Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8,
IČ: 271 57 326, se sídlem: Praha 8, Zelenohorská 476, PSČ 181 00
zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

POZVÁNKA

na zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8, IČ: 271 57 326, sídlem: Praha 8, Zelenohorská 476, PSČ 181 00, S 4910 vedená u Městského soudu v Praze (dále je "Společenství"), kterou svolává předseda Společenství

Doba konání: dne 2.12.2026 od 18,00 hod
Místo konání: v kanceláři v technickém podlaží Zelenohorská 476, Praha 8 místnost č. 27

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání**
3. **Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2027**
5. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let**
6. **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 h
V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obracejte na Markétu Šimkovou e-mail: simkova@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.
Pozvánka a zápis ze shromáždění budou zveřejněny prostřednictvím nástěnky v domě a na webu SBD Praha 8 v sekci spravované domy, stř. 349.

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 12.11. 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 2027
Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2026 případně do dalších let

P L N Á M O C

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci) bytové jednotky č....., v domě čp. 475-479, ulice Zelenohorská v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní)....., bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 475-479, Zelenohorská, Praha 8, se sídlem Praha 8, Zelenohorská 476, 181 00, IČ: 271 57 326, konaném dne 2. 12. 2026

V ..... dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	554 407,00
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	7 099 713,13
A		***Finanční prostředky celkem***	***7 654 120,13***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	1 101,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-15 445,00
C			***-14 344,00***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	108 900,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	128 066,40
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	18 102,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	749 481,39
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	124 385,33
D.II.003	315121	Náklady - TUV	459 166,51
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	313 400,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	91 816,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	86 350,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	36 191,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	16 686,38
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	14 407,50
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	6 405,52
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***2 153 358,03***
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	96 480,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	121 920,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	10 992,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	698 400,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	549 180,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	292 608,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	82 008,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	84 684,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	75 960,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	16 488,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	9 516,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	21 900,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	29 272,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***2 089 408,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-63 950,03
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-63 950,03***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	8 465,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***8 465,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	145 083,66
G			***145 083,66***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	6 705 165,20
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	905 256,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	273 406,90
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-385 249,68
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-55 709,80
H		***Dlouhodobá záloha***	***7 442 868,62***

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.475-47
Zelenohorská 476/28
18100 Praha

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 349 ZELENOHORSKÁ 475-479

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	0,00	75 438,00
Únor	0,00	75 438,00
Březen	314 830,00	75 438,00
Duben	0,00	75 438,00
Květen	5 864,00	111 909,75
Červen	3 990,00	75 438,00
Červenec	13 698,72	75 438,00
Srpen	8 228,00	75 438,00
Září	18 538,40	75 438,00
Říjen	19 919,76	75 438,00
Listopad	43 955,20	75 438,00
Prosinec	11 935,40	312 373,15

Počáteční stav +	6 705 165,20
Čerpání za rok -	440 959,48
Tvorba za rok +	1 178 662,90
Konečný účetní stav +	7 442 868,62

Objekt: 349 ZELENOHORSKÁ 475-479

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
01.05.2025	UD	UD250001		pauš. úhrady NP 2024	36 471,75
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
08.12.2025	VD	VD250002		Převod HV-zisku 2024 na DZL	236 935,15
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	75 438,00
Celkem tvorba:					***1 178 662,90***
05.03.2025	DF	DFA250016		Dodávka a montáž domovních telefonů	236 240,00
25.03.2025	DF	DFA250030	2025057	Revize plynu - společné prostory, jednotky	15 200,00
27.03.2025	DF	DFA250023		Projekční práce dle SoD z 13.2.2025 na okci "oprava střešního pláště B	59 400,00
31.03.2025	DF	DFA250029	2025120	Výkon funkce odpovědné za PZ Q1	3 990,00
14.05.2025	DF	DFA250046		Úklid chodeb suterénu, oprava zateplení domu	5 864,00
30.06.2025	DF	DFA250059	2025230	Výkon funkce odpovědné za PZ Q2	3 990,00
22.07.2025	DF	DFA250062		Výměna kanalizační odbočky	13 698,72
19.08.2025	DF	DFA250069	2025115	Kontrola nouz. osvětlení, prevent. požár. prohlídka	8 228,00
17.09.2025	DF	DFA250077		Kamerový průzkum dešťového svodu do ležaté kanalizace 17m, záznam	6 272,00
29.09.2025	DF	DFA250079	2025314	Výkon funkce odpovědné za PZ Q3	3 990,00
30.09.2025	DF	DFA250083	...	Zajištění provozu webového portálu, Zajištění datového provozu	8 276,40
08.10.2025	B	BB0125170		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
16.10.2025	DF	DFA250086		Dodávka a montáž 2 ks světel a dr. montážní práce	5 906,00
22.10.2025	DF	DFA250084		Opravy na střeše domu	13 913,76
11.11.2025	DF	DFA250091		Oprava střešního pláště	30 000,00
18.11.2025	DF	DFA250093		Oprava na střešní vpustě	13 955,20
14.12.2025	DF	DFA250103	250100254	právní služby/změny v OR	6 945,40
17.12.2025	VD	VDZ250002		pojistné plnění/zatečení	1 000,00
31.12.2025	DF	DFA250113	2025462	Výkon funkce odpovědné za PZ Q4	3 990,00
Celkem čerpání:					***440 959,48***

Celkem	**Poč.stav:**	**6 705 165,20**	**Tvorba:**	**1 178 662,90**	**Čerpání:**	**440 959,48**	**Kon.stav:**	**7 442 868,62**

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.475-47
Zelenohorská 476/28
18100 Praha

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2026 do: 30.9.2026

Objekt: 349 ZELENOHORSKÁ 475-479

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	100,00	100 589,00
Únor	0,00	100 589,00
Březen	0,00	100 589,00
Duben	756 920,24	100 589,00
Květen	4 431 297,00	129 860,14
Červen	1 390 026,92	100 589,00
Červenec	100,00	100 589,00
Srpen	0,00	100 589,00
Září	0,00	100 589,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	7 442 868,62
Čerpání za rok -	6 578 444,16
Tvorba za rok +	934 572,14
Konečný účetní stav +	1 798 996,60

Objekt: 349 ZELENOHORSKÁ 475-479

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
01.05.2026	UD	UD260001		pauš. úhrady NP 2025 a zaokr. VSL	29 271,14
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
31.07.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
31.08.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
30.09.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	100 589,00
Celkem tvorba:					***934 572,14***
12.01.2026	B	BB0126004		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
07.04.2026	B	BB0126054		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
07.04.2026	DF	DFA260019		Izolace střechy domu SoD048/2026	734 820,24
07.04.2026	DF	DFA260020		Vypracování plánu BOZP výkon fce koordinátora BOZP 03/2026 při jopravě	7 000,00
16.04.2026	DF	DFA260026		Technický dozor při opravě střešního pláště 16.3.-16.4.2026	15 000,00
07.05.2026	DF	DFA260030		výkon fce koordinátora BOZP 04/2026 při opravě střešního pláště	6 000,00
11.05.2026	DF	DFA260057		výkon fce koordinátora BOZP 05/2026 při opravě střešního pláště	1 500,00
13.05.2026	DF	DFA260036		Drobné práce (výměna NO 2x, přemístění HP 5x, opravy vstup.schodišť, p	15 468,00
14.05.2026	DF	DFA260033		Nová izolace střechy domu dlo SoD048/2026	4 393 329,00
16.05.2026	DF	DFA260037		Technický dozor při opravě střešního pláště 16.4.-16.5.2026	15 000,00
22.06.2026	DF	DFA260051		Nová izolace střechy domu dlo SoD048/2026	1 390 026,92
09.07.2026	B	BB0126116		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
Celkem čerpání:					***6 578 444,16***

Celkem **Poč.stav:** **7 442 868,62** **Tvorba:** **934 572,14** **Čerpání:** **6 578 444,16** **Kon.stav:** **1 798 996,60**

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)	1 207 068,00
		Odměna smluvního správce	128 160,00
		Pojištění domu	18 180,00
		SV - vodné, stočné	310 848,00
		Teplo pro vytápění	738 048,00
		TUV - teplá voda	594 012,00
		Odečty a rozúčtování	9 516,00
		Úklid společných prostor	82 008,00
		Odvoz domovního odpadu	84 684,00
		Elektr. energie společných prostor	50 004,00
		Drobná údržba	21 900,00
		Ostatní služby	16 488,00
		Pronájem společných prostor	8 220,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	108 960,00
349	ZELENOHORSKÁ 475-479, Praha 8		3 378 096,00
		Celkem za výběr:	**3 378 096,00**

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2026.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 63 950 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 88 688 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 1/2027:

Pojištění	na **24 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 23 200 Kč)
Vodné a stočné	na **344 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplá voda	na **640 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplo pro vytápění	na **863 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 15 %)
Úklid spol.pr.	na **110 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 9 000 Kč měsíčně)
Odměna správci	z 267 Kč na **274 Kč na byt měsíčně** Zvýšení proběhlo od 4/2026, o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.	

Dlouhodobá záloha (fond oprav) – podklad pro rozhodování v samost. příloze

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Vladimíra Šeflová**, seflova@sbd8.cz

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

SVJ 349

Návrh na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

		Tvorba fondu oprav na m2			
	plocha cca	**30,00 Kč**	**40,00 Kč**	**45,00 Kč**	**50,00 Kč**
1+1	43,00	1 290,00	1 720,00	1 935,00	2 150,00
3+1	69,00	2 070,00	2 760,00	3 105,00	3 450,00

FO	**měsíčně**	75 438,00	100 584,00	113 157,00	125 730,00
	ročně	**905 256,00**	**1 207 008,00**	**1 357 884,00**	**1 508 760,00**
			současná tvorba		
				150 876,00	301 752,00
				zvýšení ročně	zvýšení ročně

tvorba FO podle užitkové plochy
podílová + 1/2 lodžie

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

5/2026 Provizorní oprava vstupních schodišť, fa Jaroslav Blaž, 15 468 Kč.

6/2026 byla dokončena rekonstrukce střechy firmou Hipos v celkové ceně 6 518 176 Kč. TDI vykonával pan Franc v ceně 30 000 Kč, koordinace BOZP provedena firmou FPZ servis s.r.o. v ceně 14 500 Kč.

Ořez stromů je v řešení s OŽP.

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

V současné době probíhá výběrové řízení na dodavatele **výměny indikátorů topných nákladů.** Realizace výměny je předběžně plánována na leden 2027. Nové indikátory budou napojeny na systém dálkového sběru dat, který umožní automatický on-line přenos údajů o měsíční spotřebě tepla do portálu Poschodech.

Rekonstrukce vstupních schodišť
Vstupní schodiště vykazovala řadu lokálních vad, zejména chybějící či prasklé dlaždice, vydrolené spáry, poškozené hrany stupňů a defekty bočních ploch. Tyto závady byly provizorně vyřešeny pouze dílčí lokální opravou, která však nepředstavuje dlouhodobé řešení. Při této opravě byl obnažen betonový podklad, který jeví známky značné degradace. Z tohoto důvodu navrhujeme provést kompletní rekonstrukci vstupních schodišť s využitím odolnějšího konstrukčního řešení, než je stávající povrch z tenké dlažby. Předpokládané náklady na realizaci se pohybují v rozmezí 600 000 až 750 000 Kč v závislosti na zvoleném technickém řešení a rozsahu stavebních prací.

Výhledově:

V říjnu 2026 byla zpracována projektová dokumentace pro **rekonstrukci plynových rozvodů v domě**. Předpokládané náklady na rekonstrukci plynového stoupacího a svislého vedení činí 1 250 000 Kč.

V rámci plánované rekonstrukce plynových rozvodů doporučujeme současně realizovat také **rekonstrukci rozvodů vody a kanalizace**. Předpokládané náklady na rekonstrukci kanalizačních stoupaček a na výměnu stoupaček studené vody, teplé vody a cirkulace jsou odhadovány na 900 000 Kč bez stavebních prací.

Kompletní rekonstrukce elektroinstalace: cena projektu 125 000 Kč, cena PBŘ 22 000 Kč. Odhadované náklady na rekonstrukci jsou stanoveny na 3 900 000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	02.04.2027
Hromosvod – pasivní	22.08.2027
Hromosvod – pasivní roční kontrola	04.12.2026
Kontrola otopného systému	20.11.2029
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2025
Plyn (KSP + byty)	18.03.2027
Plyn (KSP) - roční kontrola	19.03.2027
PO – Hasicí přístroje	20.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	20.01.2027
PO – Nouzové osvětlení	17.08.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	17.08.2027
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	09.11.2031
Vodoměry SV + TUV	31.12.2029

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ