Společenství Přádova 2087–2093

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 7430, sídlo: Praha 8, Přádova 2090, PSČ 182 00, IČ: 276 52 467, zastoupené Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „společenství")

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků domu Přádova č. p. 2087–2093, Praha 8.

datum konání:	13. 10. 2026
místo:	místnost v přízemí domu č.p. 2087, Přádova
od:	18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 52,06 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
55,24 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na schůzi.

Program:

1. **Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření v roce 2025, účetní závěrka, výsledek 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. **Projednání žádosti o umístění nabíjecí stanice u vchodu čp. 2091**
6. **Diskuse a závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Markéta Šimková, členka představenstva SBD Praha 8, pověřená řízením shromáždění a představila přítomné zaměstnance Stavebního bytového družstva Praha 8: Ing. Miroslavu Fialovou – zástupkyni vedoucího technického úseku, pana Jaroslava Vaňka, technika domu a za ekonomický úsek SBD Praha 8 paní Janu Jíchovou, účetní. Proti přítomným nebylo námitek.

Do pracovních orgánu shromáždění byli navrženi:

Předsedající:	Markéta Šimková
Sčitatel:	Jaroslav Vaněk
Zapisovatel:	Ing. Miroslava Fialová
Ověřovatel zápisu:	PhDr. Pavel Uhlář

O návrhu dala hlasovat „*en bloque*".

Přítomno:	52,06 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů shromáždění ve složení en bloque předsedající Markéta Šimková, sčitatel hlasů Jaroslav Vaněk, zapisovatel Ing. M. Fialová, ověřovatel zápisu PhDr. Pavel Uhlář, 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

2. Zpráva o hospodaření v roce 2025, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání

Předsedající předala slovo paní Jíchové, aby seznámila přítomné se stavem hospodaření společenství. Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Paní Jíchová 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 164 017,36 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:	53,65 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2025, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2025 – zisk ve výši 164 017,36 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Jíchová doplnila informace o hospodaření domu v roce 2026. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 12.10.2026: na provozním účtu 504 435,14 Kč, na spořicím účtu 6 705 225,69 Kč. Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.6.2026 činí 7 975 413,85 Kč, přičemž dosud nejsou uhrazeny faktury za rekonstrukci kotelny.

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

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

Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2025. Záloha na teplo byla snížena o 300 000 Kč a záloha na teplou vodu o 200 000 Kč.
Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 467 073 Kč. Ve vyúčtování byly navíc rozděleny výnosy z pronájmu v částce 40 949 Kč.
Zálohy na služby spojené s bydlením za rok 2027 dosáhnou částky 3 362 000 Kč (viz tabulka v podkladech ke shromáždění). Náklady roku 2025 činily 2 928 000 Kč. Pro rok 2027 lze tedy počítat s dostatečnou rezervou.
Cena plynu je fixována do konce roku 2027.

Za správce SBD Praha 8 navrhla paní Jíchová zálohy na služby pro rok 2027 hromadně neupravovat, ponechat je v současné výši.
Předsedající dala o návrhu výše záloh hlasovat.

Přítomno:	53,65 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek ponechat výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2027 ve stejné výši jako dosud

s tím, že si každý může individuálně u účetní domu sjednat zvýšení záloh tak, aby nedocházelo k velkým nedoplatkům. Nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Vlastníci mají možnost si o úpravu záloh podle svého ročního vyúčtování požádat individuálně.

Kontakt – paní **Věra Veinlichová**, email: veinlichova@sbd8.cz. Paní Veinlichové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let

Ing. Fialová informovala přítomné o hlavních pracích provedených od minulého shromáždění.
Přehled byl přílohou pozvánky na shromáždění.
Pro realizaci **modernizace a rekonstrukce kotelny** v domě, včetně regulace topné soustavy, byla vybrána firma Ekoterm v celkové ceně 3 000 000 Kč/kotelna a 756 000 Kč/regulace. (celkový náklad je tedy nižší než schválených 5,75mil. Kč. Kotelna včetně tepelného čerpadla byla dokončena v srpnu, regulace již byla také dokončena. Předání je naplánováno na čtvrtek 15.10.2026 Prostřednictvím dodavatelské firmy bylo požádáno o dotaci Hl. m. Prahy . Výsledek zatím neznáme.
Spolu s přestavbou kotelny bylo provedeno předělení místnosti bývalé kotelny, která již nepotřebuje tak velký prostor.
Ve všech kočárkárnách/kolárnách byly namontovány nástěnné **držáky na kola** a byly provedeny otěruvzdorné sokly v celkové ceně 17 800 Kč za kočárkárnu.
Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení
Ve výběrovém řízení se komise rozhodla vybrat firmu Ista ČR, která nabídla dodatečnou slevu za výměnu a dodávku měřící techniky ve výši 45 000 Kč a na roční servis (odečet a rozúčtování) ve výši 35 000 Kč. S firmou byla podepsána smlouva o dílo v celkové ceně 369 342 Kč. Realizace je plánovaná na říjen 2026. Do konce roku budou údaje o měsíční spotřebě zobrazovány na portále Poschodech.

Plán oprav na rok 2026 a do dalších let

Oprava/rekonstrukce střechy
Na základě provedené prohlídky je doporučeno připravit rekonstrukci střechy domu. Povrchová vrstva střechy je tvořena bitumenovými pásy s břidličným posypem, na které jsou patrné četné povrchové praskliny. V souvislosti s možností osadit na střechu domu solárními panely by bylo nutné připravit střechu tak, aby byla po dobu osazení panely (min. 20 let) v pořádku a vyhovovala i požárním předpisům. Cena projektové dokumentace, ke které by bylo nutné vypracovat požárně bezpečnostní řešení, je odhadnuta na 180 000 Kč. Cena za novou skladbu střešního pláště je odhadnuta na 8.000.000 Kč (upřesní projekt).
Pokud by se neuvažovalo s osazením solárních panelů, lze bez projektové dokumentace provést opravu hydroizolační krytiny. Cena je odhadnuta na 3 až 3,5 mil. Kč.
Ing. Fialová předala slovo odborníkovi na fotovoltaiku p.Vondráška z firmy Greenforce, aby přítomné seznámil s návrhem na osazení panelů na střechu a možností jejich využití pro dům. Dle předběžného návrhu by se dalo na střechu osadit 64 ks panelů, které by mohly předehřívat zásobník na vodu, pohánět tepel. čerpadla, dodávat energii do společných prostor. Taková realizace byla naceněna na 1,435 mil. Kč. Na tuto akci by se dal čerpat bezúročný úvěr. Během diskuze byli vlastníci upozorněni na to, že elektro rozvody v domě jsou sice dle revize z r. 2025 v pořádku, ale tím, že jsou provedeny z hliníku, tak je potřeba připravit jejich rekonstrukci do měděných rozvodů včetně protipožárních skříní. Byla zmíněna možnost zahrnout i část takového vedení- novou elektro stoupačku do dotované akce.
Vlastníci se rozhodli pro přípravu rekonstrukce střechy tak, aby se příští rok mohli rozhodnout, zda budou solární panely realizovány či nikoliv.

Přítomno: 55,24 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek přípravu projektové dokumentace na rekonstrukci střechy s možností umístění fotovoltaiky a pověřuje SBD zadáním takové PD v ceně 180.000 Kč, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Na příští shromáždění připraví SBD cenovou nabídku na projekt rekonstrukce elektro rozvodů v domě, které jsou v současnosti v hliníku.

Při rekonstrukci kotelny byl společný prostor kotelny rozdělen na kotelnu a další společný prostor, který by po vhodných úpravách, mohl sloužit k dalšímu pronájmu. Doporučené využití je „atelier". K těmto úpravám je potřeba zjistit požadavky stavebního úřadu, připravit projektovou dokumentaci a prostor nechat stavebním úřadem překolaudovat. Projektová dokumentace pro změnu účelu využití prostoru po bývalé kotelně na „atelier" s vlastním sociálním zařízením, PBŘ, výkaz výměr a kontrolní rozpočet, by měla stát 60.000 Kč. Součástí ceny je i inženýrská činnost pro získání rozhodnutí o změně užívání dotčeného prostoru. **Využitím tohoto prostoru nedojde ke změně spoluvlastnických podílů.**
O zajištění dokumentace včetně podkladů bylo hlasováno.

Přítomno: 55,24 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zadání projektové dokumentace pro změnu účelu užívání části kotelny v ceně cca 60.000 Kč, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

5. Projednání žádosti o umístění nabíjecí stanice u vchodu čp. 2091
Do programu shromáždění byla zařazena žádost p. Brixiho o souhlas s umístěním wallboxu pro nabíjení auta. Žadatel popsal plánovanou trasu napojení kabelu z „komory" žadatele (tedy napojení jím hrazené) – vedení po fasádě v liště barvy omítky a umístění vedle vchodu tak, aby zařízení nenarušovalo fasádu a pohled na vchod. Osazení a dodávku by plánoval kompletně ve vlastní režii s tím, že zařízení by mohl kdykoliv následně na vlastní náklad odstranit, pokud by to společenství požadovalo.
Rozvinula se diskuze, kdy bylo zmíněno, že před vchody v ulici není (zřejmě z prostorových důvodů) umožněno stát a parkovat, vznikla i otázka kapacity vnitřního Al rozvodu a jeho kapacity atd.
Předsedající nechala hlasovat o návrhu p. Brixiho, aby shromáždění odsouhlasilo umístění wallboxu pro nabíjení elektroauta u vchodu č.p. 2091 za podmínek přednesených žadatelem.

Přítomno: 55,24 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 17,27 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 51,60 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 31,12 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Návrh nebyl přijat

6. Diskuse a závěr

- Od vlastníků zazněl požadavek zasílat informace ohledně zpřístupňování bytů emailem.
- Po osazení držáků na kola, kdy byly z kočárkáren a koláren vystěhovány nevyužívané předměty. Vzhledem k tomu, že tyto předměty jsou nyní uloženy na chodbě domu (společných prostorách) byli vlastníci vyzváni k odklizení těchto předmětů. V této souvislosti bude v domě vyvěšena informace s termínem vyklizení do 6.11.2026, aby vlastníci a uživatelé v domě měli dostatek času svoje odložené věci vyklidit. Zbylé věci ve společných prostorách budou následně považovány jako opuštěné (bez vlastníka) a budou na náklady společenství odvezeny.
- Po dokončení rekonstrukce kotelny a regulace ÚT v bytech je potřeba odvzdušňovat systém po delší dobu, aby se vzduch ze systému dostal. Správce doporučuje nechat otevřené termoregulační ventily naplno po delší dobu, aby se systém dostal do funkčního stanu. To by mělo pomoci i na odstranění hluku a šumění v soustavě. Bude požadováno upravení otáček čerpadla v kotelně, aby se snížil hluk v systému. U dodavatele bude správce požadovat termín, kdy si jednotliví uživatelé bytu budou moci od zhotovitele nechat upravit či zkontrolovat funkčnost ventilů a radiátorů v bytě.
- Správce opakovaně upozorňuje vlastníky a uživatele v domě, že na chodbách a dalších společných prostorech nesmí být z důvodu požárních předpisů odkládány věci, které jsou hořlavé, zužují únikové cesty atd. Při případné kontrole HZS kvůli takovým předmětům může obdržet nemalou pokutu.
- U vchodu č.p. 2088 je kohoutek na zalévání, který kape. Je potřeba zjistit stav a zajistit nápravu

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění a ukončila shromáždění v 20:20hod.

Předsedající:

.....
Markéta Šimková

Ověřil:

.....
PhDr. Pavel Uhlář

Zapsala:

.....
Ing. Miroslava Fialová