

PODKLADY

na shromáždění vlastníků ve smyslu § 1207 zákona č. 89/2012 Sb. Společenství vlastníků U Uranie 1301/19

Doba konání: dne 25. 9. 2025 (čtvrtek), od 18:00 hod (prezence od 17:30 hod.)
Maximální doba konání je s ohledem na prostor do 20:00

Místo konání: ZŠ PRAHA 7 Strossmayerovo náměstí
U Uranie 1576/14, 170 00 PRAHA 7 (naproti domu U Uranie 1301/19)

Podklady:

Bod č. 2: Revokace usnesení k hlasování per rollam – převod fondu oprav darovací smlouvou a přijetí finančních prostředků do fondu oprav SVJ

Právní a daňový poradci bytového družstva opětovně probrali záležitost převodu fondu oprav (včetně studia daňové a další legislativy) a sdělili následující stanoviska:

Právní pohled (Mgr. Vít Havrda, KODAP LEGAL)

I když družstvo disponuje v rámci FO i peněžními prostředky třetích osob (odlišných od členů družstva), byly tyto prostředky poskytnuty družstvu za účelem správy nemovitosti (tzn. aby se družstvo namísto vlastníků postaralo o řádný stav nemovitosti). Bytové družstvo tak vystupovalo ve vztahu k těmto osobám jako správce nemovitosti ve smyslu § 1400 a násl. OZ.

V souvislosti s tím má BD ve vztahu k těmto osobám povinnost provést vyúčtování.

Došlo-li ke vzniku SVJ, které by mělo převzít ze zákona správu nemovitosti, mělo by BD z logiky věci poskytnout finanční prostředky třetích osob ve FO právě tomuto SVJ. Z důvodu právní jistoty by bylo vhodné zajistit písemný souhlas těchto osob.

Věc by se tak řešila ve dvou rovinách, tzn. členové družstva by odsouhlasili naložení s FO v rozsahu částky, která odpovídá příspěvkům členů (koncipováno v dalším kroku jako mimořádný příspěvek člena SVJ) a ostatní vlastníci, kteří přispěli do FO BD, by vyslovili souhlas s poskytnutím odpovídající částky SVJ, jako novému správci domu (nedocházelo by k daru, ale v podstatě k postoupení dané účelově vázané částky k novému správci). Shromáždění SVJ by pak přijetí těchto prostředků odsouhlasilo.

Daňově-účetní pohled (Jana Melicharová, KODAP Liberec s.r.o.)

Po vzniku SVJ přechází povinnost ohledně správy bytů z bytového družstva na SVJ. Převod finančních prostředků, které mají charakter zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí budovy mezi družstvem a SVJ není automatický a je možný jen na základě rozhodnutí členské schůze družstva. Zároveň musí rozhodnout i SVJ o mimořádném příspěvku členů SVJ do fondu oprav.

Obvykle na základě dohody mezi družstvem a SVJ dochází k převodu nevyčerpaných finančních prostředků, které byly uhrazeny družstvu vlastníky bytů ještě před vznikem SVJ, a které byly určeny na financování oprav a údržby budovy (tzv. fond oprav, dále jen „FO“).

V družstvu představuje FO závazek vůči členům a je obvykle účtován na účet přijatých záloh na služby či na účet dlouhodobých záloh. Následný převod na účet SVJ je tak zaúčtován pouze jako snížení tohoto závazku vůči členům, protože tyto finanční prostředky, které byly určeny na správu budovy, již družstvo po vzniku SVJ nespravuje.

Na straně SVJ se bude jednat o přijaté zálohy vlastníků na správu domu určených na konkrétní účel. Přijetí těchto prostředků nelze posuzovat ani jako vklad ani jako zdanitelný výnos SVJ. V účetnictví SVJ budou prostředky také zachyceny na pasivních účtech závazků jako cizí zdroj financování oprav společných částí domu ve spoluvlastnictví členů SVJ.

Na základě výše uvedeného nebude mít převod finančních prostředků vliv na výsledek hospodaření ani u družstva ani u SVJ. Vzhledem k tomu, že jak v družstvu, tak i v SVJ jsou tyto prostředky považovány za zálohy vůči družstevníkům/vlastníkům, a jako takové podléhají po provedení plánované opravy či rekonstrukce vyúčtování, nelze jejich převod považovat za dar, který by byl na straně družstva nedaňovým nákladem a na straně SVJ zdanitelným výnosem.

Na základě výše uvedeného předkládá výbor společenství návrh následujících usnesení:

1. Shromáždění tímto revokuje usnesení shromáždění společenství vlastníků přijaté per rollam v období od 13.06.2025 do 28.06.2025 zachycené v bodě 2 zápisu z hlasování v následujícím znění:

Schválení přijetí daru z bytového družstva (převedení fondu oprav)

Vlastníci schvalují přijetí daru (finančního plnění) od Bytového družstva Náš domov, a to v celkové výši 1.250.327,67 Kč. Pověřují výbor společenství uzavření darovací smlouvy s tím, že účelem daru bude využití prostředků na postupnou revitalizaci domu. Vlastníci schvalují převedení darované částky do fondu oprav s tím, že nový zůstatek fondu bude příslušet jednotlivým vlastníkům dle jejich spoluvlastnického podílu na ploše domu.“

2. Shromáždění schvaluje převedení finančních prostředků ve výši 1.250.327,67 Kč nacházejících se ve fondu oprav Bytového družstva Náš domov, jakožto předchozího správce domu, do fondu oprav společenství vlastníků, jako aktuálního správce domu. Shromáždění pověřuje výbor společenství k uzavření smlouvy o převedení uvedených finančních prostředků, přičemž dané prostředky budou i nadále využity v souladu s jejich účelovým určením, tzn. na opravu domu a postupnou revitalizaci domu. Shromáždění schvaluje, že nový zůstatek fondu oprav společenství vlastníků po uvedené transakci bude příslušet jednotlivým vlastníkům dle jejich spoluvlastnického podílu na společných částech.

Současně s tím každý vlastník podepíše společenství formulář se souhlasem

SOUHLAS S POSKYTNUTÍM PROSTŘEDKŮ VE FONDU OPRAV NOVÉMU SPRÁVCI

...
nar. ...
bytem ...

tímto prohlašuji, že souhlasím, aby veškeré mnou poskytnuté finanční prostředky ve fondu oprav Bytového družstva Náš domov, IČO: 251 09 359, se sídlem U Uranie 1301/19, 170 00 Praha, byly převedeny do fondu oprav aktuálního správce domu Společenství vlastníků U Uranie 1301/19, IČO: 226 42 901, se sídlem U Uranie 1301/19, 170 00 Praha, jehož jsem členem.

V Praze dne

...

Bod č. 3: Zajištění správy domu od 1.1.2026

Výbor společenství prostřednictvím svého předsedy jednal od 1.3.2025 několikrát s vedením Stavebního bytového družstva Praha o nespokojenosti s kvalitou poskytovaných služeb při správě domu a vedení účetnictví.

Poslední schůzka proběhla 28.8.2025 v kanceláři Společenství vlastníků U Uranie 1301/19 a zúčastnili se jí za SBD PRAHA Ing. Jiří Mezenský (nový ekonomický ředitel) a Ing. Luděk Houser (technický ředitel). V nejbližších týdnech nelze ze strany SBD očekávat zlepšení poskytování služeb, k zlepšení by mělo dojít od 1.1.2026 (nicméně postupně).

Důvody nespokojenosti s poskytovanou správou:

- Výbor SVJ a Představenstvo BD jako statutární orgány zodpovědné za účetnictví do něj nemají přístup
- Dochází k neúměrnému prodlužování řešení pojistných událostí a informace o nich dostává výbor pozdě
- Dochází k prodlení v platbách faktur dodavatelům (opakovaně)
- Nefunkční aplikace bytové konto, odmítnutí napojení vodoměrů
- Nedořešený převod účetnictví BD z FIRST na SBD
- Předpisy úhrad a kontrolu úhrad provádí výbor SVJ, nemá informace z SBD
- Nekomunikace a chybějící daňové poradenství ze strany ekonomického úseku

Protože výbor provedl již několik pokusů o znovunastavení spolupráce s SBD PRAHA, rozhodl se předložit shromáždění SV návrh na zajištění správy od 1.1.2026 následujícím způsobem:

Účetnictví	interní zajištění
Mzdy	interní zajištění
Daňové poradenství / přiznání	externí zajištění – KODAP Liberec s.r.o.
Pojištění	interní zajištění
Odpady	interní zajištění
Energie	interní zajištění
Revize	interní zajištění
Technická správa domu	kombinace interní / externí

Nutným předpokladem je vlastní správní a ekonomický systém. Na základě porovnání nabídek předseda navrhuje upřednostnit variantu od společnosti Anasoft (DOMUS/FINUS), která disponuje propojením správního systému a účetnictví (pro obě společnosti), zahrnuje schvalování, mobilní aplikaci pro výbor, mobilní aplikaci (i webovou) pro členy (vlastníky), která umožňuje napojení na odečty vodoměrů, stav bytového konta a domu. Umožňuje hlásit závady a změny + hlasování per rollam.

Výbor SVJ navrhuje schválit následující usnesení:

1. Shromáždění schvaluje, že s platností od 1.1.2026 přebírá zajištění správy domu výbor společenství a pověřuje výbor společenství k výběru vhodných dodavatelů v agendách účetnictví (daňové poradenství) a technika, pokud nebudou přímo zajištěny členy výboru.
2. Shromáždění schvaluje navýšení odměny předsedy výboru o částku 1.500,00 Kč / měsíc za interní zajištění vedení účetnictví společenství, a to s platností od 1.1.2026.

Níže cenová rozvaha.

Aktuální stav

	Dodavatel	SVJ	BD
Správa	SBD PRAHA	8 252,00	3 630,00
Odměny	Výbor / Představenstvo	10 000,00	5 500,00
Mzdy	SBD PRAHA	1 815,00	1 512,50
		20 067,00	10 642,50
	ročně	240 804,00	127 710,00

Nový stav - bez správní firmy (DOMSYS / POHODA / WFLOW)

	Dodavatel	SVJ	BD
Správa	-	0,00	0,00
Odměny	Výbor / Představenstvo	11 500,00	6 500,00
Služby technika	Probíhá výběr	2 000,00	0,00
Daňové a účetní poradenství	KODAP Liberec s.r.o.	750,00	1 500,00
DOMSYS	Data Evolution s.r.o.	1 234,20	0,00

Bod č. 4: Schválení pořízení systému DOMUS/FINUS

Na základě výše uvedeného navrhuje výbor SV schválit následující usnesení:

Shromáždění schvaluje pořízení informačního systému DOMUS / FINUS z fondu oprav pro interní realizaci správy domu prostřednictvím výboru společenství.

Bod č. 5: Členství ve Svazu českých a moravských bytových družstev

Výbor společenství navrhuje podat přihlášku do Svazu českých a moravských bytových družstev. Výhody pro SVJ následující:

- metodická a poradenská činnost v oblasti právní, ekonomické a technické v ceně členství
- komplexní a systematické informace o aktualitách v bytovém družstevnictví prostřednictvím Zpravodaje (měsíčník)
- pořádá semináře a zprostředkovává kontakty s odborníky v různých oblastech týkajících se družstevnictví

SČMBD zajišťuje:

- v oblasti právní, účast na tvorbě a připomínkách k zákonům a dalším obecně závazným právním předpisům, týkajících se bytového družstevnictví
- v oblasti ekonomické, posílení postavení svých členů vytvářením vhodných podmínek pro financování, úvěrování, ceny, daně, účetnictví a mzdy a dalších podmínek pro hospodaření svých členů
- v oblasti technické, vytváření dobrých podmínek pro družstevní bytovou výstavbu a pro provoz a údržbu bytového fondu
- výhodné pojištění majetku členských družstev prostřednictvím rámcové pojistné smlouvy s KOOPERATIVOU a s. pojišťovnou.

Roční členství: 2.400,00 Kč.

Výbor navrhuje schválit následující usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje vznik členství ve Svazu českých a moravských bytových družstev a ukládá výboru společenství podat příslušnou přihlášku.

Bod č. 6: Revitalizační plán

Členové výboru se na základě doporučení SBD PRAHA (technik Robert Kopp) setkali s Ing. Hrubým (projekční kancelář DPU REVIT) a obdrželi první návrh revitalizačního plánu. Tato činnost je ze strany DPU REVIT pro SVJ bezplatná.

Revitalizační plán je nyní ve variantě **vše najednou**, bude dále diskutován rozsah (na základě energetického auditu) a nastíněna varianta financování nebo případného rozfázování.

Zde hrubý rozpočet aktuální verze:

I. Přípravná fáze		Cena (bez DPH)
1. Zaměření a zakreslení stávajícího stavu domu		- Kč
2. Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení včetně detailů ETICS		- Kč
3. PENB (dle nové legislativy od 1.9.2020, vyhláška č. 264/2020 Sb.)		- Kč
4. Rozpočet projektanta + slepý rozpočet		- Kč
5. Ornitologický posudek, inženýrská činnost v projekční fázi/dle požadavku investora		- Kč
6. Zajištění výběrového řízení dle příkazní smlouvy		- Kč
7. Finanční projekt a zajištění úvěru včetně všech administrativních a právních kroků dle příkazní smlouvy		- Kč
8. Předběžná energetická studie (PES) pro zjištění splnění podmínek dotace NZÚ		- Kč
Cena přípravné fáze celkem	bez DPH	- Kč
	s DPH 21 %	- Kč
II. Realizační fáze energeticky úsporných opatření		Orientační cena (bez DPH)
9. Zateplení obvodového pláště domu		3 914 600 Kč
10. Výměna oken		- Kč
11. Rekonstrukce střechy včetně zateplení		1 800 000 Kč
12. Zateplení stropu suterénu		- Kč
13. Zařízení staveniště, manipulace s materiálem, doprava, likvidace odpadu		488 238 Kč
14. Záběr veřejného prostranství		406 865 Kč
Předpokládaná cena realizační fáze energeticky úsporných opatření	bez DPH	6 609 703 Kč
	s DPH 12 %	7 402 867 Kč
III. Realizační fáze ostatních opatření		Orientační cena (bez DPH)
15. Likvidace/modernizace komínů + výlezy na střechu		400 000 Kč
16. Rekonstrukce vybraných vstupů, dveří, oken, dvorku		500 000 Kč
17. Odvlhčení sklepů		1 000 000 Kč
18. Rozvody plynu/vodovodní a odpadní stoupačky		1 000 000 Kč
19. Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů (+ PD cca 100.000,- Kč)		1 500 000 Kč
20. Centrální vytápění+ohřev vody (tepelná čerpadla), napojení do bytů		6 000 000 Kč
21. Vyregulování otopné soustavy		10 000 Kč
22. Rekuperace (ve stávajícím BD nelze)		- Kč
23. Rekonstrukce schodiště nebo rampy (+ PD cca 40.000,- Kč)		- Kč
24. Ostatní - poštovní schránky, balíkovna atd.		150 000 Kč
	bez DPH	10 560 000 Kč
	s DPH 12 %	11 827 200 Kč
III. Předpokládaná celková cena revitalizace domu	bez DPH	17 169 703 Kč
	včetně DPH	19 230 067 Kč

výbor společenství za a shromáždění o schválení následujícího usnesení:

Shromáždění vlastníků ukládá výboru připravit do konce roku 2025 návrh revitalizačního plánu domu U Uranie 1301/19 ve variantách na jednu a po funkčních celcích, a to včetně návrhu financování revitalizačního plánu. Zároveň výboru ukládá svolat pracovní setkání vlastníků s projekční kanceláří k prezentaci a prodiskutování finálního návrhu.

Bod č. 7: Ostatní

Informace pro přítomné členy bytového družstva:

- dne 25.09.2025 bude zahájeno hlasování per rollam, přítomní členové bytového družstva mohou hlasovat na místě vyplněním formuláře, hlasování bude o následujících bodech:
 1. Revokace usnesení o daru (převodu fondu oprav)
 2. Souhlas členů bytového družstva s převodem bytové jednotky č . 12 do osobního vlastnictví (poslední byt , který nebyl převeden z důvodu probíhajícího dědického řízení
- Informace o ocenění hodnoty bytového družstva (hodnoty družstevního podílu) a dalším projednání řešení otázky přijímání nových členů bytového družstva
- Informace o stavu sporu s bývalou předsedkyní BD (trestní oznámení a soudní řízení)