POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na 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 34 550

Doba konání: **dne 19. 11. 2026 od 18:00 hod.**
Místo konání: **suterén domu Roudnická 443, Praha 8 Střížkov**

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025**
3. **Návrh a hlasování o schválení výše záloh na služby na rok 2027 a zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy, informace o řešení reklamací**
4. **Hlasování o volbě statutárního orgánu a schválení jeho odměny**
5. **Projednání a schválení využívání sklepních prostor v objektu**
6. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2027 a další léta**
7. **Diskuse a závěr**

Důležitá upozornění:

Nemůžete-li se dostavit na shromáždění osobně, prosím nechte se zastoupit osobou, které dáte plnou moc.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obracejte na Ing. Jan Polák, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

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 2. 11. 2026

Za předsedu 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 případně do dalších let

Zpráva o hospodaření roční SVJ 390

Účetní rok:: 2025, období od: 01.01.2025 do: 31.12.2025

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.002	221110	Běžný účet - provozní	273 621,48
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	3 687 073,41
A		***Finanční prostředky celkem***	***3 960 694,89***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-37 918,40
C			***-37 918,40***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	108 900,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	140 873,04
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	23 465,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 299 566,76
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	168 715,88
D.II.003	315121	Náklady - TUV	637 408,40
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	463 936,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	72 260,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	98 302,55
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	44 189,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	24 079,46
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	32 722,90
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	28 087,76
D.III.011	315139	Náklady - výtahy (pre+údržba)	74 088,36
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***3 216 595,11***
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	96 624,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	134 112,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	14 448,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 282 759,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	785 292,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	350 254,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	71 808,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	169 800,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	64 188,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	40 104,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	10 092,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	40 896,00
E.III.012	324139	Zálohy - výtahy (PRE+údržba)	49 320,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***3 109 697,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-106 898,11
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-106 898,11***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	34 039,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***34 039,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	73 083,98
G			***73 083,98***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	4 298 273,42
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	1 287 312,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	96 546,97
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-1 713 299,85
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-400,00
H		***Dlouhodobá záloha***	***3 968 432,54***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 390 ROUDNICKÁ 443-446

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	199 549,60	107 276,00
Únor	119 822,36	107 276,00
Březen	895 716,00	107 276,00
Duben	38 074,72	107 276,00
Květen	0,00	107 277,13
Červen	15 464,96	107 276,00
Červenec	33 100,00	107 276,00
Srpen	0,00	107 276,00
Září	0,00	107 276,00
Říjen	100,00	107 276,00
Listopad	31 611,25	107 276,00
Prosinec	380 260,96	203 821,84

Počáteční stav +	4 298 273,42
Čerpání za rok -	1 713 699,85
Tvorba za rok +	1 383 858,97
Konečný účetní stav +	3 968 432,54

Objekt: 390 ROUDNICKÁ 443-446

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
01.05.2025	UD	UD250001		služby roku 2024	1,13
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
02.12.2025	VD	VD250001		Převod schváleného HV2024/zisku do DZL	96 545,84
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
Celkem tvorba:					***1 383 858,97***
10.01.2025	B	BB0125004		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
27.01.2025	DF	DFA250009		Oprava výtahu v. 443	99 724,80
27.01.2025	DF	DFA250010		Oprava výtahu v. 446	99 724,80
13.02.2025	DF	DFA250016	12	vyklizení a odvoz věcí ze spol. prostor.	29 500,00
18.02.2025	DF	DFA250018		Rekonstrukce vodoměrné soustavy	83 667,36
28.02.2025	DF	DFA250029		klíče ke kontejnerům 50 ks	6 655,00
04.03.2025	VD	VDZ250001		klíče ke kontejnerům 15ks	900,00
20.03.2025	DF	DFA250030		Dodávka a instalace AUDIO domovních telefonů	253 347,00
20.03.2025	DF	DFA250031		výměna vodoměrů	130 256,00
31.03.2025	DF	DFA250034		Výroba a montáž sklepních oken vč. mříží v suterénu	511 213,00
07.04.2025	B	BB0125058		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
16.04.2025	DF	DFA250044		Výměna bytových uzávěrů a oprava odbočky stoupačky	37 974,72
07.06.2025	DF	DFA250065		Revize střešních plášťů vč. souvisejících konstrukcí, zpráva	7 728,00
12.06.2025	DF	DFA250068		Výměna části ležatého rozvodu SV	7 736,96
08.07.2025	B	BB0125121		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
16.07.2025	DF	DFA250077		Projektová dokumentace-oprava schodišť a přístavba ramp	33 000,00
08.10.2025	B	BB0125181		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
04.11.2025	DF	DFA250119	202534	Opravy střechy	15 881,25
19.11.2025	DF	DFA250129		Projektová dokumentace pro rekonstrukci elektroinstalace	15 730,00
02.12.2025	DF	DFA250138		Projektová dokumentace pro rekonstr. elektroinstalace	123 420,00
17.12.2025	DF	DFA250145		Rekonstrukce ležatého rozvodu SV	155 084,16
22.12.2025	DF	DFA250144		výměna indilátorů na topení	101 516,80
31.12.2025	VD	VDZ250004		klíče 4 ks pro úklidovou firmu	240,00
Celkem čerpání:					***1 713 699,85***

Celkem **Poč.stav:** **4 298 273,42** **Tvorba:** **1 383 858,97** **Čerpání:** **1 713 699,85** **Kon.stav:** **3 968 432,54**

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2026 do: 30.9.2026

Objekt: 390 ROUDNICKÁ 443-446

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	17 100,00	107 276,00
Únor	56 354,24	107 276,00
Březen	8 384,00	107 476,00
Duben	0,00	107 276,00
Květen	288 114,47	107 276,00
Červen	0,00	107 276,00
Červenec	0,00	107 276,00
Srpen	0,00	107 276,00
Září	0,00	107 276,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	0,00	0,00

Počáteční stav +	3 968 432,54
Čerpání za rok -	369 952,71
Tvorba za rok +	965 684,00
Konečný účetní stav +	4 564 163,83

Objekt: 390 ROUDNICKÁ 443-446

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
28.02.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.03.2026	B	BB0126053		IC-BB0126053 Typ-BP Banka příjem,	200,00
31.03.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.04.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.05.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.06.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.07.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
31.08.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
30.09.2026	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	107 276,00
Celkem tvorba:					***965 684,00***
12.01.2026	B	BB0126005		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
31.01.2026	DF	DFA260016		Zimní údržba 1/2026	17 000,00
13.02.2026	DF	DFA260010		výměna patních uzávěrů TUV a opravy na patě domu	44 354,24
27.02.2026	DF	DFA260018		Zimní údržba 2/2026	12 000,00
05.03.2026	DF	DFA260027		Oprava osvětlení, výměna schodišť. automatu	6 384,00
31.03.2026	DF	DFA260031		Zimní údržba 3/2026 - pohotovost	2 000,00
01.05.2026	UD	UD260001		náklady na teplo neobs. NP 2025	1 307,11
11.05.2026	DF	DFA260052		Oprava výtahu po odobrné zkoušce - vchod 443	77 600,32
11.05.2026	DF	DFA260053		Oprava výtahu po odobrné zkoušce - vchod 444	64 868,16
11.05.2026	DF	DFA260054		Oprava výtahu po odobrné zkoušce - vchod 445	64 632,96
11.05.2026	DF	DFA260055		Oprava výtahu po odobrné zkoušce - vchod 446	78 361,92
31.05.2026	DF	DFA260059		Oprava 2 ks svítidel v suterénu vchod 445-446	1 344,00
Celkem čerpání:					***369 952,71***

Celkem	**Poč.stav:**	**3 968 432,54**	**Tvorba:**	**965 684,00**	**Čerpání:**	**369 952,71**	**Kon.stav:**	**4 564 163,83**

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)	1 287 312,00
		Odměna smluvního správce	140 976,00
		Pojištění domu	23 988,00
		Výtahy	49 320,00
		SV - vodné, stočné	457 944,00
		Teplo pro vytápění	1 307 268,00
		TUV - teplá voda	921 444,00
		Odečty a rozúčtování	22 032,00
		Úklid společných prostor	71 808,00
		Odvoz domovního odpadu	169 800,00
		Elektr. energie společných prostor	64 188,00
		Drobná údržba	40 896,00
		Ostatní služby	40 104,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	108 768,00
390	ROUDNICKÁ 443-446, Praha 8		4 705 848,00
		Celkem za výběr:	**4 705 848,00**

Poslední úprava záloh na služby proběhla s platností od 1/2026. Upraveny byly zálohy na pojistné, teplou a studenou vodu, odečty a rozúčtování, odměnu správci a výkon funkce statutárního orgánu.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 106 898 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2025 (se zohledněním vývoje cen) a současných záloh (v tabulce) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 1/2027:

Pojištění	na **31 000 Kč ročně**	(náklady 2026 jsou 30 500 Kč)
Teplo pro vytápění	na **1 365 000 Kč ročně**	(náklady 2025 plus 5 %)
Studená voda	na **486 000 Kč ročně**	(náklady 2025 plus 5 %)
Odečty a rozúčt.	na **38 000 Kč ročně**	(dle nákladů 2026)
Úklid domu	na **144 000 Kč ročně**	(aktuální náklady jsou 12 000 Kč/měs.)
Odvoz odpadu	sníž. na **100 000 Kč ročně**	(náklady 2025 byly 98 300 Kč)
Odměna správci	z 267 Kč na **274 Kč na byt měsíčně**	
	Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.	

Příspěvek do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) - podklad pro rozhodování o zvýšení je v samostatné příloze.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Karolína Laubová**, laubova@sbd8.cz

Paní Laubové, prosím, oznamte svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisy, vyúčtování).

SVJ 390

44 B

		nyní	FO na m2				
		30,00 Kč	**35,00 Kč**	**37,00 Kč**	**40,00 Kč**	**42,00 Kč**	**45,00 Kč**
3+1/L	**79,00**	2 370,00	2 765,00	2 923,00	3 160,00	3 318,00	3 555,00
3+1/L s příst.	**85,00**	2 550,00	2 975,00	3 145,00	3 400,00	3 570,00	3 825,00
		nyní					
	měsíčně	**107 276,00**	125 155,00	132 307,00	143 035,00	150 186,00	160 914,00
	ročně	**1 287 312,00**	1 501 860,00	1 587 684,00	1 716 420,00	1 802 232,00	1 930 968,00
			214 548,00	300 372,00	429 108,00	514 920,00	643 656,00
			zvýšení tvorby FO za rok				

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Byla prováděna běžná údržba domu a drobné opravy zejména na elektroinstalaci, seřízení dveří apod. Dále proběhly pravidelné revize a prohlídky.

Na základě výsledků výběrového řízení provedla společnost Alateria s.r.o. v loňském roce výměnu indikátorů topných nákladů v celkové hodnotě 101 516 Kč. Měsíční údaje o spotřebě jsou vlastníkům k dispozici online prostřednictvím portálu Poschodech, kde mohou průběžně sledovat a kontrolovat svou spotřebu vody i tepla.

Firmou Rolift byly v květnu 2026 odstraněny závady uvedené v protokolech z odborných zkoušek dle odsouhlasené cenové nabídky v celkové částce 286 500 Kč.

Na základě výběrového řízení provedla v letošním roce firma Sirovátka výměnu termoregulačních ventilů na radiátorech v celkové ceně díla 516 076 Kč.

Výměnu horizontálních rozvodů studené vody provedla firma Sirovátka za celkovou cenu díla 155 084 Kč. Dodavatel byl vybrán na základě výběrového řízení.

Od července 2026 probíhá výběrové řízení na rekonstrukci vstupních schodišť a přístavbu ramp u vstupů. Přestože bylo osloveno šest dodavatelských společností, dosud jsme obdrželi pouze jednu nabídku, která zatím nebyla otevřena. V současné době nadále oslovujeme další potenciální dodavatele, aby bylo možné získat alespoň dvě nabídky a následně provést jejich objektivní porovnání.

V říjnu 2026 bylo vyhlášeno výběrové řízení na výměnu a opravu požárně bezpečnostních (PO) dveří v suterénních prostorách. Ukončení výběrového řízení je předpokládáno v listopadu 2026. Samotná realizace prací je plánována na první čtvrtletí roku 2027, a to v závislosti na možnostech vybraného dodavatele.

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

Realizace rekonstrukce vstupních schodišť a přístavba ramp u vstupů
V návaznosti na probíhající výběrové řízení předpokládáme, že na nadcházejícím shromáždění předložíme vlastníkům k odsouhlasení vítěznou nabídku zhotovitele. Realizace byla původně plánována po jednotlivých etapách v letech 2026 a 2027.

V říjnu 2025 byl zpracován projekt na **kompletní rekonstrukci elektroinstalace včetně provedení požárně bezpečnostního řešení** (PBŘ). Předpokládané náklady na zhotovení dle tohoto projektu činily 4 900 000 Kč. Skutečná cena bude stanovena na základě výsledků výběrového řízení.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	23.11.2026
Hromosvod – pasivní	09.04.2029
Hromosvod – pasivní roční kontrola	06.08.2027
Kontrola otopného systému	25.11.2029
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2035
PO – Hasicí přístroje	16.01.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	29.05.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	23.09.2027
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	31.10.2034
Vchodové dveře	03.06.2027
Vodoměry SV + TUV	31.12.2030
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	25.04.2029
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	18.12.2026
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	18.12.2026
Výtah – inspekční prohlídka (IP)	25.04.2029
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.04.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.04.2028
Výtah – odborná zkouška (OZ)	28.04.2028
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

Plná moc

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 443-446, IČ: 241 91 701, sídlem: Roudnická 445/6, Střížkov, 182 00 Praha 8, konaném dne 19. 11. 2026.

V ..... dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele