Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8
se sídlem Praha 8, Lublinská 572, PSČ 181 00, IČ: 271 63 814
S 4957 vedená u Městského soudu v Praze

ZÁPIS
ze zasedání shromáždění
Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 571 až 573, Lublinská, Praha 8

datum konání:	21. října 2026
místo:	prostor sušárny domu Lublinská 571/1, Praha 8 od 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny:	54,24 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení) 64,52 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení) shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

1. **Zahájení 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 2027**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2027 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, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis, pověřená představenstvem Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství - řízením shromáždění a představila revizorku Společenství paní Evu Štefanovou, údržbáře domu a své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí EÚ SBD Praha 8 a Ing. Jana Poláka – místopředsedu představenstva a vedoucího TPÚ SBD Praha 8.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající:	Mgr. Veronika Solis
sčitatel:	Ing. Iva Šourková
zapisovatel:	Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu:	paní Jana Galivodová

Předsedající schůze dala hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque".

Přítomno 54,24 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající - Mgr. Veronika Solis, sčitatel - Ing. Iva Šourková, zapisovatel - Mgr. Veronika Solis, ověřovatel zápisu - paní Jana Galivodová, 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

Počet spoluvlastnických podílů se změnil na 55,57 %.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025 a dále s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 106 345,37 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).

Počet spoluvlastnických podílů se změnil na 57,12 %.

O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 57,12 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku, hospodářský výsledek roku 2025 – zisk ve výši 106 345,37 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2026. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 20. 10. 2026 – 5 502 052 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 3,00 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2026 činí 5 148 670 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v roce 2026 na vědomí.

Počet spoluvlastnických podílů se změnil na 60,01 %.

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

Přílohou pozvánky byl přehled současné výše jednotlivých záloh na služby. Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 12/2024. Zvýšeny byly zálohy na pojištění domu, SV, TUV, elektrickou energii, drobnou údržbu, odměnu správci a odměnu funkcionářů SVJ. Zálohy na rok 2026 nebyly celkově upravovány.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 216 413 Kč. Výnosy z pronájmu v částce 41 374 Kč byly převedeny do dlouhodobé zálohy na opravy domu. Porovnáním nákladů roku 2025 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh (v tabulce v příloze k pozvánce na shromáždění) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Navržena byla tato úpravu záloh s platností od 12/2026:

Pojištění	na **41 500 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2026)
Teplo pro vytápění	na **1 380 000 Kč ročně**	(náklady 2025 plus 10 %)
Teplá voda	na **1 320 000 Kč ročně**	(náklady 2025 plus 10 %)
Ostatní služby	na **60 000 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2025 a 2026)
Odměna správci	z 267 Kč na **274 Kč na byt měsíčně**	
	Odpovídá současně účtované výši, poslední zvýšení proběhlo od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.	

Vlastníci si mohou o následnou úpravu záloh na vodu a teplo požádat individuálně podle výsledku svého vyúčtování za rok 2026. Kontakt – paní **Vladimíra Šeflová**, e-mail: seflova@sbd8.cz.

Počet spoluvlastnických podílů se změnil na 61,55 %.

Po diskusi o nutnosti hromadné úpravy záloh dala předsedající o původním předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno	61,55 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	72,38 % přítomných
Proti návrhu:	24,90 % přítomných
Zdrželo se:	2,72 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 72,38 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou výši záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2027 s platností od 12/2026, proti hlasovalo 24,90 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, zdrželo se 2,72 % % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2027 a další léta

Pan Polák informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2025. Přehled hlavních provedených prací a drobných oprav a údržby byl přílohou k pozvánce.

Hlavní provedené práce:

Na základě provedených odborných zkoušek výtahů byly odstraněny závady v nich uvedené. Jednalo se primárně o výměnu brzd, nosných pásů a opravu opotřebovaných komponentů na strojích. Celková cena za tři výtahy byla 1 117 961 Kč.

Po provedené revizi elektroinstalace v domě (12/2025) byly zjištěny závažné závady, které bránily bezpečnému provozu zařízení. Závady byly odstraněny dle CN za 112 000 Kč.

10/2025 proběhla kompletní kontrola plynového vedení a výměna všech uzávěrů plynu firmou JM Aqtherm s.r.o za celkovou částku 126 594 Kč.
04/2026 firma Hons provedla opravu střížek nad lodžiemi – jih za 9 435 Kč.
06/2026 zajistila firma LaMa Operations servis systému domácích telefonů Tesla karat 2Bus a přístupového systému EVS v ceně 15 440 Kč.
08/2026 byla dokončena výměna bytových vodoměrů teplé a studené vody ve všech bytech firmou Alateria v celkové ceně díla 416 505 Kč. Součástí dodávky byla také dodávka a instalace sběrnice dat, aby mohl být měsíční přenos spotřeby tepla a vody jednotlivých bytů zobrazen na portále Poschodech.
08/2026 provedla Kro výměnu poškozeného elektromechanického zámku vstupních dveří č.573 za 10 485 Kč.
08/2026 byla provedena kontrola všech uzávěrů stoupaček vody a nefunkční uzávěry byly vyměněny firmou Sirovátka v ceně díla 31 427 Kč. Všechny uzávěry na stoupačkách jsou nyní plně funkční.

Shromáždění vzalo zprávu o plnění plánu oprav a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2025 na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027, případně do dalších let

Pro období let 2026/2027 se nepředpokládá realizace žádné finančně ani stavebně náročné investiční akce. Finanční prostředky a kapacity SVJ budou v tomto období směřovány pouze do běžné provozní údržby domu. Prioritou bude důsledné provádění plánovaných revizí a včasné odstraňování všech zjištěných závad za účelem udržení dobrého technického stavu domu.

Výmalba vestibulu a výměna PVC

Opravy vstupních prostor všech vchodů – výměna podlahové krytiny ve vstupních prostorách, nová dlažba, předpokládané náklady cca 560 000 Kč. Opravy povrchů stěn, malby vč. otěruvzdorného provedení soklu, předpokládané náklady cca 180 000 Kč. O sokl zájem nebyl mezi přítomnými.

Výmalba vestibulu ve všech 3 vchodech a výměna PVC v Lublinské 1 a 3 a její nezbytnost byla diskuzována. Předsedající dala po diskusi hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s provedením výmalby ve vestibulech všech tří vchodů a výměny PVC ve vchodě Lublinská 1 a 3 do 200.000 Kč dohromady, kdy pověřuje shromáždění realizací předsedu SVJ ve spolupráci s revizorem.

Žádost o doplnění chybějící dlažby, obkladu a omítky.

O tomto předloženém návrhu dala předsedající hlasovat.

Počet spoluvlastnických podílů se změnil na 61,55 %.

Přítomno 64,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 88,59 % přítomných
Proti návrhu: 2,18 % přítomných
Zdrželo se: 9,23 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo z 64,52 % hlasů vlastníků ze všech výmalbu společných prostor domů – vestibuly všech tří vchodů Lublinská 1,3,5 Praha 8 a výměnu PVC v okolí výtahu ve vchodě Lublinská 1 a 3 Praha 8, to vše v maximální částce 200.000 Kč, kdy pověřuje předsedu SVJ ve spoluprací s revizorkou SVJ, aby vybrala vhodného zhotovitele, pro hlasovalo 88,59 %, proti hlasovalo 2,18 %, zdrželo se 9,23 % spoluvlastnických podílů.

Výhledově:

Rekonstrukce společné elektroinstalace
Cena vypracování projektu na kompletní výměnu elektroinstalace v domě (jedná se jak o silnoproud, tak i slaboproud) činí celkem 163 350 Kč. Předpokládané náklady na celkovou rekonstrukci elektroinstalace jsou 4 800 000 Kč. Odloženo po diskusi pro nedostatek zájmu.

Vyčištění severní a západní strany fasády objektu s aplikací fasádního nátěru s fungicidními přípravky, předpokládané náklady jsou cca 1 900 000 Kč, případně realizace celého objektu bez lodžií v ceně cca 2 900 000 Kč. Zatím odloženo.

Další body k projednání:

Projednání možnosti montáže klimatizace k bytové jednotce.
Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto je nutné tuto možnost předem schválit na shromáždění vlastníků. Jako jediné možné místo pro umístění venkovních jednotek navrhujeme bytové lodžie. U bytů bez lodžií je navržena pouze možnost instalace vnitřních klimatizačních jednotek, nebo předokenních rolet. V případě schválení budou pak jednotlivé žádosti posuzovány individuálně jako v případě rekonstrukcí bytů. Konkrétní podmínky pro udělení souhlasu určí odpovědný zástupce statutárního orgánu SVJ. Základní podmínky jsou uvedeny v samostatné příloze.

Po diskusi o tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Na společných prostorech na lodžiích na základě žádosti

Přítomno 64,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 88,45 % přítomných
Proti návrhu: 2,12 % přítomných
Zdrželo se: 9,43 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo z 64,52 % hlasů vlastníků ze všech umístění klimatizačních jednotek na lodžie k žádosti každého vlastníka, který o to projeví zájem, kdy pro hlasovalo 88,45 %, proti hlasovalo 2,12 %, zdrželo se 9,43 % přítomných spoluvlastnických podílů.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	15.12.2030
Hromosvod – pasivní	11.11.2026
Hromosvod – pasivní roční kontrola	20.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2031
Plyn (KSP + byty)	19.05.2028
Plyn (KSP) - roční kontrola	22.10.2026
PO – Hasicí přístroje	22.09.2026
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	22.09.2026
PO – Nouzové osvětlení	12.03.2027
PO – Požární ucpávky	12.03.2027
PO – Požární uzávěry (požární dveře)	12.03.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	12.03.2027

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	26.10.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2031
Výtahy – inspekční prohlídka (IP)	09.04.2027
Výtahy – odborná zkouška (OZ)	05.04.2028

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

6. **Diskuse a závěr**

Křovisko – osekání

K dotazu vlastníka ujednáno, že správce nemovitosti požádá Městskou část Prahy 8 popř. dotčené orgány o zajištění osekání a omlazení zeleně okolo domu a snížení výšky stromů.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Deratizace – potkani.

Shromáždění uložilo předsedovi SVJ, aby zajistil provedení deratizace proti potkanům.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Schválení částky do 20.000 Kč ročně technikům domu za objednání drobných prací

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda schvaluje shromáždění paní Štefanové, panu Zahrádkovi a panu Zámkovi, že mohou do částky 20.000 Kč ročně po schválení předsedou SVJ objednávat a realizovat drobné technické práce a předměty na domě.

Přítomno 64,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek paní Štefanové, panu Zahrádkovi a panu Zámkovi, že mohou do částky 20 000 Kč ročně po schválení předsedou Společenství objednávat a realizovat drobné technické práce a předměty na domě, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Schválení odměny za výkon funkce revizora o 1.000 Kč

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda schvaluje shromáždění paní Štefanové zvýšení odměny za výkon funkce revizora o 1.000 Kč měsíčně s účinností od 1.12.2026.

Přítomno 64,52 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení odměny revizorce Společenství, paní Štefanové o 1 000 Kč čistého měsíčně, s platností od 12/2026, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Po schodech – bylo ujednáno, ať si vlastníci požádají o přístupové údaje na email poschodech@sbd8.cz.

Předsedající poděkovala přítomným za jejich čas a trpělivost, paní Štefanové, pánům Zahrádka a Zámek za jejich obětavou práci pro dům a po zodpovězení všech dotazů bylo shromáždění ukončeno v 19:35 hod.

Zapsala:

.....
Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřila:

.....
Jana Galivodová
jgalivodova@gmail.com

Stavební bytové družstvo Praha 8
Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8
IČO: 00034550, DIČ: CZ 00034550, Bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú. 746873/0300
Zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr XCVIII, vložka 254

Pravidla pro instalaci a provoz klimatizačních jednotek v domě.

Za instalaci a provoz klimatizačního zařízení, instalovaného dle níže uvedených podmínek a na základě souhlasu zástupců SVJ (BD), nese plnou zodpovědnost vlastník bytové jednotky, pro kterou klimatizační zařízení slouží, a to po celou dobu životnosti klimatizačního zařízení (dále jen KZ). Porušení jedné či více níže stanovených podmínek pro instalaci a provoz KZ je důvodem k vyslovení zákazu provozu nevyhovující jednotky ze strany zástupců SVJ. KZ, nesplňující podmínky provozu a instalace, nesmí být dále provozováno a musí být demontováno ze společných částí domu. Společné části domu musí být po demontáži KZ uvedeny do funkčního stavu odpovídajícího minimálně stavu před instalací KZ nebo stavu lepšímu.

Podmínky pro souhlas s instalací a provozem KZ:

- Pro udělení souhlasu je potřeba předložit písemnou žádost. Součástí žádosti bude popis a plán instalace KZ, kde bude uvedeno umístění jednotek, upevnění, technické parametry KZ, hlučnost a odvod kondenzátu. Písemný souhlas bude udělen na základě dokladů prokazujících splnění všech podmínek pro instalaci.
- Umístění venkovní části KZ má být takové, aby co nejméně ovlivňovalo vzhled domu. Z toho důvodu je preferováno umístění na balkon, lodžii nebo terasu ve výhradním užívaní příslušné jednotky. Výjimky se budou individuálně řešit se zástupci SVJ (BD). Umístění na fasádu nebude povoleno.
- Montáž klimatizace bude řešena profesionální firmou disponující nejen zkušenostmi, ale i příslušnými certifikáty.
- **KZ nebude sloužit pro výtápění (jako náhrada za CZT).** Topení klimatizací je povoleno, ale vlastník kvůli tomu nemá nárok na žádné slevy ani úlevy ve vyúčtování za centrální topení.
- Odvod kondenzátu bude zajištěn tak, aby nedocházelo k jakémukoliv poškozování domu a jeho okolí. Z těchto důvodů je povolen odvod kondenzátu do společné kanalizace, popř. do sběrné nádoby.
- Při instalaci KZ není povolen zásah do nosných konstrukcí domu. Zároveň nesmí být instalací narušeny tepelné a hydroizolační vlastnosti obvodového pláště domu.
- Hluk venkovní jednotky klimatizace nesmí po celou dobu provozu překročit limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Měřeno u oken sousedních bytů (v chráněném venkovním prostoru) nesmí hladina hluku z klimatizace překročit 50 dB v denní době (6:00 – 22:00) a 40 dB v noční době (22:00 – 6:00). Pokud klimatizace vydává pískavý či bzučivý tón, limit se zpřísňuje na 45 dB ve dne a 35 dB v noci.
- Škody způsobené jak na společných částech domu, tak na výlučném vlastnictví kteréhokoli vlastníka bytové jednotky v domě, prokazatelně způsobené v souvislosti s provozem KZ, jdou plně k tíži vlastníka příslušné bytové jednotky. Zástupci SVJ, případně poškozený vlastník jednotky, jsou oprávněni požadovat úhradu takto vzniklých škod po vlastníkovi příslušné jednotky.
- V případě nutnosti stavebních úprav na společných prostorách domu provede vlastník KZ demontáž a montáž zařízení na své náklady.

Vypracoval 27.10.2026

Ing. Jan Polák