

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Roudnická 451, Praha 8, IČ: 017 06 233,
se sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00, svolaném předsedou
Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 13.11.2025
místo: sušárna v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny 53,43 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
62,11 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a do dalších let
5. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal předseda představenstva SBD Praha 8, statutárního orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. 451, Roudnická ulice (dále jen „Společenství“), pan Miroslav Švarc a představil své kolegy Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku a pana Jaroslava Vaňka, technika domu.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: pan Jaroslav Vaněk
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: paní Helena Vomelová

O návrhu dal pan Švarc hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno 53,43 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání: předsedající pan Miroslav Švarc, sčítatel pan Jaroslav Vaněk, zapisovatel Ing. Iva Šourková, ověřovatel zápisu paní Helena Vomelová. Proti nikdo nehlasoval, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Ing. Šourková seznámila přítomné s nejdůležitějšími údaji o hospodaření Společenství v roce 2024, konstatovala, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 46 800,76 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku a výsledek hospodaření za rok 2024 a převést hospodářský výsledek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) Společenství. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Přítomno 53,43 % 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 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 - zisk ve výši 46 800,76 Kč a převod hospodářského výsledku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav). Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková dále informovala přítomné o hospodaření společenství v roce 2025. Zůstatek na bankovních účtech Společenství k 12.11.2025 činí 1 931 961 Kč, aktuální úročení na spořicímu účtu je 2,75 % p.a., stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k 31.10.2025 je 1 856 554 Kč. Společenství splácí úvěr na revitalizaci domu. Skutečně čerpaný úvěr v 3-7/2017 byl 4 959 145,00 Kč, doba splácení 11 let, první splátka byla v 11/2017, poslední splátka bude v 11/2028. Měsíční anuitní splátka 39 688 Kč, úroková sazba 1,13 % p.a. je fixována do konce splácení. Zůstatek úvěru ke splacení k 31.10.2025 činil 1 442 503 Kč.

Shromáždění vlastníků vzalo informaci na vědomí.

Předsedající, z důvodu očekávaných nákladů na opravy v domě, navrhl přesunout projednání bodu č. 3 jednání shromáždění za bod č. 4, projednání plánu oprav na rok 2026 a další léta. Členové Společenství neměli proti tomu námitky.

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

Předsedající seznámil přítomné s provedenými drobnými opravami v roce 2024 a 2025, které byly uvedené v příloze pozvánky na toto shromáždění.

2024 – předseda zažádal firmu na svoz odpadu o opravu/výměnu rozbitého víka u nádoby na směsný odpad.

3,4/2025 – bylo vyvěšeno upozornění na zákaz odkládání předmětů ve společných prostorách domu a oznámení o odstranění těchto předmětů.

8/2025 - revize elektroinstalace a HDV, opravy elektroinstalace, fa Ondřej Veselý, 16.990 Kč.

8/2025 - oprava vstupního schodiště, fa Sušenka v ceně 6.082 Kč.

9/2025 - zámečnické práce, fa Kro, 2.345 Kč.

Výměna bytových vodoměrů a indikátorů na topení

Bylo dokončeno výběrové řízení. Vítěznou firmou se stala společnost Ista ČR, se kterou byla podepsána smlouva o dílo. Celková cena díla je 142.910 Kč. Termin realizace předpokládáme do konce roku 2025. Následně bude v roce 2026 zprovozněna funkce poskytování měsíčních odečtů instalovaných měřičů. Ty se budou zobrazovat na portále POSCHODECH.

Vodovodní přípojka

Byla dokončena projektová dokumentace pro rekonstrukci vodovodní přípojky. Po změně stavebních předpisů není potřeba pro takto dlouhou přípojku stavební povolení. Byly osloveny Pražské vodovody a kanalizace k předložení cenové nabídky na realizaci přípojky. Nabízená cena je 267 tisíc Kč. Pro realizaci je však ještě potřeba zpracovat podklady a požádat o výkopové povolení, dopravně inženýrské rozhodnutí, dopravně inženýrské opatření a vše potřebné pro rekonstrukci na dotčených úřadech (Technická správa komunikací, stavební úřad P8). To je objednáno v ceně 9.000 Kč bez DPH. Vzhledem ke klimatickým podmínkám může být realizace posunuta až na jaro 2026.

Projekt pro rekonstrukci elektrorozvodů včetně položkového rozpočtu a orientačního nacenění bude hotov v listopadu 2025. Cena projektu je vyčíslena na 95.200 Kč. Cena PBŘ 16.800 Kč. Odhad ceny za celý vchod od projektanta cca 3.200.000 Kč.

Výtahy

Závady výtahu v říjnu 2024, týkající se špatné brzdy, byly odstraněny za 3.600 Kč, od té doby jezdí výtah bez závad.

Na základě provedené odborné zkoušky výtahu v dubnu 2025 budou odstraněny uvedené závady v protokolu. Jedná se především o výměnu nosných lan a vyčištění technologie výtahu včetně prohlubně. Celková částka 78.000 Kč

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

Rekonstrukce elektrorozvodů

Projekt spolu s výkazem výměr může sloužit jako podklad pro oslovení možných zhotovitelů. Výsledek výběrového řízení by mohl být předložen na shromáždění v roce 2026 včetně způsobu financování.

Na dotaz předsedající vysvětlil rozsah prací, rekonstruovány budou společné domovní rozvody až bytovým rozvaděčům.

Předsedající doporučil akci odložit z důvodu nedostatku finančních prostředků v dlouhodobé záloze na opravy (fondu oprav) Společenství.

Rekonstrukce rozvodů vody a kanalizace

Výhledově navržena rekonstrukce vnitřních rozvodů vody a kanalizace v objektu. Důvodem návrhu je technicky nevyhovující stav stávajících rozvodů, které jsou již za hranici životnosti. Časté poruchy, úniky vody a zanášení potrubí zvyšují náklady na údržbu i riziko havárií. Výměna předejde haváriím, únikům vody a poškození majetku. Nové rozvody zajistí spolehlivý provoz a hygienickou nezávadnost vody.

Rekonstrukce je navržena ve dvou etapách:

1. etapa: Spodní rozvody – výměna hlavních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace ve sklepních prostorách, nové napojení na hlavní domovní přípojky, příprava pro připojení stoupaček.

Odhadnutá cena: 400.000 Kč.

2. etapa: Stoupačky – výměna svislých rozvodů vody a kanalizace v instalačních šachtách, napojení na jednotlivé byty, osazení nových uzávěrů a ventilů.

Odhadnutá cena: 2.000.000 Kč.

Předsedající doporučil z důvodu nedostatku finančních prostředků v dlouhodobé záloze na opravy (fondu oprav) Společenství schválit a realizovat 1. etapu - výměnu hlavních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace ve sklepních prostorách, nové napojení na hlavní domovní přípojky, přípravu pro připojení stoupaček v ceně do 400.000 Kč. Na akci bude vypsáno výběrové řízení.

O návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 62,11 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Proti návrhu: 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 výměnu hlavních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace ve sklepních prostorách, nové napojení na hlavní domovní přípojky, přípravu pro připojení stoupaček v ceně do 400.000 Kč. Proti nikdo nehlasoval, nikdo se hlasování nezdržel.

Po projednání plánu oprav se shromáždění vrátilo k projednání návrhu výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Vzhledem k projednanému plánu oprav na rok 2026 a na další léta navrhl předsedající **zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)**. Vzhledem ke splácení úvěru na revitalizaci domu je při tvorbě fondu oprav ve výši 30 Kč na m² plochy bytu roční přírůstek fondu oprav jen 144 600 Kč. Ing. Šourková sdělila přítomným částky, které by připadaly na jednotlivé typy bytů při zvýšení příspěvku na 35 Kč, 40 Kč a 45 Kč na m² plochy bytu. Uvedla i celkové roční přírůstky.

Po diskusi předsedající navrhl hlasovat o návrhu na zvýšení příspěvku do fondu oprav ze současných 30 Kč na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně.

Přítomno 62,11 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,94 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Proti návrhu: 4,06 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Zdrželo se: 0,00 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 95,94 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu z 30 Kč na 40 Kč na m² plochy bytu s platností od ledna 2026. Proti hlasovalo 4,06 % hlasů přítomných vlastníků, nikdo se hlasování nezdržel.

Přílohou pozvánky byl **návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026**. Ing. Šourková informovala přítomné, že poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od ledna 2025. Zvýšeny byly zálohy na SV, TUV, úklid a odměnu správci.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 124 690 Kč. Ve vyúčtování byly vlastníkům rozděleny výnosy z pronájmu v částce 13 988 Kč.

Zvýšení záloh se projeví ve vyúčtování za rok 2025.

Zálohy na služby spojené s bydlením za rok 2026 dosáhnou částky 1 373 000 Kč. Náklady roku 2024 činily 1 267 000 Kč. Pro rok 2026 tedy nepovažujeme za nutné zálohy celkově navyšovat.

Ing. Šourková navrhla zálohy na služby pro rok 2026 hromadně neupravovat, ponechat je v současné výši.

O tomto návrhu dal předsedající hlasovat.

Přítomno 62,11 % 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 návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026, zálohy budou ponechány v současné výši. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vlastníkům jednotek bylo doporučeno, aby si o úpravu záloh na vodu a teplo (vyúčtovávaných podle spotřeby) požádali individuálně podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Kontakt – paní **Věra Veinlichová**, email: veinlichova@sbd8.cz.

Členka Společenství podala návrh na **zvýšení nájemného nájemci nebytové jednotky** v domě. Návrh zdůvodnila hlavně růstem daně z nemovitosti, kterou hradí z tohoto prostoru všichni vlastníci bytových jednotek v domě, kteří jsou zároveň spoluvlastníky této nebytové jednotky o ploše 72,97 m².

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu zvýšit čtvrtletní nájemné nájemci nebytové jednotky č. 71 o 1 250 Kč.

Přítomno 62,11 % 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 zvýšení nájemného nájemci nebytové jednotky č. 71 o 1 250 Kč za čtvrtletí, uložilo předsedovi projednat zvýšení s nájemcem a zpracovat dodatek k nájemní smlouvě. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Diskuse a závěr

V diskusi byly projednány tyto podněty vlastníků:

- prověřit výtah, při jízdě se třese,
- světlo před vchodem ze dvora svítí slabě, zkontrolovat, vyměnit žárovku
- problémový byt č. 65, vytápí sousedy, velká hluchost, odložené odpadky v chodbě, zápach, hygienický problém; předseda přislíbil provedení kontroly společných rozvodů v bytě a pokus o sjednání nápravy, pokud bude neúspěšný, předá k řešení advokátce SBD Praha 8,
- problém s ptáky, kteří vyklovávají fasádu, předseda prošetří, případně nahlásí jako pojistnou škodu, provede opravu ve vhodném termínu

Na závěr poděkoval předsedající vlastníkůům za účast na shromáždění a konstruktivní jednání.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:15 hod.

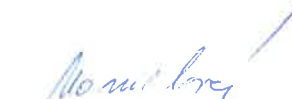
Předsedající:

Zapsala:

Ověřila:


Miroslav Švarc


Ing. Iva Šourková


Helena Vomelová

