Zápis ze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35, IČ: 248 37 962, S 12593 vedená u Městského soudu v Praze, Praha 9 - Libeň, Drahobejlova 1601/35, PSČ 19000 (dále jen "Společenství")

datum konání:	22. 10. 2026
místo:	suterén domu Drahobejlova 35, Praha 9 Libeň
od:	18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 51,05 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
54,70 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)

Shromáždění bylo po celou dobu usnášení schopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, 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**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Ing. Miroslava Fialová, zástupce vedoucího technického úseku SBD8, která je pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze. Představila p. Jaroslava Vaňka, technika a p. Jaroslavu Hořavkovou, účetní SVJ. Konstatovala, že na shromáždění je dle prezenční listiny přítomno 51,05 % hlasů všech vlastníků jednotek a shromáždění je tedy usnášení schopné.

Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupila Ing. Fialová (dále jen „předsedající schůze") k projednávání jednotlivých bodů programu, navrhla do pracovních funkcí schůze systémem *„en bloque"* zvolit následující kandidáty: předsedající a zapisovatel Ing. Miroslava Fialová, Jaroslav Vaněk sčitatel hlasů a Ing. Jiří Blatný, ověřovatel zápisu.

Přítomno:	51,05 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se:	0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze, zapisovatel – Ing. Miroslava Fialová, sčitatel hlasů – Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu – Ing. Jiří Blatný. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Volba kontrolní komise

Vzhledem k tomu, že v programu minulého shromáždění nebyla volba KK či revizora, navrhla předsedající zvolit tento orgán s odměnou 500 Kč na jednoho člena měsíčně. Do Kontrolní komise kandidují:
Ing. Jiří Blatný
Rosie Verner
Ing. Daniel Benoni

Předsedající dala hlasovat o volbě členů Kontrolní komise:
1. Kandidát **Ing. Jiří Blatný**

Přítomno: 51,05 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků volí jako člena Kontrolní komise Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35 Ing. Jiřího Blatného. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo zdržel.

2. Kandidát **Rosie Verner**

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.
USNESENÍ: Shromáždění vlastníků volí jako člena Kontrolní komise Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35 paní Rosie Verner. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo zdržel.

Hlasování o třetím kandidátovi a odměně členům kontrolní komise proběhlo před projednáním bodu 5.
3. Kandidát **Ing. Daniel Benoni**

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 92,06 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 7,94 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.
USNESENÍ: Shromáždění vlastníků volí do Kontrolní komise Společenství vlastníků Drahobejlova č.p.1601/35 Ing. Daniela Benoni. Pro hlasovalo 92,06 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 7,94 %.

Předsedající bylo navrženo, aby shromáždění schválilo odměnu ve výši 500 Kč na jednoho člena kontrolní komise měsíčně.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.
USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje odměnu jednotlivým členům ve výši 500 Kč na osobu měsíčně. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo zdržel.

3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání

Předsedající předala slovo paní Hořavkové, účetní Společenství. Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 byla přílohou k pozvánce.
Paní Hořavková seznámila přítomné s nejdůležitějšími údaji o hospodaření Společenství v roce 2025: K. 31.12.2025 bylo na BÚ 543.443,80 Kč, stav SÚ 4.246.049,10. Stav Dlouhodobé zálohy k 31.12.2025 činil 4.618.791,43 Kč. Do fondu oprav bylo za rok 2025 naspořeno 800.373,54. Čerpáno bylo celkem 159.263,48. Přehled čerpání fondu oprav obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na shromáždění.

Výsledkem ročního vyúčtování služeb za jednotku byl přeplatek Kč 117.492,08. Přeplatky byly vlastníkům vyplaceny v 06/2026.

K **31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 46 049,10 Kč**, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Paní Hořavková navrhla schválit účetní závěrku a výsledek hospodaření za rok 2025 a převést hospodářský výsledek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) Společenství.
Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno:	54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se:	0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo Zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2025 - zisk ve výši 46 049,10 Kč a převod hospodářského výsledku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav). Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Hořavková dále informovala přítomné o hospodaření společenství v roce 2026. Zůstatek na bankovních účtech Společenství k **30.09.2026** činí **4.980.548,51** Kč, aktuální úročení na spořícím účtu je 3,00 % p.a., stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k **30.09.2026** je **4.620.744,78** Kč.
Shromáždění vlastníků vzalo informaci na vědomí.

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

Ing. Fialová shrnula informace z podkladů, které byly přiloženy k pozvánce.
Byla vypracována **analýza bezpečnostních rizik** objektu za cenu 10 000 Kč.
Na základě písemného hlasování byl proveden **odkup výměníkové stanice** od MČ Praha 9 za cenu 499 125 Kč (412 500 Kč bez DPH). Přítomní vlastníci byli seznámeni s průběhem odkupu i s reálným stavem předávací stanice (budou nutné investice do zařízení). SBD Praha činí další kroky k uzavření smlouvy na odběr tepla a nájmem prostor s aktuálním dodavatelem tepla. Zároveň vyzve MČ Praha 9, aby učinilo potřebné kroky k vymazání již neexistujících věcných břemen.
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.
Byla uzavřena smlouva na **osobu odpovědnou za plyn,** kterou je revizní technik p. Kylar za odsouhlasenou částku 1 150 Kč/měsíc
Bylo zjištěno, že v rámci pojištění domu u pojišťovny Allianz byla pro dům zajištěna asistenční **(havarijní) služba**. Následně byla pojistná smlouva převedena pod rámcovou smlouvu SBD Praha 8 s poj. Kooperativa, kdy bylo ušetřeno cca 10 tisíc Kč/rok. V této smlouvě však již není zahrnuta havarijní služba. Za SBD Praha 8 bylo doporučeno, aby byla sjednána havarijní služba pro dům u v ceně **15 Kč/jednotku/měsíc,** což činí zhruba 5 tisíc Kč/rok.

Přítomno: 54,70% hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje zřízení havarijní služby v ceně 15 Kč/byt/měsíc a pověřuje Stavební bytové družstvo Praha 8 zajištěním této činnosti. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Fialová seznámila přítomné s plánovanými akcemi a s výdaji spojenými s těmito pracemi.
Do fondu dlouhodobé zálohy (fondu oprav) každý měsíc přibývá 66.641 Kč, ročně je to 799.692 Kč (jedná se o příspěvek 31,7 Kč/m2/měsíc)
V současné době zatím nebylo zaplaceno, avšak bylo aspoň částečně zrealizováno nebo objednáno:
Rekonstrukce hydrantů v ceně 148.000 Kč, projekt rekonstrukce interiérů, dvorku a elektroinstalace v ceně 250.000 Kč, výměna bytových vodoměrů v ceně110.000 Kč Celkem se jedná zhruba o 500 tisíc Kč.
Další akce, které jsou připraveny ke schválení a realizaci (zhruba ve výši 2.554 tisíc Kč):
Rekonstrukce elektro v ceně 1.900 tisíc Kč, výměnu ležatých rozvodů vody a výměnu stoupaček plynu v ceně 350.000 Kč, výměna vodoměrné sestavy v ceně 85 tisíc Kč, výměna čipového systému v ceně 159 tisíc Kč, nátěr zábradlí u oken v ceně 40 tisíc Kč a průzkum kanalizace v ceně 20 tisíc Kč

Dle již zpracované projektové dokumentace by měly následovat rekonstrukce dvora (2.350 tisíc Kč), rekonstrukce interiéru nadzemní část (3.610 tisíc Kč) a oprava chodby v suterénu (170 tisíc Kč).Celkem za 6.130 tisíc Kč). Na tyto akce bude nutné připravit i financování.

Na základě vypracované **projektové dokumentace** jsou předpokládané náklady na **výměnu ležatých rozvodů vody a výměnu stoupaček plynu** (nevyhovující revize – drobné úniky) 350 000 Kč. SBD provede VŘ k realizaci akce.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: ...100 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu ležatých rozvodů vody a výměnu stoupaček plynu v ceně 350 000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Předpokládané náklady na **kompletní rekonstrukci elektroinstalace** (silnoproud i slaboproud) jsou 1 900 000 Kč. Po provedené revizi elektroinstalace není vyhrazené elektrické zařízení z hlediska bezpečnosti schopno provozu! SBD provede VŘ k realizaci akce.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje kompletní rekonstrukci elektroinstalace v ceně do 2 mil. Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

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

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje nátěr balkonového a okenního zábradlí v ceně 39.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

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.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje rekonstrukci vodoměrné sestavy v ceně 85.000 Kč. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Návrh provést kompletní **kontrolu kanalizace** v celém bytovém domě kamerovou zkouškou byl zamítnut, neboť v r. 2024 bylo provedeno vyfrézování stoupaček. Kanalizace by měla být funkční.

Bylo navrženo 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. V případě schválení bude provedeno výběrové řízení.
Ing. Fialová dala následně o návrhu hlasovat.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje výměnu stávajícího čipového systému s náklady do 160.000 Kč a pověřuje předsedu společenství zajištěním této činnosti. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

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. Pro tyto akce bude provedeno výběrové řízení

5. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2027

Paní Hořavková konstatovala, že poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2026 (odměna funkcionářů SVJ – záloha zrušena, odměna za výkon funkce předsedy – nová záloha, teplá voda, teplo pro vytápění a úklid společných prostor – zálohy navýšeny).
Tato úprava záloh byla na minulém shromáždění projednána a přijata jako potřebná, aby se předešlo větším nedoplatkům z vyúčtování záloh a nákladů na služby za rok 2026, nebyla ale v programu minulého shromáždění, nemohla být odhlasována, je třeba ji schválit na tomto shromáždění.
Navržená a realizovaná úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 dle podkladů pro shromáždění:

	souč. zálohy	zálohy 2026	
Dlouhodobá záloha (fond	800 052,00	800 052,00	beze změny
Odměna smluvního správce	119 364,00	119 364,00	beze změny, 343 Kč na jednotku měs.
Odm. za výkon funkce	0,00	**108 924,00**	**313 Kč na jednotku měs.**
Odměny funkcionářů	66 120,00	**0,00**	**zrušení zálohy 190 Kč měs.**, pokud nebude zvolena KK SVJ
Pojištění domu	32 544,00	32 544,00	beze změny
Výtahy	30 336,00	30 336,00	beze změny
SV - vodné, stočné	247 320,00	247 320,00	beze změny
Teplo pro vytápění	464 244,00	**533 900,00**	**zálohy 2025 +15 %**, nákl. 2024 byly 465 000 Kč
TUV - teplá voda	410 952,00	**472 600,00**	**zálohy 2025 +15 %**, nákl. 2024 byly 420 000 Kč
Úklid společných prostor	65 352,00	**83 000,00**	**dle nákl. 2025, 6 900 Kč měsíčně**
Odvoz domovního odpadu	72 576,00	72 576,00	beze změny
Elektr. energie společných	15 132,00	15 132,00	beze změny
Drobná údržba	20 004,00	20 004,00	beze změny
Ostatní služby	36 540,00	36 540,00	beze změny
	2 380 536,00	**2 572 292,00**	
		191 756,00	celkové roční navýšení záloh

Protože byla na tomto shromáždění zvolena **Kontrolní komise (KK) a byla jí schválena odměna** ve výši 500 Kč na jednoho měsíčně, to je 18 000 Kč ročně celkem, je třeba předepsat na tuto odměnu zálohu.
Předsedající dala o úpravě záloh hlasovat s tím, že všechny navrhované úpravy budou zahrnuty v nově zpracovaných předpisech s účinností od 1.12.2026.

Přítomno: 54,70 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou úpravu krátkodobých záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 a dále s platností od 1.12.2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

V reakci na projednaný plán oprav domu bylo po diskusi navrženo zvýšit **příspěvek do dlouhodobé zálohy** (DZ, fondu oprav) z nynějších 31,70 Kč na m2 plochy bytu (plocha spoluvlastnického podílu) na 45 Kč na m2. Ing. Fialová seznámila přítomné s tím, že v tomto případě se příspěvek do DZ např. u bytu o ploše 77 m2 zvýší o cca 1 000 Kč měsíčně, u bytu o ploše 49 m2 o cca 650 Kč měsíčně.

O návrhu na zvýšení příspěvku do DZ na 45 Kč na m2 plochy bytu měsíčně dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	54,7 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100,00 % hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0,00 % hlasů z přítomných
Zdrželo se:	0,00 % hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu na 45 Kč na m2 plochy bytu měsíčně s platností od 1.prosince 2026. Pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vlastníkům jednotek bylo doporučeno, 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 Veinlichová**
tel: 774 785 058
veinlichova@sbd8.cz

6. Diskuse

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající schůze poděkovala přítomným za účast a konstruktivní jednání a ukončila shromáždění Společenství v 19:40 hod.

Zapsala předsedala:

.....
Ing. Miroslava Fialová

Ověřil:

.....
Ing. Jiří Blatný