Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8, IČ: 275 97 873, se sídlem Praha 8, Krosenská 532, PSČ 18100, S 7042 vedená u Městského soudu v Praze

POZVÁNKA

na shromáždění Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8, IČ: 275 97 873, se sídlem Praha 8, Krosenská 532, PSČ 18100, (dále jen „Společenství"), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00

Doba konání: **dne 26.11.2026 od 18:00 hod**
Místo konání: **prádelna domu 531 v Krosenské ulici č. 4, Praha 8**

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**
4. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let**
5. **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. Z usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1859/2019 ze dne 10. 6. 2024 vyplývá, že pro účast jednoho z manželů na shromáždění vlastníků jednotek je nezbytné, aby druhý manžel udělil plnou moc, a to i v případě, že jednotku vlastní ve společném jmění manželů. Tím pádem manželé nemusí plnou moc mezi sebou předkládat.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obracejte na Ing. Evu Urbanovou, e-mail: krosenska@seznam.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

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 5. 11. 2026

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

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	4 485,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	312 723,14
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	7 284 016,21
A		***Finanční prostředky celkem***	***7 601 224,35***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-7 134,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	1 751,00
C			***-5 383,00***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	153 679,68
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	21 856,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	11 988,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	911 320,92
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	181 939,81
D.II.003	315121	Náklady - TUV	578 492,43
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	312 214,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	90 720,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	172 700,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	20 942,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	32 596,58
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	20 780,60
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	164 586,60
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***2 770 116,62***
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	96 192,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	146 642,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	18 652,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	12 096,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	890 712,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	783 261,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	318 700,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	92 184,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	167 403,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	64 020,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	70 020,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	20 004,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	90 036,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***2 769 922,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-194,62
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-194,62***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	45 540,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***45 540,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	147 739,94
G			***147 739,94***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	6 343 879,03
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	1 098 564,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	188 255,19
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-244 105,03
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-8 672,65
H		***Dlouhodobá záloha***	***7 377 920,54***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 359 KROSENSKÁ 531-532

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	100,00	91 547,00
Únor	-12 082,56	91 547,00
Březen	0,00	91 547,00
Duben	100,00	91 547,00
Květen	148 165,33	91 547,00
Červen	0,00	91 547,00
Červenec	100,00	111 512,00
Srpen	0,00	91 547,00
Září	32 484,48	91 547,00
Říjen	100,00	91 747,00
Listopad	22 820,00	259 637,19
Prosinec	60 990,43	91 547,00

Počáteční stav +	6 343 879,03
Čerpání za rok -	252 777,68
Tvorba za rok +	1 286 819,19
Konečný účetní stav +	7 377 920,54

Objekt: 359 KROSENSKÁ 531-532

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
07.07.2025	UD	UD250002	240002	Pojistné plnění - havárie vody	19 965,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
22.10.2025	PO	PP250002		za čipy	200,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
03.11.2025	VD	VD250001	250001	Převod HV 2024 do fondu oprav	168 090,19
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	91 547,00
Celkem tvorba:					***1 286 819,19***
10.01.2025	B	BB0125003		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
12.02.2025	VD	VDZ250001		závazek k vyplacení/Uznaná reklamace - vráceny peníze za výměnu kanalizační odbočky	8 272,32
19.02.2025	DF	DFA250010		Výměna vodoměru - dobropis	-20 354,88
03.04.2025	B	BB0125049		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
01.05.2025	UD	UD250001		služby roku 2024	0,33
07.05.2025	DF	DFA250028		Zastřešení vstupů	123 200,00
14.05.2025	DF	DFA250034		Stavební práce po havárii vody	24 965,00
07.07.2025	B	BB0125104		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
08.09.2025	DF	DFA250057		Oprava výtahu	32 484,48
08.10.2025	B	BB0125151		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
26.11.2025	DF	DFA250076		Dodání a montáž deskového výměníku	22 820,00
04.12.2025	DF	DFA250081		Servisní činnost na směšovací stanici	60 990,43
Celkem čerpání:					***252 777,68***

Celkem	**Poč.stav:**	**6 343 879,03**	**Tvorba:**	**1 286 819,19**	**Čerpání:**	**252 777,68**	**Kon.stav:**	**7 377 920,54**

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)	1 098 564,00
		Odměna smluvního správce	153 792,00
		Odměny funkcionářů	12 096,00
		Pojištění domu	21 972,00
		SV - vodné, stočné	359 148,00
		Teplo pro vytápění	916 548,00
		TUV - teplá voda	790 488,00
		Odečty a rozúčtování	20 004,00
		Úklid společných prostor	92 184,00
		Odvoz domovního odpadu	173 448,00
		Elektr. energie společných prostor	64 020,00
		Drobná údržba	90 036,00
		Ostatní služby	70 020,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	96 192,00
359	KROSENSKÁ 531-532, Praha 8		3 958 512,00
		Celkem za výběr:	**3 958 512,00**

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením (studená voda, teplo, odpad, odměna spr. a pojištění) proběhla s platností od 11/2025.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 195 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 35 467 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2025 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh (v tabulce) docházíme k potřebě mírného navýšení záloh v některých položkách.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 1/2027:

Pojištění	na **28 500 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 28 300 Kč)
Teplo pro vytápění	na **1 000 000 Kč ročně**	(náklady 2025 plus 10 %)
Drobná údržba a výtahy	na **130 000 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2025)
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.	

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz

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

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Uzavření servisní smlouvy na výtahy s firmou Schindler.
Zajištění výměny oběhového čerpadla v ceně 60 990,43 Kč, fa ULIMEX.
Dodávka a montáž ITN, vodoměrů v ceně 339 959 Kč, Techem, spol. s.r.o.
Oprava defektů v zateplení fasády domu celkem za 75.719,60 Kč, fa Robert Hons
Výmalba kočárkárny a montáž držáků na jízdní kola za 40 000 Kč, fa J. Papáček.

Odstranění závad na výtazích (nefunkční omezovač rychlosti, lano OR, nefunkční nouzové vyproštění pomocí UPS, nefunkční nouzový signál, nutné přerovnání šachetních dveří a další drobné závady) za celkovou částku 275 060 Kč.

Uvedení požárního odvětrávání do zkolaudovaného stavu

KK vyjádřila nesouhlas s postupem a pracemi, které uvedou systém odvětrání do provozuschopného stavu dle požadavku PO kontroly. Proto bylo na 26.01.2026 svoláno jednání ohledně řešení této problematiky. Na jednání byli přítomni členové kontrolní komise, Ing. Urbanová, zástupci SBD Praha 8 a odborníci požární ochrany: Ing. Lukáš Toman, Ing. Pavel Toman. Byly předloženy argumenty týkající se uvedení zařízení do stavu dle kolaudační dokumentace. Jednání a následná rozsáhlá komunikace ze strany kontrolní komise způsobilo odstoupení stávajícího dodavatele požárního servisu a všech souvisejících služeb v rámci PO. Vzhledem k těmto okolnostem a nutnosti zajištění řádné komplexní požární bezpečnosti v domě, bylo přistoupeno k oslovení nového dodavatele těchto služeb, tzn. odborně – způsobilé osoby, která naváže na pečlivou práci původního poskytovatele včetně dodržování platné legislativy. Nový dodavatel PO kontroly konstatuje: *"Spínací tlačítka ventilátoru nejsou na chodbě každého podlaží, ale pouze v I.NP, tlačítka musí být umístěna na každém podlaží. Funkčnost ventilátoru je cca 5 minut, pak se automaticky vypne, minimální funkčnost ventilátoru by měla být 10 minut s možností manuálního vypnutí. Chybí náhradní zdroj, uvedené požárně bezpečnostní zařízení není provedeno v souladu s předloženou schválenou technickou zprávou YZT z července 1975 a tudíž je nutno konstatovat, že jako celek není provozuschopné".*
Pro realizaci bude potřeba zajistit PBŘ, aby bylo možno zařízení převzít, řádně provozovat a kontrolovat.

Byla zajištěna aktualizovaná cenová nabídka na realizaci požárního odvětrání v ceně 394 900 Kč bez DPH. Tato cena však nezahrnuje náhradní zdroj.

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

Doporučujeme objednat projektovou dokumentaci pro **rekonstrukci vodovodních přípojek** v ceně do 90 000 Kč. Dle veřejných podkladů bylo zjištěno, že se jedná o dvě přípojky – ke každému vchodu domu jedna. Dále byla poptána cena za provedení rekonstrukce. Hrubý odhad pracovníka PVK na rekonstrukci těchto přípojek je 1,2 mil Kč. Skutečné náklady závisí na umístění potrubí atd., mohou být i vyšší.

Byla poptána cena za **projektovou dokumentaci a inženýrskou činnost** pro záměr **revitalizace domu** v rozsahu zateplení obvodového pláště, výměna výplní, rekonstrukce meziokenních vložek, stínící technika. Cena za projektovou dokumentaci, PBŘ, PENB činí 250 000 Kč, za administraci a zajištění dotace NZU činí 139 150 Kč a za vyřízení stavebního povolení 48 400 Kč.

Od 1. 1. 2027 bude ve spolupráci se společností Techem spuštěna služba **měsíčních on-line odečtů vodoměrů a indikátorů topných nákladů** prostřednictvím portálu Poschodech. Každý vlastník jednotky tak získá možnost průběžně sledovat svou spotřebu vody a tepla, a mít tak lepší přehled o čerpání těchto služeb během roku.

Uvedení odvětrání schodiště v domě do zkolaudovaného a provozuschopného stavu tak, aby vyhovoval předpisům a mohla probíhat pravidelná kontrola.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	19.10.2027
Elektroinstalace – společné prostory	19.10.2027
Hromosvod – pasivní – objednáno	19.10.2026
Hromosvod – pasivní roční kontrola	26.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2035
Plyn (KSP + byty)	11.05.2029
Plyn (KSP) - roční kontrola	11.05.2027
PO – Hasicí přístroje	24.11.2026
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	24.11.2026
PO – Nouzové osvětlení	18.08.2027
PO – Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka apod.)	24.11.2026
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	24.11.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	12.11.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2030
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	10.9.2026
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	10.9.2026
Výtah – odborná zkouška (OZ)	10.10.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	10.10.2028

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

Plná moc

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci) bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Krosenská v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní)....., bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Krosenská 531, 532, Praha 8, IČ: 275 97 873, se sídlem Praha 8, Krosenská 532, PSČ 18100, konaném dne 26.11.2026.

V ..... dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele