

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Roudnická 443-446, IČ: 241 91 701, sídlem Roudnická 445/6, Střížkov, 182 00 Praha 8, vedené u Městského soudu v Praze S 13196 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 55.

datum konání: 20.11.2025
místo: suterén domu Roudnická 443, Praha 8, Střížkov
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 69,53 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
73,92 % 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 v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Hlasování o schválení nového znění stanov Společenství
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta
6. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

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

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala členka statutárního orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. 443-446, Roudnická ulice (dále jen „Společenství“), paní Markéta Šimková, pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením schůze shromáždění vlastníků a představila paní Mgr. Vladislavu Petráskovou právního zástupce SBD Praha 8, paní Jaroslavu Hořavkovou, účetní SBD Praha 8 a pana Davida Foltina, technika a referenta objektu. Následně byli do pracovních orgánů zasedání navrženi:

předsedající:	paní Markéta Šimková
sčítatel:	pan David Foltin
zapisovatel:	paní Jaroslava Hořavková
ověřovatel zápisu:	Ing. Růžena Šináglová

O tomto návrhu nechala paní Šimková hlasovat.

Přítomno 69,53 % spoluvlastnických podílů (všech hlasů vlastníků jednotek).

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající paní Markéta Šimková, zapisovatel paní Jaroslava Hořavková, sčítatel pan David Foltin, ověřovatel zápisu Ing. Růžena Šináglová, 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

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

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na schůzi.

Paní Hořavková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024. Finanční prostředky na účtech Společenství k 31.12.2024 činily 4 109 745,01 Kč, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy činil 4 298 273,42 Kč. Rozdíl mezi zálohami a náklady na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením byl nedoplatek ve výši 183 404 Kč.

Paní Hořavková dále seznámila přítomné s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 96 545,84 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Paní Šinágllová vnesla požadavek, aby byl hospodářský výsledek za rok 2024 – zisk rozdělen mezi vlastníky, k tomu proběhla diskuse. Paní Hořavková sdělila, že rozdělený zisk by podléhal zdanění, proto je výhodnější tento příjem společenství vlastníků nejlépe využít převedením do dlouhodobé zálohy, ve které společenství vzhledem k nadcházejícím investicím potřebuje co nejvíce finančních prostředků.

O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 69,53 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 81,19 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 6,34 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 12,47 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 81,19 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 - zisk ve výši 96 545,84 Kč a jeho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti hlasovalo 6,34 % přítomných, hlasování se zdrželo 12,47 % přítomných.

Dále informovala přítomné o zůstatcích na bankovních účtech k 31.10. 2025 a výši dlouhodobé zálohy k 31. 10. 2025. K těmto datům jsou na bankovních účtech Společenství uloženy finanční prostředky v celkové výši **4.199.977,48 Kč**, současné úročení spořicího účtu je 2,75 % p.a., stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) je **4 089 255,11 Kč**. Příspěvek do dlouhodobé zálohy činí 30 Kč/m² plochy bytu měsíčně.

Shromáždění vlastníků vzalo tuto informaci na vědomí. Paní Šinágllová požádala, aby jako podklad k dalšímu shromáždění byla přiložena i zpráva o hospodaření za I.-III.Q roku, ve kterém se shromáždění koná. Bylo jí vysvětleno, že tato zpráva nemá pro laika vypovídací schopnost (chybí v ní např. vodné za celé období, protože je vyúčtováváno PVK pouze 1x ročně, zatímco zálohy jsou vybírány po celý kalendářní rok. Období je u tepla, teplé vody a elektřiny spol. prostor., kdy se celkové náklady proti zálohám kompletně vyčíslí až v prosinci. Zpráva za I.-III.Q roku má pouze informativní charakter. Je pravidelně každý kvartál zveřejňována na portále Poschodech, kde je rovněž možné měsíčně sledovat i stavy bankovních účtů. Dále požádala o informaci o fondu oprav – není problém – tento je rovněž čtvrtletně k dispozici na portálu Poschodech, pro ty, kteří ho využívají, tak jako nákladové položky a zálohy k vyúčtování služeb.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2026

Pí Hořavková informovala vlastníky, že na rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem 183 405 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2024 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh vznikla potřeba navýšení záloh v některých položkách tak, aby nevznikaly nedoplatky.

Návrh úpravy záloh s platností od 1/2026:

Pojištění	na 24 000 Kč ročně	(náklady 2025 jsou 23 465 Kč)
Teplá voda	na 895 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 7 %)
Studená voda	na 450 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 447 000 Kč)
Odečty a rozúčt.	na 22 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 21 000 Kč)
Odměna správci	z 254 Kč na 267 Kč na byt měsíčně	

Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2024, a to o 5 %, polovinu míry inflace za rok 2023.

Výkon fce statut.org. z 183 Kč na 206 Kč na byt měsíčně

Vzhledem ke změně právního pojetí dohod o provedení práce (nárok na dovolenou, příplatky za práci ve svátek, vyměření odvodu na soc. a zdrav. pojištění ze součtu výdělků z dohod) je referent domu odměňován na základě vystavovaných faktur, tedy 5.000 Kč + DPH.

Předsedající dala o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno 73,92 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 73,92 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na správu domu a služby spojené s bydlením na rok 2026, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vlastníkům bylo doporučeno, aby si případně individuálně nechali upravit zálohy na vodu a teplo podle výsledku vyúčtování služeb za rok 2025. Bylo připomenuto, aby si vlastníci po obdržení nových předpisů změnili své trvalé příkazy. Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní Karolína Laubová, laubova@sbd8.cz,

Po schválení předloženého návrhu záloh bylo vlastníkům doporučeno projednat navýšení platby dlouhodobé zálohy s ohledem na akce schválené v předloženém plánu oprav.

Ad 4. Hlasování o schválení nového znění stanov Společenství

Paní Petrásková uvedla, že k návrhu stanov, který byl předán spolu s pozvánkou na shromáždění, se zatím nikdo neozval, proto jednotlivé změny ke schválení přednesla a vysvětlila vlastníkům na místě. Seznámila přítomné se změnami, které byly zapracovány do předloženého návrhu stanov. Návrh stanov byl přílohou pozvánky na toto shromáždění. Byly vysvětleny některé změny, které jsou nutné k tomu, aby znění stanov odpovídalo současné právní úpravě zejména pro možnost hlasování per rollam. Po diskusi dala předsedající o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno 73,92 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100% hlasů přítomných vlastníků jednotek znění stanov tak jak byly předloženy, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta

Předsedající informovala přítomné o tom, že rozsah prováděných prací a plán oprav byl přílohou pozvánky.

Hlavní provedené práce:

02/2025 Dokončena rekonstrukce zvonků firmou Safety24 v celkové ceně díla 253.347 Kč.

02/2025 Vykližení společných prostor bytového domu firmou Toman v ceně 29.500 Kč a následně v průběhu roku demontáž a likvidace mandlů p. Blahem. Pan Foltin upozornil, že v suterénu domu 445 se opětovně hromadí odpad.

03/2025 Na základě výběrového řízení byla provedena výměna oken společných prostor v suterénu firmou JIS v celkové ceně 511.213 Kč.

07/2025 Ing. Peterkou byla vypracována PD na rekonstrukci vstupních schodišť a přístavbu ramp v ceně 33.000 Kč. Inženýring (stavební povolení, resp. nyní souhlas se stavebním záměrem) bude řešen až v případě odsouhlasení realizace záměru společenstvím.

Schválenou výměnu indikátorů na topení provede, po výběrovém řízení, společnost Alateria s.r.o. v celkové ceně 108.416 Kč. Indikátory budou připojeny na sběrnice dat pro měsíční odečty, které se budou vlastníkům zobrazovat na webovém portále Poschodech. Měsíční odečty vodoměrů se na uvedeném portále již zobrazují. Termín výměny bude prosinec 2025.

Na rekonstrukci otopné soustavy bylo provedeno výběrové řízení. Vybraná firma Sirovátka provede do konce roku 2025 prohlídky bytů pro vypracování projektové dokumentace a po ukončení topné sezóny provede výměnu termoregulačních ventilů ve všech bytech, vč. regulace tlaku ve společných částech domu – případně na stoupačkách. Na dílo byla uzavřena SoD v celkové ceně 516.076 Kč.

Na rekonstrukci rozvodů studené vody pro hydranty bylo dokončeno výběrové řízení. Vítěznou firmou je firma Sirovátka v celkové ceně díla 171.256 Kč. Dílo bude dokončeno závěrem listopadu 2025.

Bylo provedeno odborné posouzení protipožárních dveří v 1PP, na jehož základě je nyní vypsáno výběrové řízení na výměnu a opravu těchto dveří. Předpokládaná realizace je 02/2026 s odsouhlasenými náklady do 600.000 Kč.

Na rok 2026 byl aktualizován odběrový diagram pro dodávku tepla. Se společností Pražská teplárenská a.s. byl uzavřen nový diagram, který zajistí úsporu nákladů za topení ve výši cca 15 tis. Kč ročně. O tyto náklady bude snížena paušální platba za dodávku tepla – plat za sjednané množství.

Se společností PRE a.s. byla uzavřena smlouva s fixní cenou dodávky elektřiny ve společných částech domu, která zajistí domu slevu za dodávku v příštích 2 letech ve výši 24 tisíc Kč. Cena je fixovaná na dva roky – do září 2027.

Byla objednána nádoba na bioodpad (240 l, vývoz 1x týdně) a zajištěno snížení počtu nádob na směsný odpad (1x 1100 l) vč. uzamčení. **Vlastníci zmínili, že popeláři nezamykají popelnice – bude řešeno.**

Projekt pro rekonstrukci elektrorozvodů, včetně položkového rozpočtu a orientačního nacenění, bude hotov v listopadu 2025. Cena projektu je vyčíslena na 114.240 Kč. Cena PBŘ 16.800 Kč.

Jeden z vlastníků oznámil, že není funkční uzávěr horké vody na stoupačce – bude řešeno. Firma Sirovátka provede kontrolu a opravu.

Následně přikročila předsedající k návrhu plánu oprav, předala slovo panu Foltinovi, referentovi domu.

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

Dokončení rozpracovaných a odsouhlasených prací z předchozích shromáždění, tj. zejména rekonstrukce otopné soustavy a výměna protipožárních dveří v 1PP.

Výtahy

Na základě provedené odborné zkoušky na 4 výtahy v dubnu 2025 budou odstraněny závady uvedené v protokolu. Jedná se především o výměnu nosných lan, vodící čelisti kabiny a vyčištění technologie výtahu včetně prohlubně. Celková částka 286.500 Kč za všechny výtahy.

Byl vznesen dotaz, zda bude v rámci odstranění závad uvedených v protokolu prověřena funkčnost otevírání a zavírání dveří výtahů ve všech vchodech.

Předsedající dala o návrhu na odstranění závad na výtazích v celkové částce do 286 500 Kč hlasovat.

Přítomno 76,08 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek že budou odstraněny závady zjištěné při provedení odborných zkoušek v celkové částce 286 500 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Vstupní schodiště a rampy

Na základě zpracované PD navrhujeme realizovat rekonstrukci vstupních schodišť s přístavbou nájezdových ramp, tj. zajištění souhlasu orgánů státní správy (inženýring), vypsání výběrového řízení na zhotovitele zmíněných prací a následně realizaci tohoto záměru. Celkové předpokládané náklady dle zpracované PD jsou 3.000.000 Kč vč. inženýringu. Realizaci navrhujeme ve dvou základních etapách:

1. **etapa 2026** - vchody 443 a 445 východní strana bez ramp a vchody 444 a 446 západní strana vč. ramp.
2. **etapa 2027** - vchody 444 a 446 východní strana bez ramp a vchody 443 a 445 západní strana vč. ramp.

Toto rozdělení je navrženo tak, aby byl vždy zachován přístup z obou stran objektu do příslušného dvoubloku (443-444 a 445-446) s možností průchodu suterénem, dále pak i s ohledem na rozložení financování na dva roky. V případě, že potenciální zhotovitel nabídne realizaci obou etap v roce 2026 s odložením platby části ceny díla (cca 1/3) na rok 2027, navrhujeme realizovat obě etapy v roce 2026.

Předsedající dala o návrhu na realizaci rekonstrukce vstupních schodišť v celkové částce do 3 000 000 Kč hlasovat.

Přítomno 76,08 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 76,99 % hlasů přítomných

Proti návrhu: 23,01% hlasů přítomných

Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 76,99 % hlasů přítomných vlastníků jednotek realizaci rekonstrukce vstupních schodišť s přístavbou nájezdových ramp, tj. zajištění souhlasu orgánů státní správy (inženýring), vypsání výběrového řízení na zhotovitele zmíněných prací a následně realizaci tohoto záměru v celkové ceně do 3 000 000 Kč vč. navržených etap 1. – 2. Proti hlasovalo 23,01 hlasů přítomných, hlasování se nikdo z přítomných nezdržel.

Po projednání plánu oprav se shromáždění vrátilo k projednání návrhu výše plateb do fondu oprav.

Vzhledem k projednanému plánu oprav na rok 2026 a na další léta, především plánovaná rekonstrukce elektroinstalace (dokončení projektové dokumentace), navrhl pan Foltin zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Bylo diskutováno o navýšení ze současných 30 Kč na 35 nebo 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Přítomní vlastníci vzali tuto informaci na vědomí, na věc nebyl jednotný názor. Z důvodu nezařazení této věci do programu shromáždění nemohlo být o věci hlasováno, byla proto diskutována i možnost o návrhu na zvýšení fondu oprav hlasovat per rollam.

Ad 6. Diskuse a závěr

Pan Foltin upozornil vlastníky na odložené věci na chodbách. Zdůraznil, že na chodbách nesmí být nic skladováno – hrozí za to vysoké pokuty. Požádal vlastníky, kteří mají předměty na chodbách, aby je odklidili.

Dále upozornil, že ve vchodech 445+446 končí úklid k 31.12.2025. Vznese dotaz, zda nemá někdo z vlastníků o úklid zájem, jinak bude nutné oslovit úklidové firmy. I vlastníci ze vchodů 443+444 vznesli dotaz na možnosti zajištění nového úklidu, protože někteří se stávajícím nejsou spokojeni s úklidem v domech 443 - 444. Vzhledem k tomu, že se nikdo z přítomných nepřihlásil se zájmem o provádění úklidu, byli vlastníci informováni, že informace se vyvěsí na nástěnky. Pokud se nikdo nepřihlásí bude úklid zajištěn úklidovou firmou.

Paní Šínágllová upozornila na jedinečnost prostorů v suterénu domů 443 a 445, které společenství získalo po společnosti SAZKA, a které jsou vybaveny sociálním zařízením, s tím, že mnoho takových prostorů je dnes využíváno k bydlení a prodej takových prostor by přinesl nezanedbatelný zisk pro plánované opravy. Mgr. Vladislava Petrásková k tomu uvedla, že k přeměně na bytové prostory by bylo třeba souhlasů všech vlastníků.

Dále bylo diskutováno o rekonstrukci elektro. Dotazy zodpověděl p. Foltin. Sdělil také, že nutné opravy el. instalace na chodbách proběhnou nezávisle na plánované rekonstrukci.

V Praze, dne 20.11.2025

Předsedající:

.....
Markéta Šimková

Zapsala:

.....
Jaroslava Hořavková

Ověřila:

Ing. Růžena Šínágllová
.....
Ing. Růžena Šínágllová

Digitálně podepsal Ing.
Růžena Šínágllová
Datum: 2025.12.05
12:52:09 +01'00'