

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství Roudnická 452, IČ: 023 85 112,
se sídlem Roudnická 452/20, Praha 8, Střížkov, 182 00 (dále jen „Společenství“)

datum konání: 12.5.2026
místo: sušárna v suterénu domu Roudnická 452/20, Praha 8 182 00
začátek shromáždění: 18.00 hodin
konec shromáždění: 18:45 hodin
přítomno dle prezenční listiny: 54,59 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
59,74 % od bodu č. 3 shromáždění
59,74 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2026
5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let
6. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení schůze svolavatelem

Jednání zahájila a přítomné vlastníky a nájemce přivítala zástupkyně předsedy Společenství Ing. Miroslava Fialová, zástupce vedoucího TPÚ předsedy Společenství a představila přítomné zaměstnance předsedy Společenství: paní Lenku Rousovou – referenta objektu a paní Lenku Plevkovou. Konstatovala, že je shromáždění usnášeníschopné, přítomno 54,59 % spoluvlastnických podílů.

Ad 2. Volba pracovních orgánů

Do pracovních orgánů zasedání nabyly předloženy další návrhy a proto, navrhla Ing. Fialová tyto osoby a navrhla hlasovat *en bloque*.

předsedající:	Ing. Miroslava Fialová
sčítatel:	paní Lenka Plevková
zapisovatel:	paní Lenka Rousová
ověřovatel zápisu:	paní Lenka Plevková

Přítomno 54,59 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí:	100 % přítomných spoluvlastnických podílů
Proti přijetí usnesení:	0 % přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se:	0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schválilo navržené obsazení pracovních orgánů zasedání v obsazení: předsedající Ing. Miroslava Fialová, sčítatel paní Lenka Plevková, zapisovatel paní Lenka Rousová a ověřovatel zápisu paní Lenka Plevková, a to 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2025, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2025 a jeho vypořádání

Podkladové materiály obdrželi členové společenství spolu s pozvánkou. Předsedající předala slovo paní Rousové, ta informovala přítomné o hospodaření Společenství v roce 2025. Zůstatek na bankovních účtech SVJ k 31.12.2025 činil 1 990 331,41 Kč. Spořicí účet je nyní úročen sazbou 2,75 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k 31.12.2025 činil 1 968 463,09 Kč.

Zůstatek úvěru na revitalizaci domu ke splacení činil 7 116 950,01 Kč. Úvěr byl čerpán v roce 2021 a 2022 ve výši 8 500 000 Kč. První splátka ve výši 41 763,32 Kč proběhla 19.4.2022, splatnost úvěru je 18.3.2042. Úvěrová sazba 1,69 % je fixována na 15 let, do 17.3.2036.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

K 31.12.2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem - ziskem ve výši 41 844,13 Kč. Zisk je tvořen pouze již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech společenství. Paní Rousová navrhla shromáždění schválit účetní závěrku za rok 2025 a převést výsledek hospodaření do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 59,74 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství v roce 2025 a dále schválilo účetní závěrku a hospodářský výsledek za rok 2025 a převedení hospodářského výsledku – zisku – ve výši 41 844,13 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, fondu oprav. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2026

Návrh výše záloh na rok 2026 byl přílohou k pozvánce na shromáždění.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 24 855 Kč.

Poslední úprava záloh proběhla s platností od 6/2025, byla navýšena záloha na teplou a studenou vodu.

Zvýšení záloh se plně projeví v roce 2026.

Pokud srovnáme náklady roku 2025 se současnými zálohami (v podkladové tabulce), dojdeme k potřebě zvýšení některých dalších zálohových položek.

Návrh úpravy záloh s platností od 6/2026

Pojištění maj. a odpov. na 17 000 Kč na rok (dle nákladů 2026)

Odečty a rozúčtování na 16 000 Kč na rok (dle nákl. 2025)

Drobná údržba na 20 000 Kč na rok (dle nákl. 2025)

Ostatní služby na 30 000 Kč na rok (dle nákl. 2025)

Odměna správci z 273 Kč na **280 Kč na byt / měsíc** (zvýš. o infl. 2025 – 2,5 %)

Doporučujeme vlastníkům, aby si individuálně zvýšili zálohy na vodu a teplo podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Kontakt: paní **Lenka Rousová**, tel: 774 785 801, email: rousova@sbd8.cz

Přítomno 59,74 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo navrženou výši záloh na rok 2026 s platností od 1.6.2026, pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se hlasování nezdržel.

Ad 5. Zpráva o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let

Ing. Fialová informovala přítomné o pracích provedených v minulém a letošním roce, kdy jejich výčet obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na toto shromáždění.

Hlavní provedené práce:

Proběhla pravidelná revize elektroinstalace. Uvedené závady v revizi byly odstraněny za celkovou částku 50.680 Kč.

Byla provedena pravidelná revize hromosvodu. Uvedené závady v revizi byly odstraněny za celkovou částku 8.860 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Plán oprav a údržby na rok 2026

Dále Ing. Fialová informovala o předloženém plánu práce na rok 2026 a případně další léta. Diskutovaný plán oprav byl součástí pozvánky na toto shromáždění.

Bylo provedeno výběrové řízení na **výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení**. Byla vybrána f. Alateria, která dodá vodoměry v ceně 84.269 Kč, indikátory - rtn v ceně 30.240 Kč, sběrnice v ceně 8.000 Kč. (v min roce schválena cena 150.000 Kč). Roční náklady za sběr a poskytování dat a roční odečet a vyúčtování bude ve výši 11.472,80 Kč.

Nabídka pro vypracování **projektové dokumentace na rekonstrukci elektrorozvodů** byla nabídnuta v ceně 118.000 Kč zahrnuje pasportizaci a přenesení stavebních půdorysů do elektronické podoby, vypracování projektu, který bude obsahovat technickou průvodní zprávu, výkresové přílohy - stavební půdorysy podlaží, přehledová schémata a schémata el. rozvaděčů, specifikace a výměry materiálu, včetně veškerých vázaných stavebních prací, jednání s investorem, projednání s PRE Distribuce, ing. technickou a revizní činností, jednání se správcí sdělovacích sítí v domě používaných.

Přítomno 59,74 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 87,08 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 3,33 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 9,59 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo vypracování projektové dokumentace na rekonstrukci elektrorozvodů v ceně do 120.000 Kč, pro hlasovalo 87,08 % přítomných spoluvlastnických podílů, proti hlasovalo 3,33 % přítomných spoluvlastnických podílů, hlasování se zdrželo 9,59 % přítomných spoluvlastnických podílů.

V podkladech pro shromáždění byla předložena i nabídková cena na **projekt vyvážení otopné soustavy a osazení vyvažovacích armatur** v objektu ve výši 108.900 Kč a návrh úprav přívodu tepla od PT na patě objektu, který by stál cca 36.300 Kč až 48.400 Kč včetně projektu elektro, měření a regulace. Vzhledem k nedostatku financí na účtu SVJ byly tyto projekty zatím odloženy.

Po projednání plánu oprav a s ohledem na finančně náročnou plánovanou rekonstrukci elektrorozvodů bylo navrženo zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy, a to na 40 Kč na m² plochy bytu s platností od června 2026.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 59,74 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 75,13 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0,00 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 24,87 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 40 Kč na m² plochy bytu s platností od června 2026, pro hlasovalo 75,13 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti, hlasování se zdrželo 24,87 % přítomných spoluvlastnických podílů.

Ad 6. Různé a závěr

Paní Rousová informovala členy Společenství o tom, že výnosy z pronájmu společných nebytových částí domu za rok 2025 činily 6 500 Kč. Vzhledem k jejich malé výši navrhla převod celé částky do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, fondu oprav, jako mimořádný příspěvek všech vlastníků.

O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 59,74 % spoluvlastnických podílů.

Pro přijetí: 100 % přítomných spoluvlastnických podílů

Proti přijetí usnesení: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se: 0 % přítomných spoluvlastnických podílů

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění schválilo mimořádný příspěvek všech vlastníků do dlouhodobé zálohy ve výši jejich podílu na výnosech z pronájmu společných nebytových prostor v domě za rok 2025, tedy v celkové výši 6.500 Kč. Pro hlasovalo 100 % přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo nebyl proti a nikdo se hlasování nezdržel.

Dále pak předsedající předala slovo přítomným ohledně dalších podnětů pro zlepšení provozu domu.

Předsedající poděkovala, přítomným vlastníkům jednotek za spolupráci a ukončila shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno v 19,27 hod.

Předsedající:

Zapisovatel:

Ověřovatel:



Ing. Miroslava Fialová



Lenka Rousová



Lenka Plevková