Společenství vlastníků Křivenická 448-450, Praha 8
IČ: 275 95 927
Sídlo: Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Křivenická č.p. 448-450, Praha 8, IČ: 275 95 927, se sídlem Horňátecká 1772/19, Kobylisy Praha 8 182 00, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „společenství")

Datum konání:	12.11.2026
Místo:	v sušárně suterénu sídla společenství, Křivenická čp. 449, Praha 8
Od:	18:00 hod.
Přítomno dle prezenční listiny:	57,37 % všech hlasů vlastníků jednotek při zahájení 57,37 % všech hlasů vlastníků jednotek při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem 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 2026/2027
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
5. Diskuse a závěr

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 paní Markéta Šimková, členka představenstva SBD Praha 8 a představila své kolegy Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technického úseku SBD Praha 8, paní Lenku Rousovou, zástupkyni ekonomického úseku a pana Jaroslava Vaňka, technika domu.

Do funkce pracovních orgánů schůze shromáždění vlastníků jednotek byli navrženi:

předsedající:	paní Markéta Šimková
zapisovatel:	Ing. Miroslava Fialová
sčitatel:	pan Jaroslav Vaněk
ověřovatel zápisu:	Ing. Elzbieta Krystyna Čejka

O složení pracovních funkcí shromáždění dala paní Šimková hlasovat „en blogue"

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh na složení pracovních orgánů ve složení: řídící schůze – paní Markéta Šimková, zapisovatel – paní Lenka Rousová, sčitatel – pan Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu - Ing. Elzbieta Krystyna Čejka. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Přítomným vlastníkům bylo navrženo, že na další shromáždění bude připraven návrh aktualizace stanov tak, aby v nich byly vloženy aktualizace dle NOZ- např. možnost náhradního shromáždění, úprava hlasovacích poměrů atd.

Ad. 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Předsedající předala slovo paní Lence Rousové, která shromáždění vlastníků podala zprávu o výsledcích hospodaření domu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy za rok 2025. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2025 činil 6 822 822,46 Kč. Stavy bankovních účtů k 31. 12. 2025: ČSOB běžný účet 375 081,09 Kč, ČSOB spořící účet 6 405 066,66 Kč, kde je úrok 3 %.
Paní Rousová dále seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 123 228,37 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku za rok 2025 a vypořádat hospodářský výsledek za rok 2025 - převést jej do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Předsedající dala o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o hospodaření domu za rok 2025 na vědomí. Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025, zisk ve výši 123 228,37 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav). Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad. 3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh na rok 2026/2027

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh spojené s bydlením na rok 2027.
Pro rok 2026 byly navýšeny zálohy na pojištění domu, studenou a teplou vodu, úklid, odvoz odpadu, odměnu správci. Příspěvek do dlouhodobé zálohy byl zvýšen na 35 Kč na m2 plochy bytu.
Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 280 262 Kč. Ve vyúčtování byly vlastníkům rozděleny výnosy z pronájmu v částce 12 681 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 krátkodobých záloh s platností od 1/2027:

Pojištění	na **30 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 29 200 Kč)
Vodné a stočné	na **524 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplá voda	na **1 100 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 10 %)
Teplo	na **980 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 15 %)
Odměna správci	z 299 Kč na **306 Kč na byt měsíčně** Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025. Obsahuje i odměnu za výkon funkce statutárního orgánu.	

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,37. % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	89,70 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,42 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	6,88 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 89,70 % hlasů přítomných vlastníků jednotek předložený návrh výše krátkodobých záloh na služby spojené s bydlením na rok 2027 s platností od 1/2027. Proti hlasovalo 3,42 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 6,88 % přítomných vlastníků.

Členové společenství obdrží nový předpis záloh v průběhu prosince 2026.
Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz

Případná úprava dlouhodobé zálohy bude projednána po seznámení shromáždění s plánem oprav.

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

Ing. Fialová podala přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Hlavní provedené práce:

Přehled drobných prací byl přiložen k podkladům na shromáždění.

V únoru 2026 byla zpracována **PD na rekonstrukci vstupních schodišť** Ing. Peterkou v ceně 35 090 Kč. Na jejím základě bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele této rekonstrukce. Osloveno bylo celkem šest firem, včetně společnosti doporučené jedním z vlastníků. Přesto jsme obdrželi pouze dvě nabídky. Nabídky byly posouzeny. Jako doporučený dodavatel prací byl vybrána f. Sonekov s.r.o. s cenou díla **1.688.746 Kč**.

V květnu 2026 byly na základě výsledků provedených odborných zkoušek **výtahů** odstraněny veškeré zjištěné závady, a to v souladu s uzavřenou smlouvou o dílo v celkové hodnotě 996 570 Kč. Předmětem prací byla výměna výtahového stroje, roštu pro výtahový stroj, ocelových lan a vodicích čelistí. V souvislosti s touto výměnou se ani po konzultaci s výrobcem výtahových rozvaděčů a dodavatelem frekvenčního měniče nepodařilo kvůli vzájemné nekompatibilitě zprovoznit nový výtahový stroj na stávající frekvenční měnič tak, aby nevykazoval poruchový stav. Společnost Rolift byla proto nucena přistoupit k výměně **stávajících frekvenčních měničů** a žádá o dodatečné schválení navýšení cenové nabídky o náklady spojené s touto výměnou. Celkové náklady na dodávku tří frekvenčních měničů činí 196 889 Kč s tím, že příslušenství ovládací karty – displeje TP, karty OPC PS a brzdné rezistory včetně montáže a úprav stávajících rozvaděčů jdou na vrub firmy Rolift. Záruka na celé dílo je 60 měsíců.
O návrhu na dodatečné proplacení frekvenčních měničů dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek proplatit náklady na dodávku tří frekvenčních měničů v ceně 196 889 Kč. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Rekonstrukce vodovodních přípojek proběhla, je hotová. Přípojky již nejsou společné i pro vedlejší dům. Zatím neproběhlo předání a fakturace.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026 a do dalších let

Jsou připravené potřebné rekonstrukce a po diskusi a schválení těchto akcí budou řešeny finance.

Výměna plynového potrubí
Technický stav stávajících plynových rozvodů je nevyhovující. Část plynových rozvodů neprošla revizí a v letošním roce došlo již ke dvěma haváriím plynu na stoupačkách
Správce navrhuje provést rekonstrukci dle zpracované projektové dokumentace, která zahrnuje kompletní výměnu stávajícího plynového potrubí v domě. Jedná se o stoupací rozvody plynu v bytových jádrech až po kulový uzávěr před plynoměrem a dále o spodní rozvody plynu ve sklepních prostorách. Stávající potrubí bude nahrazeno novým měděným potrubím, včetně souvisejících napojení, armatur a potřebných prvků, v rozsahu stanoveném projektovou dokumentací.
Cílem rekonstrukce je odstranit nevyhovující stav, zvýšit bezpečnost provozu, minimalizovat riziko dalších havárií a zajistit dlouhodobě spolehlivý provoz plynových rozvodů v domě.
Odhadovaná cena rekonstrukce: 1 200 000 Kč.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek provedení výběrového řízení a realizaci rekonstrukce plynových rozvodů v domě v ceně do 1 200 000 Kč. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Kompletní rekonstrukce elektroinstalace
Na základě požadavku vzneseného na minulém shromáždění byl předložen výsledek výběrového řízení na dodavatele kompletní rekonstrukce elektroinstalace. Po vyhodnocení podaných nabídek byla jako vítězný dodavatel vybrána PRE energo a.s., která předložila nejvhodnější nabídku v celkové hodnotě 5 951 114 Kč. Dle revize elektroinstalace provedené v červenci 2026, jejímž závěrem je, že zařízení není z hlediska bezpečnosti způsobilé k dalšímu provozu, doporučujeme kompletní rekonstrukci dále neodkládat.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	96,58 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,42 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění schválilo 96,58 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek rekonstrukci elektrorozvodů v ceně 5 951 114 Kč. Proti hlasovalo 3,42 % přítomných vlastníků, nikdo se hlasování nezdržel.

Rekonstrukce vstupních schodišť
Bylo provedeno VŘ na zhotovitele. Na základě důkladného porovnání byl vybrán dodavatel Sonekov s.r.o.v ceně 1.700.000 Kč. Tento dodavatel následně poskytl slevu ve výši zhruba 30.000 Kč.
Celkem za všechny vstupy je cena včetně DPH **1 669 942,40 Kč**

Následovalo hlasování o rekonstrukci vstupů:

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění schválilo 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek provedení rekonstrukce všech vstupů f. Sonekov v ceně do 1 700 000 Kč. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Financování:
Následovala diskuse ohledně financování schválených akcí. Na účtu má společenství zhruba 7 mil. Kč. Po zaplacení vodovodních přípojek zbyde na schválené akce zhruba 5 mil (na účtu musí zůstat cca 0,5 mil. Kč).
Připravené akce jsou potřeba udělat co nejdřív, aby rozvody byly v pořádku, byly k dispozici platné revize atd.
V první řadě by bylo vhodné ještě zvýšit příspěvek do fondu oprav.
Návrh na odprodej nebytového prostoru v přízemí pro získání finančních prostředků je nereálný, protože by to znamenalo získat souhlas 100 % všech vlastníků s ověřenými podpisy, aby se mohla provést změna prohlášení vlastníka. Zatím se nepodařilo prostor pronajmout.
Další prostředky je možno získat pomocí úvěru. To však lze probrat až na dalším shromáždění. I tak bude zřejmě banka požadovat vyšší příspěvek do fondu oprav. Předpokládáme, že by bylo potřeba půjčka do cca 4 mil, předpokládaný úrok 5,5 %.
Při současné tvorbě dlouhodobé zálohy (FO) ve výši 35 Kč / m2 společenství měsíčně tvoří 126 800 Kč/měs., což znamená 1 521 000 Kč ročně. Pokud by se příspěvek zvýšil na 40 Kč / m2, na účtu by měsíčně přibylo 144 800 Kč, ročně by to znamenalo tvorbu 1 737 000 Kč. Na výši měsíčního příspěvku bude záviset i možnost rychlejšího splácení a menšího zaplaceného úroku bance.

Bylo navrženo **navýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu** (fondu oprav) z 35 Kč na 45 Kč na m2 plochy bytu měsíčně.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	57,37 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro přijetí:	93,12% hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti přijetí usnesení:	3,42 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	3,46 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo 93,12 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek navýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) z 35 Kč na 45 Kč na m2 plochy bytu měsíčně od 1.1.2027. Proti hlasovalo 3,42 % přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 3,46 % přítomných vlastníků.

Bude provedeno výběrové řízení na rekonstrukci plynových rozvodů v domě, bude známa potřebná suma pro zhotovení.
Na jaře by mělo být svoláno další shromáždění k zajištění financování všech akcí.

Ad. 5. Diskuse a závěr

Dále byly vzneseny následující připomínky a požadavky:

Majitelka bytu 9, vchod 448 požaduje dokončení opravy po požáru.

Byl vznesen dotaz ohledně pronájmu nebytového prostoru (vchod 450), nájem byl ukončen k 6/2025. Předseda SVJ zjistí zájem pronájmu u vlastníků, pokud nebude projeven zájem pokusí se pronajmout mimo řady vlastníků.

Dle upozornění obyvatelů vchodu č.p.450 je nutno vyjasnit a vyřešit v souladu s právními a požárními předpisy zábor části společných prostor (vchod 450, byt č. 42).

Na závěr předsedající shromáždění poděkovala všem přítomným za účast na dnešním shromáždění.
Shromáždění bylo ukončeno v 20.00 hod.

V Praze dne 12.11.2026

Předsedající zasedání:	Zapsala:	Ověřila:
.....	.....	.....
Markéta Šimková	Ing. Miroslava Fialová	Ing. Elzbieta Krystyna Čejka