

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: 6.10.2026
místo: sušárna v suterénu domu
od: 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny 53,90 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
56,99 % hlasů všech vlastníků jednotek (od bodu 2 do 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 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

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 zahájila a přítomné vlastníky přivítala advokátka statutárního orgánu Společenství vlastníků Roudnická 451, Praha 8 (dále jen „Společenství“), Mgr. Veronika Solis MBA a představila své kolegy - paní Lenku Rousovou, zástupkyni ekonomického úseku, pana Ing. Jana Poláka, vedoucího technického úseku, pana Jaroslava Vaňka, technika domu a pana Vladimíra Hromádku, technika SBD Praha 8.

Do pracovních orgánů zasedání byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Solis MBA
sčítatel: pan Jaroslav Vaněk
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis MBA
ověřovatel zápisu: paní Petra Hromová

O návrhu dala předsedající hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno 53,90 % 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 a zapisovatelka Mgr. Veronika Solis MBA, sčítatel pan Jaroslav Vaněk, ověřovatel zápisu paní Petra Hromová. Proti nikdo nehlasoval, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025.

56,99 % přítomných.

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

Paní Rousová seznámila přítomné s nejdůležitějšími údaji o hospodaření Společenství v roce 2025, konstatovala, že k 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši **34.448,08 Kč**, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku a výsledek hospodaření za rok 2025 a převést hospodářský výsledek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) Společenství.

Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno	56,99 % 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 2025, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2025 - zisk ve výši 34.448,08 Kč a převod hospodářského výsledku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav). Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Rousová doplnila nejdůležitější údaje k hospodaření domu v roce 2026. Finanční prostředky Společenství k 30.9.2026 činí 1 225 456 Kč, výše nesplaceného úvěru činí 1 018 886 Kč a zůstatek dlouhodobé zálohy(fondu oprav) k 31.8.2026 je 1 103 634 Kč.

Ad 3. Návrh a hlasování o schválení výše záloh a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2027

Paní Rousová informovala vlastníky, že není nutné hromadně zvyšovat současné zálohy na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením. Celková rezerva je ve výši cca 100.000 Kč pro rok 2027 dostačující. Doporučila případnou individuální změnu záloh na TEPLO, TUV a SV podle svého výsledku ročního vyúčtování.

Předsedající dala hlasovat o ponechání výše záloh pro další období.

Přítomno	56,99 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	95,58 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	4,42 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0,00 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 95,58 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2027, zálohy zůstanou ve stávající výši. Proti hlasovalo 4,42 % z přítomných vlastníků jednotek, nikdo se hlasování nezdržel.

K hlasování o příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu se shromáždění vrátí po projednání plánu oprav na rok 2027 a další léta.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2027 a do dalších let

Předsedající předala slovo Ing. Polákovi, aby seznámil přítomné s provedenými drobnými opravami v roce

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

V rámci diskuse bylo řešeno:

- Oprava WC v bytě: Provéřít fakturaci opravy hrazené z prostředků SVJ → zajistit dobropis/vrácení peněz.
- Oprava zvonků: Provéřít funkčnost hlasového modulu domácích telefonů.
- Prořez vrby: Podat žádost vlastníků na MČ Praha 8.
- Nájezd u domu: Oslovit město (TSK) ohledně zhotovení bezbariérového nájezdu.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027 případně do dalších let

Výměna poštovních schránek

Ing. Polák informoval přítomné, že navrhuje 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. Náklady by byly na jednotlivé vlastníky (objedná SVJ, zaplatí si pak vlastníci ve vyúčtování). O návrhu dala následně předsedající hlasovat:

Přítomno	56,99 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	90,67 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	4,2 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	5,13 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 90,67 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu stávajících poštovních schránek v domě za nové v ceně maximálně 60 000 Kč včetně montáže, popř. výmalby. Proti hlasovalo 4,2 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, zdrželo se 5,13 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Výměna vodoměrů a indikátorů na topení

Ing. Polák informoval přítomné o tom, že 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.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

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.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

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.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Projednání možnosti montáže klimatizace k bytové jednotce a možnosti montáže venkovních rolet.

Byl projednán bod z pozvánky ohledně umístění venkovních jednotek na lodžie. Po upozornění, že dům nedisponuje bytovými lodžemi, se o původním návrhu nehlasovalo. Montáž venkovních jednotek klimatizace přímo na fasádu a střechu byla označena za problematickou. Pro vlastníky zůstává jako jediné řešení instalace vnitřních klimatizací nebo venkovních rolet, které se dají instalovat přímo na rám okna. O tuto úpravu (rolety) je potřeba předem požádat a získat podmínky od statutárního orgánu SVJ.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Projednání možnosti montáže venkovních rolet.

Ing. Polák informoval shromáždění o možnostech montáže venkovních rolet, jejich instalace a úhradě.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Po projednání plánu oprav na rok 2027 a další léta se shromáždění vrátilo k hlasování o příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav)

Vzhledem k projednanému plánu oprav na další léta informovala paní Rousová přítomné, že od 01.01.2026 došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav na 40 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Při této částce tvorby zůstane ročně ve fondu oprav Společenství 351 612 Kč (po odečtení anuitní splátky úvěru ve výši 39 688 Kč měsíčně, úvěr bude doplacen v listopadu 2028). S ohledem na plánované rekonstrukce navrhl další zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy, a to 45 Kč na m² nebo 50 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Rozdíl příspěvku na byt je 400 až 500 Kč měsíčně. Při ceně 50 Kč na m² vzroste roční tvorba se současnými splátkami úvěru na 558 588 Kč.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o návrhu na zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na 50 Kč na m² měsíčně s platností od 1.1.2027.

Přítomno	56,99 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh:	95,57 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	4,43 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0,00 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 95,57 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) s účinností od 1.1.2027 na 50 Kč na m² plochy bytu měsíčně. Proti hlasovalo 4,43 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo se hlasování nezdržel.

Ad 5. Diskuse a závěr

V rámci diskuse bylo řešeno:

- Oprava zvonků: Provéřit funkčnost hlasového modulu domácích telefonů.
- Prořez vrby: Podat žádost vlastníků na MČ Praha 8.
- Nájezd u domu: Oslovit město (TSK) ohledně zhotovení bezbariérového nájezdu.

Na závěr poděkovala předsedající vlastníků za účast na shromáždění a konstruktivní jednání.

Shromáždění bylo ukončeno v 18:55 hod.

Předsedající a zapsala:



Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřila:



Petra Hromová

