POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 442, Ouholická, Praha 8, S 5109 vedená u Městského soudu v Praze, Sídlo: Praha 8, Ouholická 442, PSČ 18100 IČ: 271 80 522 (dále jen "Společenství"), kterou svolává statutární orgán společenství

Den konání: **24. listopadu 2026 v 18.00 hod.**

Místo konání: **v sídle společenství, tj. Ouholická 442, 181 00 Praha 8 (dále jen „Společenství"),**

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

Důležitá upozornění:

Nemůžete-li se dostavit na shromáždění osobně, prosím nechte se zastoupit osobou, které dáte plnou moc.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obracejte na Jaroslava Vaňka, e-mail: vanek@sbd8.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

Za předsedu Společenství:

Miroslav Švarc v.r.

zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci
Návrh schválení nových stanov
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

Zpráva o hospodaření kvartál SVJ 395

Účetní rok:: 2025, období od: 01.01.2025 do: 31.12.2025

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	121 081,01
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	1 131 238,47
A		***Finanční prostředky celkem***	***1 252 319,48***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	9 075,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	62 203,68
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	7 688,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	53 955,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	287 866,01
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	49 916,49
D.II.003	315121	Náklady - TUV	210 228,05
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	119 954,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	39 859,05
D.III.002	315124	Náklady - odpad	51 810,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	23 426,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	19 328,82
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	7 662,00
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	47 792,60
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***990 764,70***
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	59 364,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	9 672,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	29 196,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	215 364,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	221 088,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	112 080,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	32 880,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	63 024,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	19 644,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	11 460,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	11 640,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	24 708,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***810 120,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-180 644,70
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-180 644,70***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	18 064,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***18 064,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	22 040,44
G			***22 040,44***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	911 959,66
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	430 812,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	22 457,81
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-102 264,00
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-5 679,20
H.I.012	955133	Dlouhodobé přijaté zálohy - splátky úvěru, poplatky z úvěru	-2 687,38
H		***Dlouhodobá záloha***	***1 254 598,89***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 395 OUHOLICKÁ 442

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	2 965,66	36 179,28
Únor	0,00	35 901,00
Březen	0,00	35 901,00
Duben	4 081,00	35 901,00
Květen	5 679,20	35 901,00
Červen	90 343,00	35 901,00
Červenec	0,00	35 901,00
Srpen	0,00	35 901,00
Září	0,00	35 901,00
Říjen	0,00	35 901,00
Listopad	0,00	58 358,81
Prosinec	7 840,00	35 901,00

Počáteční stav	+	911 959,66
Čerpání za rok	-	110 908,86
Tvorba za rok	+	453 548,09
Konečný účetní stav	+	1 254 598,89

Objekt: 395 OUHOLICKÁ 442

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
20.01.2025	UV	UV250001		Doplatek úvěru Modrá pyramida 01/2025 vypořádání	278,28
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
25.11.2025	VD	VD250001		Převod odsouhl. HV2024/zisku do fondu oprav	22 457,81
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
Celkem tvorba:					***453 548,09***
20.01.2025	UV	UV250001		Doplatek úvěru Modrá pyramida 01/2025 jistina	2 965,66
03.04.2025	DF	DFA250017		instalatérské práce	4 081,00
30.05.2025	UD	UD250001		náklady na teplo 2024-neobs. býv. kancelář SVJ	5 679,20
30.06.2025	DF	DFA250041		Dodávka a montáž ITN	90 343,00
05.12.2025	DF	DFA250069		zámečnické práce/ výměna osazení dveří, dodání 20 ks klíčů	5 768,00
08.12.2025	DF	DFA250072		Oprava osvětlení s čidlem	2 072,00
Celkem čerpání:					***110 908,86***

Celkem	**Poč.stav:**	**911 959,66**	**Tvorba:**	**453 548,09**	**Čerpání:**	**110 908,86**	**Kon.stav:**	**1 254 598,89**

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2026 do: 30.9.2026

Objekt: 395 OUHOLICKÁ 442

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	38 525,76	35 901,00
Únor	0,00	35 901,00
Březen	354,00	35 901,00
Duben	16 950,00	35 901,00
Květen	6 507,74	35 901,00
Červen	19 376,00	35 901,00
Červenec	0,00	35 901,00
Srpen	0,00	35 901,00
Září	2 780,00	35 901,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	1 254 598,89
Čerpání za rok -	84 493,50
Tvorba za rok +	323 109,00
Konečný účetní stav +	1 493 214,39

Objekt: 395 OUHOLICKÁ 442

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.07.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
31.08.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
30.09.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	35 901,00
Celkem tvorba:					***323 109,00***
12.01.2026	DF	DFA260004		odstranění závad výtahu po OZ	38 525,76
11.03.2026	DF	DFA260021		zámečnické práce/klíče	354,00
10.04.2026	DF	DFA260022		Anylýza rizik	9 000,00
27.04.2026	DF	DFA260030		stavební práce	7 950,00
30.05.2026	UD	UD260001		náklady na teplo 2025-neobs. býv. kancelář SVJ	6 507,74
17.06.2026	DF	DFA260049		Výměny a oprava osvětlení	5 040,00
26.06.2026	DF	DFA260050		Oprava hromosvodu	14 336,00
24.09.2026	DF	DFA260071		Oprava osvětlení, výměna čidla 5 p.	2 780,00
Celkem čerpání:					***84 493,50***

Celkem	**Poč.stav:**	**1 254 598,89**	**Tvorba:**	**323 109,00**	**Čerpání:**	**84 493,50**	**Kon.stav:**	**1 493 214,39**

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)	430 812,00
		Odměna smluvního správce	59 364,00
		Pojištění domu	9 672,00
		SV - vodné, stočné	116 484,00
		Teplo pro vytápění	215 364,00
		TUV - teplá voda	224 100,00
		Odečty a rozúčtování	11 640,00
		Úklid společných prostor	32 880,00
		Odvoz domovního odpadu	58 908,00
		Elektr. energie společných prostor	19 644,00
		Drobná údržba	24 708,00
		Ostatní služby	11 460,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	108 936,00
395	OUHOLICKÁ 442, Praha 8		1 323 972,00
		Celkem za výběr:	**1 323 972,00**

S platností od 1/2026, v souvislosti se zvolením SBD Praha 8 předsedou společenství, proběhla úprava záloh na odměny funkcionářů SVJ (zrušeny) a zálohy na odměnu za výkon funkce předsedy (zavedena nová záloha ve výši 534 Kč na byt měsíčně).

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 180 644 Kč. Ve vyúčtování byly navíc rozděleny výnosy z pronájmu 167 989 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 **12 000 Kč ročně**	(dle nákladů 2025)
Vodné a stočné	na **126 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 5 %)
Teplá voda	na **273 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 5 %)
Teplo pro vytápění	na **302 000 Kč ročně**	(náklady 2025 + 5 %)
Úklid spol.pr.	na **45 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 3 717 Kč měsíčně)
Drobná údržba	na **40 000 Kč ročně**	(dle nákladů 2025)
Odměna správci	na **313 Kč na byt měsíčně**	
	Zvýšení proběhlo od 4/2026, o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.	

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Karolína Laubová**, laubová@sbd8.cz

Paní Laubové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování) a nahlašujte změny počtu osob v užívajících byt.

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

11/2025 Kro, zámečnické práce – výměna a osazení nových zámků, 5 768 Kč
11/2025 Veselý – pravidelná revize hromosvodu, 2 000 Kč
11/2025 odstranění závad uvedených v protokolu po provedené odborné zkoušce na výtahu, 38 526 Kč
12/2025 Plechatý, elektro práce – oprava osvětlení s čidlem, 2 072 Kč
01/2026 uzavření smlouvy s revizním technikem p. Kylarem na osobu odpovědnou za plynová zařízení, 1 100 Kč/měsíc
01/2026 Futera – výměna HP a doplnění štítků, 2 082 Kč
04/2026 2T TECH – analýza rizik, 9 000 Kč
04/2026 Fuchs – stavební a malířské práce, 7 950 Kč
06/2026 Plechatý, elektro práce – výměna a oprava osvětlení, 5 040 Kč
06/2026 Veselý, elektro práce – oprava hromosvodu, 14 336 Kč

Společnost Techem provedla výměnu indikátorů topných nákladů v celkové ceně díla 90 343 Kč. Od 1. ledna 2027 budou údaje z dálkových odečtů vodoměrů a indikátorů zpřístupněny na portálu Poschodech, kde budou pravidelně aktualizovány ve čtrnáctidenních intervalech.

S platností od 1.1.2026 byla uzavřená smlouva na non stop havarijní opravy se společností Bytoservis. Cena za tuto službu je 12 Kč/byt/měsíc.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

1. Projektová dokumentace k rekonstrukci rozvodů
Navrhuje se zadat zpracování projektové dokumentace pro rekonstrukci rozvodů vody, kanalizace a plynu v domě. Dokumentace má zahrnovat spodní rozvody i stoupačky a sloužit jako podklad pro nacenění a následnou realizaci prací.
Předpokládaná cena: 80 000 Kč.

2. Požárně bezpečnostní řešení (PBŘ)
Navrhuje se schválit zpracování PBŘ k projektu rekonstrukce rozvodů. Potřeba jeho zpracování souvisí s tím, že se v domě nacházejí plynové rozvody. Konkrétní rozsah PBŘ stanoví projektant.
Předpokládaná cena: 25 000 Kč.

3. Výměna vodoměrné sestavy
Stávající vodoměrná sestava je v havarijním stavu a její technický stav vyžaduje řešení. Navrhuje se schválit její výměnu včetně souvisejících prací a potřebného materiálu.
Finanční limit: nejvýše 80 000 Kč.

4. Možnost zřízení nájezdu do domu
Vlastník vznesl dotaz na možnost zřízení nájezdu do domu, který by usnadnil vstup osobám se zdravotním postižením nebo osobám se sníženou pohyblivostí či fyzickou zdatností. Navrhuje se projednat možnosti vhodného řešení, jeho technickou proveditelnost a předběžné náklady.

5. Kontrola a údržba osvětlení společných prostor
Kontrola stavu osvětlení chodeb a společných prostor, kontrola funkčnosti a nastavení senzorů i výměna stávajících žárovek za úsporné LED žárovky. Cílem je zlepšit osvětlení, odstranit případné závady a snížit spotřebu elektrické energie.
Odhadovaná cena: 7 000 Kč.

6. Zpracování nového PENB
Průkaz energetické náročnosti budovy má platnost 10 let a v současnosti je tedy již propadlý, proto je nutné nechat zpracovat nový.
Předpokládaná cena: do 20 000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	09.08.2027
Hromosvod – pasivní	31.10.2029
Hromosvod – pasivní roční kontrola	31.10.2026
Kontrola otopného systému	10.11.2030
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2035
Plyn (KSP + byty)	02.06.2029
Plyn (KSP) - roční kontrola	02.06.2027
PO – Hasicí přístroje	20.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	20.01.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	20.05.2027
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	15.11.2023
Vodoměry SV + TUV	31.12.2030
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	27.01.2027
Výtah – odborná zkouška (OZ)	05.08.2028

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 Ouholická..... Praha 8 181 00 a člen společenství vlastníků jednotek tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní).....nar....., bytem..... ....., aby mě (nás) zastupoval (a) na schůzi shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 442, Ouholická, Praha 8, IČO: 271 80 522, sp. značka S 5109 vedená u Městského soudu v Praze, sídlo: Praha 8, Ouholická 442, PSČ 18100 konané dne **24. 11. 2026** a hlasoval (a) za mě (nás) při rozhodování o záležitostech projednávaných v rámci jednotlivých bodů programu schůze. Zmocněnec na jednání shromáždění vlastníků jednotek jedná a hlasuje mým (naším) jménem v rozsahu mého (našeho) spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

V ..... dne 2026

.....
podpis zmocnitele(ů)