

Pozvánka

VÝBOR SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA STEZCE 489/6, PRAHA 10 SVOLÁVÁ

SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA STEZCE 489, PRAHA 10

NA ČTVRTEK 27.11.2025 OD 18:00

MÍSTO KONÁNÍ: SUTERÉN DOMU

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ:

1. Zahájení shromáždění
2. Zpráva o prezenci (usnášeníschopnost schůze)
3. Volba zapisovatele, volba skrutátora
4. Program shromáždění
5. Schválení účetní závěrky-výsledků hospodaření za rok 2024
6. Schválení rozpočtu na rok 2026
7. Zpráva o činnosti výboru společenství
8. Plán oprav
9. Různé + diskuze

Nemůžete-li přijít, zmocněte prosím Vámi zvolenou osobu, aby Vás na shromáždění zastoupila. Zmocněnec se prokáže zvláštní plnou mocí zmocňující jej k účasti a hlasování na shromáždění podepsanou vlastníkem příslušné jednotky (podpis nemusí být notářsky ověřen). Vzor plné moci je přiložen k této pozvánce.

Navíc je-li jednotka ve spoluvlastnictví více než jedné osoby (podíloví spoluvlastníci, manželé), spoluvlastník přítomný na shromáždění je povinen předložit při prezenci plnou moc udělenou mu nepřítomnými spoluvlastníky.

Pokud spoluvlastníci jednotky zmocnili za svoji jednotku tzv. „společného zástupce“ (viz § 1185 odst. 2 občanského zákoníku), prokáže se společný zástupce tímto zmocněním.

PLNÁ MOC

Zmocnitel – vlastník (spoluvlastník) bytové jednotky:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Bytem / Sídlo

uděluje tímto

Zmocněnci:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Bytem / Sídlo

plnou moc, v jejímž rámci je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele na

Shromáždění vlastníků jednotek **Společenství vlastníků Na Stezce 489, Praha 10,**

konaného 27.11.2025 od 18:00 hodin v suterénu domu.

Zmocněnec je v rámci této plné moci oprávněn jménem Zmocnitele zejména vyjadřovat se ke všem projednávaným bodům a za Zmocnitele hlasovat o všech usneseních.

V _____ dne _____

podpis zmocnitele

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V _____ dne _____

podpis zmocněnce

Všechny údaje musí být vyplněné, čitelné a vše musí být řádně podepsané

Příloha k pozvánce

Bod č.5. Schválení účetní závěrky-výsledků hospodaření za rok 2024

Zpráva o hospodaření za rok 2024

Stav finančních prostředků k 31.12.2024

Pokladna	253,00 Kč
Bankovní účet - běžný Raiffeisen bank	297 770,98 Kč
Bankovní účet - běžný ČSOB	203 526,52 Kč
Bankovní účet - běžný Moneta	1 038,02 Kč
Bankovní účet - spořicí Moneta	316 872,66 Kč
Celkem finanční prostředky	819 461,18 Kč

Bankovní úvěr ČSOB od r.2016

splatnost do 08/2027, splátky ve výši 49.860,50Kč měsíčně,
úroková sazba 1,52% po celou dobu splatnosti úvěru

Čerpání úvěru celkem	6 000 000,00 Kč
Stav k 31.12.2023	2 127 187,85 Kč
Bankovní úvěr – úroky a poplatky z úvěru celkem 2024	29 883,97 Kč
Bankovní úvěr – splátky jistiny celkem 2024	568 442,03 Kč
Bankovní úvěr - stav nesplacené jistiny k 31.12.2024	1 558 745,82 Kč

Přehled dlouhodobých záloh (fond oprav) k 31.12.2024

Fond oprav - počáteční stav	634 810,81 Kč
Fond oprav - příjmy z pronájmu 2024	61 410,00 Kč
Hospodářský výsledek 2024 - úroky z bank.úctů	6 910,68 Kč
Fond oprav - tvorba za rok 2024	887 256,00 Kč
Čerpání FO oprav celkem	-709 973,56 Kč
Fond oprav - konečný stav	880 413,93 Kč

Rozpis čerpání dlouhodobých záloh

běžný provoz	Revize PO+plynu+kamery	16 024,00	87 447,56 Kč
	Opravy a údržba domu ostatní	71 423,56	
	Povinná kontrola systému vytápění	24 200,00	
úvěr ČSOB	Úroky z úvěru ČSOB 01-12/2024	28 383,97	598 326,00 Kč
	Poplatky z úvěru ČSOB	1 500,00	
	Splátky jistiny úvěru ČSOB	568 442,03	
Čerpání FO oprav celkem		709 973,56	

Dlouhodobé zálohy – předpoklad pro rok 2025

Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2024	880 413,93 Kč
Příjem z pronájmu NP 2025	61 410,00 Kč
Tvorba v roce 2025 (měsíční přírůstek činí 73 938,--Kč)	887 256,00 Kč
Splátky úvěru v roce 2025 (předpokl. měsíční - 49.860,50Kč)	-598 326,00 Kč
Dlouhodobé zálohy	1 230 753,93 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2024

Přehled čerpání zálohových plateb na správu domu a služby spojené s užíváním bytu za rok 2024

popis	předpis	náklad	rozdíl
Správa domu celkem	252 000,00	242 031,79	9 968,21
<i>Správa domu - účetnictví, tech.správa</i>		72 105,00	
<i>Správa domu - odměny výboru</i>		140 872,00	
<i>Správa domu - režie + rozúčtování ISTA</i>		29 054,79	
Pojištění domu	41 340,00	46 815,00	-5 475,00
UT	519 696,00	476 914,00	42 782,00
TV celkem	573 312,00	654 845,90	-81 533,90
SV	201 552,00	187 749,00	13 803,00
Provoz výtahu	49 125,00	44 866,32	4 258,68
Odvoz odpadu	36 211,00	36 036,00	175,00
El.energie spol.prostor	17 201,00	1 623,00	15 578,00
Úklid spol. prostor	45 876,00	39 322,87	6 553,13
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	1 736 313,00	1 730 203,88	6 109,12

0,35%

Bod č.6 Schválení rozpočtu na rok 2026

Rozpočet na rok 2026

popis	předpisy	poznámka	způsob stanovení
FO	887 256	bez změny oproti současně platným předpisům	dle spoluhl.podílu
Správa domu	252 000	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu jednotek (NOZ)
Pojistné	41 340	bez změny oproti současně platným předpisům	dle spoluhl.podílu
UT	556 075	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele- kalkulováno s 7%	40% dle započitatelné podlahové plochy 60% dle náměrů měřidel tepla
TUV celkem	613 444	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele- kalkulováno s 7%	dle Vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dle m2 podlahové plochy jednotky pro základní složku 30% + dle náměru poměr. měřidla TV pro spotřební složku 70%)
SV	221 707	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele- kalkulováno s 10%	dle náměrů poměrových měřidel SV
Provoz výtahu	49 440	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Odvoz odpadu	36 456	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
El.energie spol.prostor	17 316	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Úklid spol. prostor	46 176	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Zálohové platby celkem	2 721 209,76		

Bod č. 7 – Zpráva o činnosti výboru

A. ADMINISTRATIVNÍ ČÁST

- příprava na shromáždění vlastníků
- zajištění povinných revizí a prohlídek včetně účasti při prohlídkách
- revize plynu
- revize kamerového systému
- revize PO
- revize výtahu
- revize střešního pláště a dešťových vpustí
- úprava webových stránek
- odpovědi na dotazy jednotlivých majitelů byt. a nebyt. Jednotek
- zrušení účtu RB

B) PROVOZNÍ ČÁST

- zajištění drobných oprav v domě
- průběžná kontrola společných prostor včetně sklepů, světlíků a bývalé kotelny
- servis výtahu – drobné opravy výtahu
- oprava výtahu výměna frekvenčního měniče 206tis. Hrazeno z pojistky domu
- komunikace s pojišťovnou Allianz
- odstranění drobných závad po revizi plynu
- neodstranění graffiti MČ Praha 10, loupající se fasáda po provedeném nátěru – řešeno s MČ
- deratizace
- společný dvůr-drobné úpravy, nákup náradí na údržbu dvora- pan Mašek sousední SVJ
- čištění střechy od nánosů
- MČ ořezání stromu pod balkonem (bohužel MČ ořezána pouze 1větev)

Bod č. 8 – Plán oprav na r.2026

A) Výměna měřičů SV a TUV +sběrnice dat cca 90tis.Kč

B) Oprava výtahu – výměna tažných lan – cca 210tis.Kč

C) Drobné investice:

- Nový Průkaz PENB -cca 15tis.Kč
- Revize hromosvodu 1x za 4roky- cca 5-10tis.Kč
- oprava schodu u vstupu do domu – 15-20tis.Kč
- zábradlí u schodiště do suterénu 6-15tis.Kč

Bod č.9 – Různé + diskuze

- Aktuality - Dotace +Alternativní zdroje, Energetického společenství Prahy 10 –informace p. Charvát

Zpráva o stavu finančních prostředků k 30.09.2025

Pokladna	253,00 Kč
Bankovní účet - běžný Raiffeisen bank	89 209,81
Bankovní účet - běžný ČSOB	470 247,29
Bankovní účet - Moneta Money bank běžný	1 046,32 Kč
Bankovní účet - Moneta Money banky spořicí	320 358,83 Kč
Celkem finanční prostředky	881 115,25 Kč

Bankovní úvěr ČSOB od r.2016

splatnost do 08/2027, splátky ve výši 49.860,50Kč měsíčně,
úroková sazba 1,52% po celou dobu splatnosti úvěru

Čerpání úvěru celkem	6 000 000,00 Kč
Stav k 1.1.	1 558 745,82 Kč
Bankovní úvěr – splátky jistiny celkem 2025	432 034,16 Kč
Bankovní úvěr - stav nesplacené jistiny k 30.9.2025	1 126 711,66 Kč