

Zápis

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek U Botiče 5, IČ: 177 98 752
(dále jen „SVJ“)

konaného dne **01.06.2026**

Program shromáždění:

1. Zahájení a volba předsedajícího.
2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu.
3. Schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu za rok 2025.
4. Zpráva revizora.
5. Rozšíření stávajícího kamerového systému – instalace kamer do výtahů.
6. Převod peněžních prostředků z termínovaného vkladu na jiný TV, příp. na spořicí účet.
7. Různé / diskuse.
8. Závěr.

1) Zahájení a volba předsedajícího.

Na shromáždění SVJ se dostavili osobně nebo v zastoupení prostřednictvím plné moci vlastníci, kteří disponují většinou všech hlasů (65,03 %). Shromáždění je tedy v souladu s ustanovením Čl. IV. odst. 6 stanov SVJ usnášeníschopné. Prezenční listina a plné moci jsou přílohou tohoto zápisu.

Všem vlastníkům bylo umožněno se předem seznámit s podklady a dokumenty určenými pro jednání na shromáždění – vše bylo k nahlédnutí v kanceláři SVJ v 0. NP domu U Botiče 1391/5, Praha 4 po předchozí telefonické dohodě.

V úvodu shromáždění paní Monika Žaludová za ostatní přítomné členy výboru – paní Petru Královou, paní Simonu Tejrovskou, paní Petru Kozákovou a místopředsedu výboru, pana Jiřího Brázdila uvítala přítomné vlastníky bytových jednotek. Následně výbor navrhl k hlasování přítomným program a jako předsedající shromáždění paní Moniku Žaludovou.

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje program a jako předsedající shromáždění schvaluje paní Moniku Žaludovou.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 – usnesení bylo přijato

2) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Účastníci shromáždění následně hlasovali o navrženém zapisovateli a ověřovateli zápisu. Navrhovaní s nominací souhlasili.

a) Volba zapisovatele zápisu

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje jako zapisovatelku zápisu paní Simonu Tejrovskou.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 – usnesení bylo přijato

b) Volba ověřovatele zápisu

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje jako ověřovatelku zápisu paní Lenku Šmídkovou.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 – usnesení bylo přijato

3) Schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu za rok 2025.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ + ÚČETNÍ UZÁVĚRKA ZA ROK 2025 + SCHVÁLENÍ VYPOŘÁDÁNÍ HV ZA ROK 2025	
Náklady celkem	612.889,- Kč
Výnosy celkem	657.383,32 Kč
Hospodářský výsledek (zisk před zdaněním)	44.494,32 Kč
Daň	0,- Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	44.494,32 Kč
Daňové přiznání podáno nebylo , jelikož nevznikla daňová povinnost (nejsme výdělečně činní). Finanční výkazy budou po projednání a schválení zápisu ze shromáždění SVJ podány přes datovou schránku na obchodní rejstřík k založení do sbírky listin spolu se schválením účetní závěrky.	
FOND OPRAV	
Fond oprav – počáteční zůstatek k 1. 1. 2025	6.042.707,01 Kč
Fond oprav – konečný zůstatek k 31. 12. 2025	6.711.708,21 Kč (převádí se do dalšího období, tj. nespadá do vyúčtování)
Čerpáno z fondu oprav	436.626,80 Kč
Tvorba fondu oprav	1.105.628,- Kč
<i>Hlavní položky čerpání v roce 2025</i>	<i>Výměna stroje velkého výtahu; 286.720 Kč.</i>
	<i>Akutní opravy střešního pláště (boule, trhliny); 49.573 Kč</i>
	<i>Kontrola otopné soustavy; jde o zákonnou povinnost; 30.129 Kč</i>
BANKOVNÍ ÚČTY (stavy ke dni 1. 6. 2026)	
Komerční banka a. s. – běžný účet	3.763.152,85 Kč
Komerční banka a. s. – spořicí účet	51,99 Kč

Komerční banka a. s. – termínovaný (3 m) vklad s pohyblivou sazbou PRIBOR 3 měsíce -1,88 % p. a. (aktuálně 1,69 % p. a.)	3.211.592,- Kč
CELKEM	6.974.796,84 Kč

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje

- a) Účetní závěrku za rok 2025 a vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025, tj. zisku ve výši 44.494,32 Kč převedením na účet č. 911 „Rezervní fond ze zisku“.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 – usnesení bylo přijato

- b) Výplatu příjmů z pronájmu společných prostor za rok 2025 v celkové výši 30.000,- Kč vlastníkům podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu, která byla zahrnuta do individuálního vyúčtování, přičemž všichni vlastníci obdrželi výborem SVJ vystavené *Potvrzení* o výši jejich podílu z důvodu zahrnutí do přiznání k dani z příjmů fyzických osob v lednu 2026.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 – usnesení bylo přijato

4) Zpráva revizora.

Revizorka SVJ U Botiče 5, paní Jiřina Saňová, seznámila přítomné s průběhem kontroly účetních dokladů, účetní uzávěrky a dokumentů souvisejících s činností SVJ. Konstatovala, že pravidelně kontrolovala platby, zda odchází včas a ve správné výši a mají všechny náležitosti. Revizorka sdělila, že neshledala žádná pochybení, správa a údržba bytového domu a pozemku jsou vedeny řádně. Dále revizorka uvedla, že ji nikdo nekontaktoval s žádostí o nahlédnutí do účetnictví SVJ. Celé znění zprávy revizora je přílohou tohoto zápisu a bude uloženo k nahlédnutí v kanceláři SVJ.

5) Rozšíření stávajícího kamerového systému – instalace kamer do výtahů.

Jak výbor informoval vlastníky hromadným emailem na začátku tohoto roku, byly opakovaně zaznamenány případy vandalizmu a porušování pravidel požární bezpečnosti a občanského soužití v našem domě. Proto výbor navrhuje shromáždění SVJ ke schválení rozšíření stávajícího kamerového systému (tj. tři dosavadní kamery ve vstupních prostorách domu) o instalaci kamer do obou výtahů. Výbor se z důvodu nalezení vhodného řešení sešel se třemi různými dodavateli kamerových systémů a vše rovněž konzultoval se zástupcem společnosti provádějící servis výtahů – spolupráce obou je naprosto nezbytná. Za provoz kamerového systému se nic neplatí a vztahuje se na něj zákonná záruka. Instalovány budou odolné kamery, bude se řešit zabezpečení proti jejich odcizení. Kontrola funkčnosti probíhá obvykle jednou za rok.

Technické řešení: kamery budou svedeny kabelem do strojovny výtahů, kde bude osazen tzv. PoE switch. Ze switchu povede datový vlečný kabel ke stoupačce a ten se protáhne stoupačkou až do přízemí, kde se napojí do stávajícího racku (datového rozvaděče). Toto řešení bylo zvoleno proto, aby nemusel být další rack ve strojovně výtahu, s čímž by mohl problém revizní technik výtahů. Zvolené řešení bude připraveno pro možnou instalaci až 8 kamer.

Otázky ochrany osobních údajů: souhlas Úřadu pro ochranu osobních údajů (registrace) se již nevyžaduje. SVJ však musí vést Záznam o činnostech zpracování. Záznamová smyčka je při menším, tj. letním provozu nastavena na cca 10 – 14 dní, v zimě, kdy je provoz větší na cca 7 dní. Záznamové zařízení (NVR) musí být v uzamčeném rozvaděči/místnosti a přístup k datům musí být chráněn silným heslem/přihlašováním. Je nutné striktně dodržovat pravidlo, že záznam se prohlíží jen při incidentu, nikoliv preventivně („pro šmírování sousedů“). Záznam smí být předán policii při šetření přestupku/trestného činu nebo pojišťovně jako podklad pro likvidaci škodní události. Vše je takto dodržováno již nyní vzhledem k aktivním kamerám ve vstupních prostorech domu.

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje rozšíření stávajícího kamerového systému o instalaci kamer do obou domovních výtahů společností Petr Babiánek - BK Elektro ve spolupráci s Josef Šindelář - Servis a revize výtahů, a to v nabídkové ceně 125.425,- Kč vč. DPH.

Hlasování: pro 96,80 %, proti 3,20 %, zdržel se 0 - usnesení bylo přijato

6) Převod peněžních prostředků z termínovaného vkladu na jiný TV, příp. na spořicí účet.

V závěru minulého shromáždění SVJ v prosinci 2025 jeden z přítomných vlastníků vnesl návrh na diverzifikaci bankovních účtů. Výbor prostudoval na trhu nabízené varianty pro zhodnocení peněžních prostředků nyní uložených na termínovaném vkladu. Vzhledem k aktuální proměnlivé situaci na trhu bankovních produktů a rovněž z důvodu vázanosti stávajícího termínovaného vkladu na další tři měsíce (1. 6. 2026 - 31. 8. 2026) navrhuje výbor ke schválení obecnou možnost tento krok učinit s tím, že ke konci uvedené lhůty výbor vybere aktuálně nejvhodnější variantu. Následně budou všem rozeslány aktuální informace.

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje převod peněžních prostředků z aktuálního termínovaného vkladu vedeného u Komerční banky na jiný - výhodnější termínovaný vklad, příp. na spořicí účet, a to dle aktuálních podmínek bankovního trhu v srpnu 2026.

Hlasování: pro 100 %, proti 0, zdržel se 0 - usnesení bylo přijato

7) Různé / diskuse.

- a) Střecha - provedeny trhové zkoušky a sondy s analýzou složení střechy. Výbor čeká na odborný návrh provedení a cenovou nabídku. Součástí zadání je odstranění tvorby tepelných mostů a krytí stávající ventilace tak, aby okolo ní nezatékalo.
- b) Plánování výměny nevyhovujících protipožárních dveří ve společných prostorech - v souladu s platným posouzeným požárního nebezpečí; probíhá výběrové řízení. Dle žádosti, která vyplynula z diskuse bude součástí řešení co nejnižší hlučnost při zavírání.
- c) Aktuálně nemá naše SVJ žádného dlužníka.
- d) Výbor neshledal velké výkyvy v doplácích/přeplácích ročního vyúčtování, nevidí tedy nutnost změny předpisů měsíčních plateb. Z tohoto důvodu požádal, aby vlastníci sami v případě potřeby nahlásili změnu výše své pravidelné měsíční platby.

8) Závěr

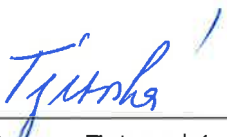
Přítomní vlastníci nevznesli žádné další zásadní téma k diskusi či projednání. Předsedající jim poděkovala za účast, pozornost a s přáním pěkně stráveného léta shromáždění ukončila.

Přílohy:

- Pozvánka na shromáždění Společenství vlastníků jednotek U Botiče 5.
- Prezenční listina, včetně plných mocí.
- Zpráva revizora.

Dne: 1. 6. 2026

Zapsala:



Simona Tejrovská

Ověřila:



Lenka Šmídková

Předsedající:



Monika Žaludová