

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků Roudnická 451, Praha 8, IČ: 01706233, se sídlem Horňátecká 1772/19, Kobyličky, 182 00 Praha 8, S 14685 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze

Doba konání: dne 6. října 2026 od 18:00

Místo konání: sušárna v suterénu sídla společenství

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2027
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026-2027 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může člena Společenství zastoupit zástupce s plnou mocí. U spoluvlastníků hlasuje za oba jeden, nejlépe dle písemné plné moci. Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte ve věcech technických na Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce a hospodaření společenství Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

Pozvánka a zápis ze shromáždění budou zveřejněny prostřednictvím nástěnky v domě a na webu SBD Praha 8 v sekci spravované domy, stř. 398.

Účetní závěrka je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správce nebo ve sbírce listin SVJ ve veřejném rejstříku na <https://msp.gov.cz/>. Podrobné informace o hospodaření SVJ najdete na www.sbd8.cz nebo na portálu POSCHODECH.

V Praze dne 17. 9. 2026

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
Zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za rok 2025

Návrh výše záloh na rok 2027

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2026-2027 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	204,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	265 103,73
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	1 523 436,26
A		Finanční prostředky celkem	1 788 743,99
B.001	951110	Dlouhodobé bankovní úvěry	1 365 807,85
B		Dlouhodobé bankovní úvěry celkem	1 365 807,85
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	47 701,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	5 103,00
C			52 804,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	125 398,36
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	13 454,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	338 133,60
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	63 712,01
D.II.003	315121	Náklady - TUV	263 387,93
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	189 840,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	118 655,88
D.III.002	315124	Náklady - odpad	86 350,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	10 419,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	13 824,67
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	7 452,77
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	42 630,91
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	1 273 259,13
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	125 580,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	9 516,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	352 481,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	402 968,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	191 276,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	119 996,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	84 672,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	20 048,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	30 000,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	9 984,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výlahy	21 960,00
E.VII.001	324310	Zálohy - NP ostatní	167,00
E		Zálohy k vůčtování služeb celkem	1 368 648,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb	95 388,87
EE		Porovnání nákladů a záloh k vůčtování služeb	95 388,87
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	9 339,00
F.I.006	314116	Poskytnuté provozní zálohy - ostatní	3 800,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	13 139,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	34 448,08
G			34 448,08
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	1 865 217,66
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	620 904,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	46 999,40
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-304 963,36
H.I.012	955133	Dlouhodobé přijaté zálohy - splátky úvěru, poplatky z úvěru	-459 213,99
H.I.014	955135	Dlouhodobé přijaté zálohy - úroky z úvěru	-18 241,89
H		Dlouhodobá záloha	1 750 701,82

Objekt: 398 ROUDNICKÁ 451

Období	Čerpání	Tvorba			
Leden	39 787,99	51 742,00	Počáteční stav +	1 865 217,66	
Únor	39 787,99	51 742,00	Čerpání za rok -	782 419,24	
Březen	79 575,98	51 742,00	Tvorba za rok +	667 903,40	
Duben	0,00	51 742,00	Konečný účetní stav +	1 750 701,82	
Květen	73 667,99	51 940,64			
Červen	39 787,99	51 742,00			
Červenec	39 787,99	51 742,00			
Srpen	174 098,39	51 742,00			
Září	79 575,98	51 742,00			
Říjen	0,00	51 742,00			
Listopad	170 752,95	98 542,76			
Prosinec	45 595,99	51 742,00			

Objekt: 398 ROUDNICKÁ 451

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
01.05.2025	UD	UD250001		služby roku 2024	198,64
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
30.11.2025	VD	VD250014	250014	Převod HV 2024 do fondu oprav	46 800,76
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	51 742,00
Celkem tvorba:					667 903,40
24.01.2025	VD	VD250001	...	jistina 01/2025, úrok 01/2025, poplatek za správu úvěru 01/2025	39 787,99
24.02.2025	VD	VD250002	...	jistina 02/2025, úrok 02/2025, poplatek za správu úvěru 02/2025	39 787,99
24.03.2025	VD	VD250003	...	jistina 03/2025, úroky 03/2025, poplatek za správu úvěru 03/2025	39 787,99
24.03.2025	VD	VD250004	...	jistina 04/2025, úroky 04/2025, poplatek za správu úvěru 04/2025	39 787,99
26.05.2025	VD	VD250005	...	jistina 05/2025, úroky 05/2025, poplatek za správu úvěru 05/2025	39 787,99
29.05.2025	DF	DFA250029	...	Zajištění stavebního povolení na vodovodní přípojku	33 880,00
24.06.2025	VD	VD250006	...	jistina 06/2025, úroky 06/2025, poplatek za správu úvěru 06/2025	39 787,99
24.07.2025	VD	VD250007	...	jistina 07/2025, úroky 07/2025, poplatek za správu úvěru 07/2025	39 787,99
02.08.2025	DF	DFA250043	...	Revize elektroinstalace společných prostor	10 500,00
15.08.2025	DF	DFA250045	...	Lepení prefabrikovaných schodnic u vstup.schodiště	6 082,00
22.08.2025	DF	DFA250046	...	Oprava osvětlení, výměna svorkovnic	6 490,00
25.08.2025	VD	VD250008	...	jistina 08/2025, úroky 08/2025, poplatek za správu úvěru 08/2025	39 787,99
27.08.2025	DF	DFA250048	...	Výměna vedení HDV	111 238,40
24.09.2025	VD	VD250009	...	jistina 09/2025, úroky 09/2025, poplatek za správu úvěru 09/2025	39 787,99
24.09.2025	VD	VD250010	...	jistina 10/2025, úroky 10/2025, poplatek za správu úvěru 10/2025	39 787,99
12.11.2025	DF	DFA250070	...	Výměna kanalizačního odskoku	12 384,96
14.11.2025	DF	DFA250074	...	Vypracování projektové dokumentace - rekonstrukce elektroinstalace	102 850,00
24.11.2025	VD	VD250011	...	jistina 11/2025, úroky 11/2025, poplatek za správu úvěru 11/2025	39 787,99
27.11.2025	DF	DFA250078	...	Vypracování PD pro rekonstrukci elektroinstalace	15 730,00
03.12.2025	DF	DFA250077	...	Obhospodaření úvěru r.2025	5 808,00
29.12.2025	VD	VD250012	...	jistina 12/2025, úroky 12/2025, poplatek za správu úvěru 12/2025	39 787,99
Celkem čerpání:					782 419,24

Celkem	Poč.stav:	1 865 217,66	Tvorba:	667 903,40	Čerpání:	782 419,24	Kon.stav:	1 750 701,82
--------	-----------	--------------	---------	------------	----------	------------	-----------	--------------

Objekt: 398 ROUDNICKÁ 451

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	39 787,99	68 994,00
Únor	49 787,99	68 994,00
Březen	39 787,99	68 994,00
Duben	39 787,99	68 994,00
Květen	579 221,44	69 159,18
Červen	371 234,99	68 994,00
Červenec	0,00	0,00
Srpen	0,00	0,00
Září	0,00	0,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	1 750 701,82
Čerpání za rok -	1 119 608,39
Tvorba za rok +	414 129,18
Konečný účetní stav +	1 045 222,61

Objekt: 398 ROUDNICKÁ 451

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
01.05.2026	UD	UD260001		služby roku 2025	165,18			
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	68 994,00			
Celkem tvorba:					414 129,18			
26.01.2026	VD	VD260001	...	jistina 01/2026, úroky 01/2026, poplatek za správu úvěru 01/2026	39 787,99			
24.02.2026	VD	VD260002	...	jistina 02/2026, úroky 02/2026, poplatek za správu úvěru 02/2026	39 787,99			
27.02.2026	DF	DFA260010		Vyklízecí práce	10 000,00			
24.03.2026	VD	VD260003	...	jistina 03/2026, úroky 03/2026, poplatek za správu úvěru 03/2026	39 787,99			
24.04.2026	VD	VD260005	...	jistina 04/2026, úroky 04/2026, poplatek za správu úvěru 04/2026	39 787,99			
06.05.2026	DF	DFA260022		Rekonstrukce ležatého rozvodu sv,tuv a cirkulace	452 566,25			
11.05.2026	DF	DFA260029		Oprava výtahu	77 600,32			
15.05.2026	DF	DFA260028		Výměna toalety na objektu	9 266,88			
25.05.2026	VD	VD260006	...	jistina 05/2026, úroky 05/2026, poplatek za správu úvěru 05/2026	39 787,99			
19.06.2026	DF	DFA260038		Rekonstrukce vodovodní přípojky	219 571,00			
19.06.2026	DF	DFA260039		Rekonstrukce vodovodní přípojky	111 876,00			
24.06.2026	VD	VD260007	...	jistina 06/2026, úroky 06/2026, poplatek za správu úvěru 06/2026	39 787,99			
Celkem čerpání:					1 119 608,39			
Celkem	Poč.stav:	1 750 701,82	Tvorba:	414 129,18	Čerpání:	1 119 608,39	Kon.stav:	1 045 222,61

Přehled celého předpisu za měsíce 202701 až 202712

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	827 928,00
		Odměna smluvního správce	125 580,00
		Pojištění domu	9 516,00
		SV - vodné, stočné	192 276,00
		Teplo pro vytápění	355 464,00
		TUV - teplá voda	403 968,00
		Odečty a rozúčtování	9 984,00
		Úklid společných prostor	119 988,00
		Odvoz domovního odpadu	84 672,00
		Elektr. energie společných prostor	20 040,00
		Drobná údržba	21 960,00
		Ostatní služby	30 000,00
398	ROUDNICKÁ 451, Praha 8		2 201 376,00
Celkem za výběr:			2 201 376,00

Poslední úprava záloh na služby spojené s bydlením proběhla s platností od 1/2025. Zvýšeny byly zálohy na SV, TUV, úklid a odměnu správci.

S platností od 1/2026 byl navýšen příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) z 30 Kč na 40 Kč na m2 plochy bytu.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 95 388 Kč. Ve vyúčtování byly vlastníkům rozděleny výnosy z pronájmu v částce 14 561 Kč.

Náklady k vyúčtování roku 2025 činily celkem 1 273 259 Kč. Současné zálohy na služby k vyúčtování (v tabulce) činí 1 373 448 Kč. Celkovou rezervu ve výši cca 100 000 Kč považujeme za dostačující i pro rok 2027.

Navrhujeme pro rok 2027 zálohy na služby hromadně neupravovat, ponechat je v současné výši.

Doporučujeme vlastníkům jednotek, aby si požádali individuálně o úpravu záloh na vodu a teplo podle výsledku svého ročního vyúčtování.

Vzhledem k předkládanému plánu oprav domu doporučujeme navýšit **příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)**. Podklad je samostatnou přílohou k pozvánce.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh:

paní **Věra Veinlichova**

tel: 774 785 058

veinlichova@sbd8.cz

Paní Veinlichové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasilání korespondence (předpisy, vyúčtování).

SVJ 398**Podklad pro rozhodování o zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy, fondu oprav**

35 B		nyní od 1/2026					tvorba FO na m2				
		40,00 Kč	42,00 Kč	45,00 Kč	47,00 Kč	50,00 Kč					
2G	64,72	2 589,00	2 718,00	2 912,00	3 042,00	3 236,00					
2G	55,59	2 224,00	2 335,00	2 502,00	2 613,00	2 780,00					
1+1	50,16	2 006,00	2 107,00	2 257,00	2 358,00	2 508,00					
2G	45,39	1 816,00	1 906,00	2 043,00	2 133,00	2 270,00					
G	35,04	1 402,00	1 472,00	1 577,00	1 647,00	1 752,00					

měsíčně	68 989,00	72 439,00	77 613,00	81 062,00	86 237,00
ročně	827 868,00	869 268,00	931 356,00	972 744,00	1 034 844,00

SVJ splácí úvěr na revitalizaci domu, první splátka byla v 11/2017, poslední splátka bude v 11/2028
Měsíční splátka 39 688 Kč, úroková sazba 1,13 % p.a.

roční splátka úvěru	476 256,00	476 256,00	476 256,00	476 256,00	476 256,00
v FO zůstane za rok	351 612,00	393 012,00	455 100,00	496 488,00	558 588,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

11/2025 Sirovátka, výměna kanalizačního odskoku	12 384 Kč
05/2026 Sirovátka, rekonstrukce spodních rozvodů vody a kanalizace	452 566 Kč
05/2026 Sirovátka, výměna toalety na objektu	9 266 Kč
06/2026 Plechatý, oprava osvětlení	1 344 Kč
06/2026 PVK, rekonstrukce vodovodní přípojky domu	331 447 Kč
06/2026 Hons, chemická redukce 4 ks včelích rojů ve fasádě domu	4 368 Kč
11/2025 Znamenáček, projektová dokumentace elektro	102 850 Kč
11/2025 Porvis Group, vypracování PBR pro rekonstrukci elektro	15 730 Kč
02/2026 Guth, vyklízecí práce	10 000 Kč
05/2026 Oprava výtahu po OZ	77 600 Kč

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027,

případně do dalších let

Výměna vodoměrů a indikátorů na topení

V říjnu 2026 bude provedena schválená výměna měřidel v bytech společností Ista ČR. Bytové vodoměry a indikátory budou připojeny na sběrnice dat a umožní tak měsíční spotřeby sledovat na portále Poschodech.

Výměna poštovních schránek

Navrhujeme výměnu stávajících poštovních schránek v domě za nové, moderní a jednotné schránky. Stávající schránky jsou již opotřebované a jejich výměna by přispěla ke zlepšení vzhledu společných prostor a celkového standardu domu. Odhadovaná cena cca 60 000 Kč včetně montáže.

Výhledově:

Rekonstrukce společné elektroinstalace. Předpokládaná cena realizace dle vypracované projektové dokumentace činí cca 3 200 000 Kč. Doporučujeme provést s ohledem na tvorbu fondu oprav do roku 2030.

Výměna stoupaček vody a kanalizace v jednotlivých bytech. Po dokončení instalací bude provedeno opětovné zakrytí instalačních jader pomocí sádkartonových konstrukcí (SDK) a uvedení prostor do odpovídajícího stavu. Předpokládaná cena realizace: cca 2 000 000 Kč. K realizaci bude přistoupeno dle četnosti závad.

Další body k projednání:

- **Projednání možnosti montáže klimatizace k bytové jednotce.** Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto je nutné tuto možnost předem schválit na shromáždění vlastníků. Jako jediné možné místo pro umístění venkovních jednotek navrhujeme bytové lodžie. U bytů bez lodžii je navržena pouze možnost instalace vnitřních klimatizačních jednotek. V případě schválení budou pak jednotlivé žádosti posuzovány individuálně jako v případě rekonstrukcí bytů. Konkrétní podmínky pro udělení souhlasu určí odpovědný zástupce statutárního orgánu SVJ (hlavní – odborná montáž vč. revize, hlučnost, odvod kondenzátu).
- **Projednání možnosti montáže venkovních rolet.**

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	29.07.2030
Hromosvod – pasivní	23.10.2028
Hromosvod – pasivní roční kontrola	11.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN) - objednáno	31.12.2025
PO – Hasicí přístroje	16.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	16.01.2027
PO – Požární uzávěry (požární dveře)	24.10.2026
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	24.10.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	20.05.2026
Vodoměry SV + TUV – objednáno	31.12.2024
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	18.11.2026
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.04.2028

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp ..., ulice Roudnická v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků Roudnická 451, Praha 8, IČ: 01706233, se sídlem
Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 6. 10. 2026.

V dne 2026

.....
vlastnoruční podpis zmocnítele