671,00
Prosinec	330,00	66 671,00

Počáteční stav +	3 977 681,37
Čerpání za rok -	159 263,48
Tvorba za rok +	800 373,54
Konečný účetní stav +	4 618 791,43

Objekt: 568 Drahohejllova 1601/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
01.01.2025	VD	VD250001		Odúčt. drob. rozdílů PS předpisu nájmu 2024	1,54			
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.01.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
28.02.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.03.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
24.04.2025	VD	VD250003		náhrada za čipy 2 ks	160,00			
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
30.04.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.05.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
30.06.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.07.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.08.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
03.09.2025	VD	VD250004		náhrada za čipy 2 ks	160,00			
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
30.09.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.10.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
30.11.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00			
31.12.2025	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00			
Celkem tvorba:					800 373,54			
02.01.2025	DF	DFA250006		Právní služby	14 520,00			
06.02.2025	DF	DFA250015		odečty, rozúčtování, služby za 2024	35 195,08			
27.02.2025	DF	DFA250016		osazení dveří/chodba	8 500,00			
31.03.2025	DF	DFA250026		dveře	9 123,40			
20.06.2025	DF	DFA250027		PENB	10 870,00			
01.10.2025	DF	DFA250043		Právní služby	27 225,00			
24.11.2025	DF	DFA250056		Dezinsekční práce	53 500,00			
31.12.2025	VD	VDZ250004		klíče 2 ks (vstupní mříže, prádelna)	330,00			
Celkem čerpání:					159 263,48			
Celkem	Poč.stav:	3 977 681,37	Tvorba:	800 373,54	Čerpání:	159 263,48	Kon.stav:	4 618 791,43

vedená u Městského soudu v Praze oddíl S spisová značka 12593

Objekt: 568 Drahobejlůva 1601/35

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	12 075,40	66 671,00
Únor	0,00	66 671,00
Březen	26 764,33	66 671,00
Duben	10 000,00	66 671,00
Květen	29 904,00	66 673,08
Červen	5 298,00	66 671,00
Červenec	0,00	0,00
Srpen	0,00	0,00
Září	0,00	0,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	4 618 791,43
Čerpání za rok -	84 041,73
Tvorba za rok +	400 028,08
Konečný účetní stav +	4 934 777,78

Objekt: 568 Drahobejlůva 1601/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
31.01.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
28.02.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
31.03.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
30.04.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00
01.05.2026	UD	UD260001		služby roku 2025	2,08
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
31.05.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	62 536,00
30.06.2026	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	4 135,00

Celkem tvorba: 400 028,08

05.01.2026	DF	DFA260001		Právní služby - zápis do OR, kolek	6 525,40
28.01.2026	DF	DFA260005		zámečnické práce-výměna samozavírače, aret,ramene, nastavení pantů	5 550,00
11.03.2026	DF	DFA260012		klíče FAB, BKS	376,00
23.03.2026	VD	VDZ260002		závazek k vyplacení	800,00
26.03.2026	DF	DFA260013		odečty, rozúčtování, služby za 2025	25 588,33
20.04.2026	DF	DFA260020		Analýza rizik	10 000,00
27.05.2026	DF	DFA260025		oprava výtahu/výměna řídicí jednotky automat.dveří	29 904,00
08.06.2026	VD	VDZ260003		náhrada/klíče	180,00
14.06.2026	DF	DFA260030		Oprava LPS	5 118,00

Celkem čerpání: 84 041,73

Celkem	Poč.stav:	4 618 791,43	Tvorba:	400 028,08	Čerpání:	84 041,73	Kon.stav:	4 934 777,78
---------------	------------------	---------------------	----------------	-------------------	-----------------	------------------	------------------	---------------------

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)	800 052,00
		Odměna smluvního správce	119 364,00
		Pojištění domu	32 544,00
		Výtahy	30 336,00
		SV - vodné, stočné	242 520,00
		Teplo pro vytápění	534 012,00
		TUV - teplá voda	454 308,00
		Úklid společných prostor	83 004,00
		Odvoz domovního odpadu	72 576,00
		Elektr. energie společných prostor	15 132,00
		Drobná údržba	20 004,00
		Ostatní služby	36 540,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	108 924,00
568	Drahobejlova 1601/35, Praha 9 Libeň		2 549 316,00
Celkem za výběr:			2 549 316,00

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2026 (odměna funkcionářů SVJ – zál. zrušena, odměna za výkon funkce předsedy – nová zál., teplá voda, teplo pro vytápění a úklid společných prostor).

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 117 492 Kč.

Náklady k vyúčtování roku 2025 činily celkem 1 459 368 Kč. Současné zálohy na služby k vyúčtování (v tabulce) činí 1 749 264 Kč. Celkovou rezervu ve výši cca 300 000 Kč považujeme za dostačující i pro rok 2027.

Navrhujeme pro rok 2027 zálohy neupravovat, ponechat je v současné výši.

Doporučujeme vlastníkům jednotek, aby si požádali individuálně o úpravu záloh na vodu a teplo podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Věra Veinlichova**

tel: 774 785 058

veinlichova@sbd8.cz

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

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Byla vypracována analýza bezpečnostních rizik objektu za cenu 10 000 Kč.

Na základě písemného hlasování byl proveden odkup výměňkové stanice od MČ Praha 9 za cenu 499 125 Kč (412 500 Kč bez DPH).

Byla zpracována projektová dokumentace, včetně orientačního nacenění, na rekonstrukci dvora, interiéru a dokumentace pro rekonstrukci elektrorozvodů. Do připravované dokumentace byla zahrnuta i potřebná výměna rozvodů vody a plynu.

Na základě nevyhovující revizní zprávy byla provedena rekonstrukce požárních rozvodů a hydrantů v ceně 148 000 Kč.

Bylo zjištěno, že v rámci pojištění domu u pojišťovny Allianz je pro dům zajištěna asistenční (havarijní) služba - tel.: 241 170 000.

Byla uzavřena smlouva na osobu odpovědnou za plyn, kterou je revizní technik p. Kylar za odsouhlasenou částku 1 150 Kč/měsíc.

Byla zajištěna smlouva o dílo na výměnu bytových vodoměrů firmou Ista vč. dodávky a instalace sběrnic dat pro měsíční odečty. Cena díla je stanovena na 106 600 Kč. Výměnu předpokládáme do konce roku 2026.

Drobné práce:

1/2026 Kro – zámečnické práce, výměna samozavírače	5 550 Kč
6/2026 Veselý – elektro, oprava LPS	5 118 Kč
6/2026 2T TECH, instalace bezpečnostních tabulek	2 135 Kč
7/2026 Bažant, montáž 7 ks nástěnek na chodbě	1 800 Kč
8/2026 Bauspot – elektro servis, přístupový systém (čipy)	1 680 Kč

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Na základě vypracované projektové dokumentace jsou předpokládány náklady na **výměnu ležatých rozvodů vody a výměnu stoupaček plynu** (nevyhovující revize – drobné úniky) 350 000 Kč.

Na základě vypracované projektové dokumentace jsou předpokládány náklady na **kompletní rekonstrukci elektroinstalace (silnoproud i slaboproud)** 1 900 000 Kč. Po provedené revizi elektroinstalace **není vyhrazené elektrické zařízení z hlediska bezpečnosti schopno provozu!**

Navrhujeme provést **obnovu nátěru balkonového a okenního zábradlí** na celém objektu v ceně 39 000 Kč (na některých místech už začíná rezivět).

Navrhujeme provést **rekonstrukci vodoměrné sestavy včetně přívodu vody** od první příruby v domě. Stávající vodoměrná sestava je v nevyhovujícím technickém stavu, stejně jako současný přívod vody. Předpokládaná cena za výměnu je 85 000 Kč.

Dle vypracované PD a výkazu výměr by se náklady na **rekonstrukci dvora** měly pohybovat ve výši cca 2,35 mil. Kč, **rekonstrukce interiéru** 1. až NP (podlahy, výmalba, oprava kočárkárny) je odhadnuta na 3,61 mil. Kč, **oprava chodby suterénu včetně výměny dveří** na 170 000 Kč.

Navrhujeme provést kompletní **kontrolu kanalizace** v celém bytovém domě kamerovou zkouškou. Kontrola umožní zjistit skutečný technický stav kanalizačního potrubí, případná poškození, zanesení, netěsnosti, deformace nebo jiné závady. Orientační cena kamerové zkoušky je 20 000 Kč.

Navrhujeme zvážit **výměnu stávajícího čipového systému v objektu, včetně změny servisní firmy**. Důvodem je především zastaralost současného systému a dlouhodobě nespolehlivá komunikace se stávající servisní firmou. V případě poruchy není možné spolehlivě zajistit včasný servis a odstranění závady, což může způsobovat problémy s přístupem do domu. Předpokládané náklady na výměnu činí 159 000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	04.05.2031
Hromosvod – pasivní	05.05.2030
Hromosvod – pasivní roční kontrola	05.05.2027
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	15.11.2034
Plyn (KSP + byty)	03.06.2027
Plyn (KSP) - roční kontrola	14.01.2027
PO – Hasicí přístroje	29.04.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	29.04.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	29.04.2027
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	21.05.2035
Vodoměry SV + TUV – objednáno	01.01.2027
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	07.01.2031
Výtah – odborná zkouška (OZ)	21.12.2027

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)..... vlastník (spoluvlastníci) bytové jednotky č....., v domě čp 1601, ulice Drahobejlova v Praze 9, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní) bytem....., aby mě (nás) zastupoval(a) na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35, se sídlem Drahobejlova 1601/35, Libeň, 19000 Praha 9, konaném dne 22. 10. 2026.

V dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnítele