

# Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731  
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 27.11.2025  
v salonku restaurace Novodvorka, Novodvorská 1062/12,  
areál ELTODO, Praha 4 Kamýk**

Jednání řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina dle pozvánky na shromáždění ze dne 3.11.2025 (příloha č. 1 k zápisu):

1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2024
2. Projednání a schválení rozpočtu nákladů na rok 2026
3. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2026
4. Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků
5. Nájem nebytových prostor
6. Různé

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 50,39% podílů.  
Shromáždění je usnášeníschopné (prezenční listina je přílohou č.2 k zápisu).

## Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2024

Obsah základních účetních dokumentů, tj. výsledovka a rozvaha za rok 2024 je následující: Aktiva a pasiva činí v rozvaze 8 912 863 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 6 371 tis. Kč, peníze v pokladně 5 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (2 291 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 269 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (2 465 tis. Kč), bankovní úvěr 269 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 5 548 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 87 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2024 5 056 tis Kč., tvorba v roce 2024 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 628 tis. Kč, splátky úvěrů v roce 2024 byly ve výši 262 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 10 tis. Kč.

K 31.12.2024 činí DZ 5 548 tis. Kč.

Ostatní čerpání částky 628 tis.: Elektroinstalační práce, revize, opravy po revizi 51 985 Kč, servis a opravy výtahů 63 337 Kč, servis vchodových dveří 5 100 Kč, oprava dveří v sušárně v 10. patře 2 336 Kč, dodávka a montáž RTN 135 700 Kč, nákup termostatické hlavice 470 Kč, odstranění plísní na fasádě 65 484 Kč, kontrola plynového zařízení 1 250 Kč, kontrola otopné soustavy 36 288 Kč, vymalování vstupů do budovy 5 877 Kč, rekonstrukce lodžie bytu č.5/730 155 981 Kč, instalace folie na lodžii v bytě č.5/730 6 288 Kč, montáž domácího telefonu 3 263 Kč, čištění odtahového potrubí v obou vchodech 85 590 Kč, náplň do tiskárny 1 155 Kč, preventivní požární prohlídka 8 040 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 628 144 Kč.

Za rok 2022 bylo vynaloženo 394 599 Kč, za rok 2021 130 714 Kč. Za rok 2020 to činilo 174 672 Kč, za rok 2023 145 295 Kč.

Výsledovka za rok 2024 obsahuje náklady v částce 1 119 683 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, výnosy celkem jsou 982 590 Kč. Hospodářský výsledek (zisk) je tvořen z přijatých bankovních úroků a činí 191 473 Kč.

Podle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 10 882 Kč, KČ, elektřina společných prostor 65 454 Kč, odvoz komunálního odpadu 172 700 Kč, nájemné na shromáždění 1 200 Kč mzdové náklady 188 777 Kč odměny funkcionářům 208 000 Kč, zdravotní a sociální pojištění celkem 134 117 Kč, pojištění 34 150 Kč, odměna za správu domu 230 519 Kč, poplatky za telefon 6 275 Kč, poštovné 1 941 Kč, bankovní poplatky 5 313 Kč, správa nebytových prostor 1 608 Kč, úklidové služby 9 000 Kč, deratizace 2 200 Kč. Ostatní služby jsou v částce 46 743 Kč (vedení mezd 13 496 Kč, účetní uzávěrka 4 834 Kč, potvrzení o zdanitelných příjmech 2 614 Kč, rejstříky KN 10 878 Kč, rozúčtování nákladů Profitherm 13 536 Kč, doména SVJ 1 385 Kč)

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2024 činily zálohy na teplo 920 892 Kč, skutečné čerpání je 823 783 Kč (rozdíl + 97 109 Kč), záloha na teplou vodu 1 013 104, skutečnost 986 443 Kč (rozdíl +26 660 Kč), záloha na studenou vodu 531 336 Kč, skutečnost 450 362 Kč (rozdíl +80 974 Kč).

### Hlasování č. 1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

#### 1. Účetní závěrku za rok 2024

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 ve výši 191 473,11 Kč použit k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo 50,39 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

### Ad 2) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2025

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2025 v celkové částce 4 970 900 Kč. (na rok 2021 – 3 801 036 Kč, na rok 2022 – 3 840 036 Kč, na rok 2023 – 4 752 552 Kč, na rok 2024 4 999 952 Kč na rok 2025 4 984 452 Kč). Rozpočet je zpracován dle skutečnosti v minulých letech s přihlédnutím k očekávaným výsledkům v letošním roce a budoucímu vývoji cen zejména v energiích. Navrhovaný rozpočet pro rok 2026 je nižší oproti roku 2025 o 14 452 Kč a znamená to zachování příspěvku vlastníka na úrovni roku 2025 bez jeho zvyšování.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 370 000 Kč, režijní materiál 13 000 Kč, elektrická energie společných prostor 70 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 172 000 Kč) ostatní služby 62 900 Kč (z toho bankovní poplatky 6 000 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky a potvrzení zdanitelných příjmů 8 000 Kč, , poštovné

1 200 Kč, telefony 6 500 Kč, pronájem na schůze 1 200 Kč, odečty vodoměrů a čidel na teplo 17 000 Kč, právní služby 2000 Kč, kopírování, ověřování, rejstřík SVJ 12 000 Kč, domovníctví a úklid 235 000 Kč, odměny funkcionářů domu 230 000 Kč, sociální a zdravotní pojištění 158 000 Kč, pojištění domu a výboru 38 000 Kč, odměna za správu domu 232 000 Kč, záloha na teplo 860 000 Kč, záloha na TUV 830 000 Kč, záloha na studenou vodu 460 000 Kč, záloha SV pro ohřev TUV 240 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 4 970 900 Kč. Rozpis nákladů je uveden v příloze č. 3 k tomuto zápisu.

#### Hlasování k bodu 2:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2025 v celkové částce 4 970 900 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 50,39 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

#### Ad 3) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2026

Bude provedena kontrola plynových zařízení s nákladem 1 300 Kč, kontrola nouzového osvětlení 3000 Kč, proběhne požární prohlídka 1 500 Kč, revize hasících přístrojů 1 200 Kč, revize hromosvodů (jednou za 3 roky) 3 000 Kč, revize požárních hydrantů 3 000 Kč, inspekční prohlídka výtahů 5 000 Kč, odborná zkouška výtahů 6 500 Kč, servis a údržba výtahů 65 000 Kč, běžná údržba včetně oprav po revizích 200 000 Kč.

Takto navržený plán oprav pro rok 2026 činí částku 289 500 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu.

Pro rok 2023 činil plán oprav 239 500 Kč, pro rok 2024 389 500 Kč, pro rok 2025 322 000 Kč.

#### Hlasování k bodu 3:

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2026 v částce 289 500 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 50,39 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

#### Ad 4) Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků

Čerpání úvěru v částce 7,9 mil začalo v červenci 2012, do splacení úvěru zbývá poslední splátka v prosinci 2025 v částce 22 640 Kč. Celkem bude hrazeno 161 splátek. V letošním roce bylo zapláceno 223 442 Kč na splátkách jistiny a 3 721 Kč na úrocích. Od ledna 2026 bude fungovat SVJ bez úvěru.

Aktuální stav peněžních prostředků:

Celkem má SVJ aktuálně na účtech 6 967 036 Kč. Z toho na běžném účtu u ČSOB 739 231 Kč, na spořicí účet 1 557 883 Kč, u banky J&T je na termínovaném vkladu 1 400 000 Kč, u Komerční banky termínovaný vklad činí 899 898 Kč, u Monety činí spořicí účet 2 367 935 Kč a běžný účet 2 089 Kč. Vklady jsou pojištěny do ekvivalentu 100 000 EUR.

Do konce října 2025 získalo SVJ na úrocích celkem 98 908 Kč. U Komerční banky je úrok 3 %, úrok činí 22 047 Kč, u Moneta je úrok 2,9 % v částce 20 995 Kč, u JaT banky je úrok 2,75% v částce 44 280 Kč, úrok u ČSOB je 2,75 % a činí 11 586 Kč.

Tyto úroky jsou současně ziskem SVJ. Dále ziskem jsou přijaté pojistky za dvě škodní události (vloupání do sklepů a kolárny) v dubnu 2025 v částce 33 615 Kč. Zisk SVJ je v odhadované výši 140 000 Kč za rok 2025.

Počáteční stav DZ na opravy k 1.1.2025 je 5 548 040 Kč tvorba 1 043 964 Kč, čerpání 487 671, z toho splátky úvěru 200 942 Kč, splátky úroků jsou do září 2025 3 221 Kč, stav k 30.9.2025 je 6 104 333 Kč.

Ostatní čerpání částce 283 508 Kč je následující:

Oprava a servis vchodových dveří 9 341 Kč, servis a oprava výtahů 49 326 Kč, elektroinstalační práce 6 226 Kč, revize elektro vč. odstranění závad 40 583 Kč,

Nákup čipů ke vchodům 1874 Kč, požární ventily 2 800 Kč, výměna akumulátoru pro čtečky 2492 Kč, výměna a opravy zámků po vloupání 37 634 Kč, revize plynových zařízení v bytech 7 750 Kč, dodávka PHP 3 122 Kč, oprava STA 3 300 Kč, instalace kamerového systému 83 893 Kč, instalace systému on line ke sledování energií 31 812 Kč, vysavač 1 065 Kč, příslušenství ke služebnímu mobilu 598 Kč, náplň do tiskárny 1 690 Kč

#### Ad 5. Nájem nebytových prostor

V kompetenci shromáždění je souhlas s pronájmem nebytových prostor.

Pan Ladislav Klokočník, vlastník bytu č. 23 Otradovická 731, podal žádost na výbor o pronájem místa na zřízení sklepní kóje v místnosti sklepů v 10. patře, v objektu Otradovická 731. Jedná se o cca 1 m<sup>2</sup>, měsíční nájem činí 130 Kč, kóji vybuduje na vlastní náklady, nájem je na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

#### Hlasování k bodu 5:

Shromáždění schvaluje nájem nebytových prostor pro pana Klokočníka.

Pro usnesení hlasovalo 50,39 % hlasů. zdržel se 0 hlasů, proti 0 hlasů

#### Ad 6. Různé

1. Vlastníci bytů obdrželi ke sledování on line spotřeby energií v bytech písemný návod k instalaci. Žádné dotazy nebyly vzneseny.

2. Výbor SVJ se podivuje nad malou účastí na shromáždění i přesto, že pozvánky byly vydány v předstihu, informace byla na nástěnkách a členové výboru zvali vlastníky osobně. Tato situace je neúnosná do budoucna a svědčí to o nezájmu vlastníků bytů o dění ve Společenství vlastníků. Vyzýváme vlastníky k účasti na budoucím shromáždění a k aktivnějšímu přístupu k činnosti Společenství vlastníků.

**Závěr:**

Tento zápis bude zveřejněn na nástěnkách SVJ, na webových stránkách [www.svjotradovicka.cz](http://www.svjotradovicka.cz).

**Přílohy zápisu:**

**Číslo 1: Pozvánka na shromáždění vlastníků ze dne 3.11.2025**

**Číslo 2: Prezenční listina včetně plných mocí – k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

**Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2026  
k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

**Číslo 4: Plán oprav na rok 2026 - k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

**Číslo 5: Vyhodnocení účasti na shromáždění a hlasování – k nahlédnutí  
v kanceláři SVJ**

**V Praze dne 27.11.2025**

**Zapsal:  
David Stříbrský**

**Předseda výboru SVJ:  
Miroslav Vašina**