

Souhrnná zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků Bojasova

za období od posledního hlasování (prosinec 2024 – září 2025)

Výbor Společenství vlastníků Bojasova předkládá tuto souhrnnou zprávu o své činnosti za uplynulé období od posledního hlasování. Cílem zprávy je informovat vlastníky jednotek o průběhu činnosti výboru, o zajištěných opravách, technických akcích a dalších opatřeních, která přispívají k řádné správě a provozu domu.

Úvod

Po volbě nového výboru společenství, která proběhla na konci roku 2024, se dne 3. 12. 2024 uskutečnila ustavující schůze výboru. Za předsedu výboru byl zvolen Jaroslav Vincík, za místopředsedu Ing. Milan Jakub. Výbor v novém složení následně zahájil činnost v plném rozsahu, v úzké spolupráci s představenstvem Bytového družstva Bojasova (BDB) a kontrolní komisí.

Hlavní činnost výboru

V průběhu sledovaného období se výbor pravidelně účastnil společných schůzí s představenstvem družstva. Hlavní činnost výboru byla zaměřena zejména na koordinaci a průběžný dohled nad rekonstrukcí výtahů ve všech vchodech objektu, zajištění návazných revizí, povolení a přejímek, řešení provozních a technických záležitostí správy domu, spolupráci se správcem objektu a dodavatelskými firmami a přípravu podkladů pro shromáždění vlastníků a hlasování per rollam.

Rekonstrukce výtahů, realizovaná firmou Schindler CZ, a.s., probíhala dle schváleného harmonogramu s dílčími úpravami a vícepracemi. Výbor schvaloval nezbytné změny projektu (např. úpravy vstupních podlah, elektrorevize, prodlevy STOP tlačítka aj.) a koordinoval průběh předávání dokončených výtahů. Průběžně byla zajišťována komunikace mezi firmou Schindler, výborem SVJ a představenstvem BDB. Kontrolních dnů se účastnil zejména Ing. Pejzar a pan Vincík.

Současně byla řešena otázka ukončení činnosti pana Dopity, který zajišťoval řemeslné práce a provozní údržbu objektu. Na jeho místo byl osloven pan Čížek, s nímž výbor připravuje rámcovou smlouvu na provádění drobných oprav a instalatérských prací.

Revize, opravy a technické záležitosti

Výbor v daném období zajistil nebo schválil provedení následujících akcí:

- Revize elektro společných prostor a následná revize elektro v kolektorech (zjištěny závady, zařazeny do plánu oprav 2026).
- Revize plynu podle zveřejněného harmonogramu.
- Zpracování aktuálního PENB (posouzení energetické náročnosti budovy).

Výměna bytových vodoměrů byla provedena v září 2025 z důvodu uplynutí zákonné metrologické lhůty a potřeby osazení nových přístrojů s možností dálkového odečtu (zajišťuje firma ISTA).

- Zvýšení limitu na havarijní opravy na 600 000 Kč.
 - Zahrnutí výměny stoupaček ve čtyřech vchodech do plánu oprav na rok 2026.
- Současně bylo schváleno objednání doplnění kamer do kabin výtahů a jejich osazení čipovým systémem pro vstup.

Finanční a smluvní záležitosti

Výbor projednal a schválil řadu smluvních a finančních úkonů:

- Vypovězení smlouvy s firmou ELVY na servis původních výtahů.
- Uzavření nové nájemní smlouvy na nebytový prostor (od 15. 4. 2025).
- Schválení víceprací spojených s rekonstrukcí výtahů.
- Uzavření smlouvy s firmou Wilan na doplnění kamerového systému.
- Podání daňového přiznání zpracovaného daňovým poradcem v zákonném termínu.

Komunikace a organizační činnost

Výbor průběžně řešil podněty vlastníků a nájemníků. Zásadními případy byla stížnost týkající se nevhodného chování jednoho z obyvatel a žádost vlastníka bytu o prověření závad na společné zdi mezi dvěma byty. V obou případech výbor zajistil odpovídající šetření, právní stanoviska a návrhy řešení.

Kontrolní komise provedla kontrolu vchodů z hlediska požární bezpečnosti, o čemž byl vyhotoven zápis závad předaný výboru. Dále byly aktualizovány a zveřejněny kontakty na osoby zajišťující běžnou údržbu (zejména p. Čížek).

Závěr a plán další činnosti

Činnost výboru v uvedeném období byla zaměřena především na dokončení rekonstrukce výtahů a zajištění provozní a technické stability domu. Výbor nadále zajišťuje koordinaci s představenstvem BD Bojasova, kontrolní komisí a dodavatelskými firmami.

Pro další období výbor připravuje:

- Dokončení přejímky výtahů a odstranění nedodělků.
- Realizaci revize elektro a výměny vodoměrů.
- Přípravu plánu oprav na rok 2026.

- Zajištění běžného provozu a údržby objektu.
- Přípravu dokumentů pro hlasování per rollam a informování vlastníků.

Výbor děkuje všem členům společenství za spolupráci, pochopení a vstřícnost při provádění prací a opatření, která směřují k udržení dobrého technického stavu domu a spokojeného bydlení všech vlastníků.

V Praze dne 13. října 2025

Za výbor Společenství vlastníků Bojasova:

Jaroslav Vincík – předseda výboru

Ing. Milan Jakub – místopředseda výboru

Zpráva o činnosti kontrolní komise SV Bojasova

Od posledního rozhodování vlastníků konané způsobem PER ROLLAM (mimo svolané shromáždění vlastníků) 11/2024 se všichni členové komise účastnili každé první úterý v měsíci všech zasedání výboru SV, který se zabýval ekonomickými, provozními a organizačními otázkami SV Bojasova.

Členové kontrolní komise připomínkovali, doplňovali, hlasovali, aktivně spolupracovali a kontrolovali jednotlivé úkony a kroky výboru SV.

Ve své činnosti členové KK dodržovali i schválený plán kontrol.

Byla provedena kontrola pokladny, pokladní knihy i faktur. Vše bez závad.

Průběžně byla kontrolována schránka na stížnosti. V únoru se řešila stížnost na problematické chování jednoho obyvatele ze vchodu 1250. Výbor s Mgr. Valvodovou zaslal dopis majitelce bytu se žádostí o nápravu a realizovala se i osobní schůzka v kanceláři výboru.

Členové KK provedli kontrolu dodržování předpisů PO, prošli celý bytový dům a sepsali závady a nedostatky, které předali výboru a doporučili vyvěsit je v jednotlivých vchodech na nástěnky. Nadále přetrvávají nedostatky v podobě hromadění a skladování materiálů na balkonech a společných chodbách.

V 7/25 bylo zneužito zařízení požárního hlásiče. Apelujeme na všechny obyvatele, aby zařízení nezneužívali a zároveň si pečlivě prostudovali pokyny PO vyvěšené na nástěnkách v jednotlivých vchodech. Pokud ke zneužití dojde, je potřeba informovat pana Vincíka, případně jeho zástupce viz telefon na nástěnce.

Při kontrole plnění usnesení posledního rozhodování SV bylo zjištěno, že jsou plněna. Z plánovaných akcí v rámci schváleného planu údržby a investic je potřeba uvést realizaci postupné výměny svodů dešťové kanalizace, které procházejí byty v domech 1243, 1245 a 1247 nebo postupná výměna nefunkčních bytových uzávěrů teplé a studené vody v šachtě či postupná výměna potrubí stoupaček splaškové kanalizace v bytech dle potřeby.

V prvním pololetí roku probíhala dříve schválená výměna technologie 10ti kusů výtahů ve všech vchodech.

Uzavření schodišť a revitalizace prostoru vstupních vestibulů bude realizovaná až po dokončení ovládání výtahů čipovým systémem, na jehož dokončení ještě čekáme.

Kontrolní komise provedla i kontrolu účetní závěrky za rok 2024, která byla zpracována a v předepsané lhůtě předána na FÚ pro Prahu 8.

Ze zdravotních důvodů byla ukončena činnost p. Dopity. Byli osloveni členové orgánů družstva a SVJ, aby případně kontaktovali osoby, které by byly alespoň částečně schopny vykonávat činnost správce. Částečnou činnost zajistí p. Čížek, telefon viz nástěnka, havárie a jiné hlásit p. Vincíkovi na telefon nebo do e-mailu.

Žádáme všechny spolubydlící, aby pomohli se pokusit oslovit potencionální "správce", případně doporučili možné kontakty přímo výboru SVJ, abychom do budoucna zajistili kvalitní a bezpečné bydlení nám všem.

Tato zpráva byla schválena členy KK.

Zpracovala: Lucie Brousková
V Praze dne 25.09.2025

Finanční vypořádání mezi Bytovým družstvem Bojasova						
a						
Společenstvím vlastníků Bojasova k 31.12.2024						
závazky BD vůči SVJ						
příspěvek do fondu oprav za nájemní byty						70 560,00 Kč
převod úhrad za nájem spol.prostor na účet družstva+výplata přeplatků VS 2023						4 045,00 Kč
správní poplatek za nájemní jednotky						40 275,68 Kč
pojištění nemovitosti za nájemní jednotky						2 491,00 Kč
servis kolektorů za nájemní jednotky						1 511,00 Kč
SV+TUV kancelář (náklad 50%)-VS 2024						922,30 Kč
režie elektřina kancelář (náklad 50%)						2 478,50 Kč
podíl vlastníka-BD na správě a opravách spol.prostor						55 736,00 Kč
převod předepsaných záloh na služby : teplá voda						27 060,00 Kč
				teplo		64 240,00 Kč
				studená voda		26 820,00 Kč
				společná elektřina		9 600,00 Kč
				úklid		5 760,00 Kč
				odvoz odpadu		18 828,00 Kč
				výtah		9 600,00 Kč
				úklid chodníku		1 428,00 Kč
Celkový závazek družstva vůči společenství :						341 355,48 Kč
<u>REKAPITULACE finančního vypořádání</u>						
celková pohledávka :					-	20 757,81 Kč
celkový závazek :						341 355,48 Kč
<u>rozdíl - závazek za SVJ k 31.12.2024 (převod na účet SVJ)</u>						<u>320 597,67 Kč</u>
V Praze dne 27.5.2025						

**Finanční vypořádání mezi Bytovým družstvem Bojasova
a
Společenstvím vlastníků Bojasova k 31.12.2024**

pohledávky BD za SVJ

podíl družstva na příjmech z pronájmu společných prostor

20 757,81 Kč

Celkem

20 757,81 Kč

Celková pohledávka družstva za společenstvím :

20 757,81 Kč

IČO: 03731006

	AKTIVA	Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Dlouhodobý majetek celkem	1	0	0
A.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2	0	0
A.II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	10	0	0
A.III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	21	0	0
A.IV.	Oprávky k dlouhodobému majetku celkem	28	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	40	42 356	47 862
B.I.	Zásoby celkem	41	0	0
B.II.	Pohledávky celkem	51	15 757	20 925
B.II.1.	Odběratelé	52	296	505
B.II.4.	Poskytnuté provozní zálohy	55	2 635	6 514
B.II.5.	Ostatní pohledávky	56	12 493	13 523
B.II.17.	Jiné pohledávky	68	333	383
B.III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	71	26 574	26 912
B.III.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	61	81
B.III.3.	Peněžní prostředky na účtech	74	26 513	26 831
B.IV.	Jiná aktiva celkem	79	25	25
B.IV.1.	Náklady příštích období	80	25	25
	AKTIVA CELKEM	82	42 356	47 862

	PASIVA	Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Vlastní zdroje celkem	83	0	0
A.I.	Jmění celkem	84	0	0
A.II.	Výsledek hospodaření celkem	88	0	0
A.II.1.	Účet hospodářského výsledku	89	0	0
B.	Cizí zdroje celkem	92	42 356	47 862
B.I.	Rezervy celkem	93	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	95	28 721	33 653
B.II.4.	Přijaté dlouhodobé zálohy	99	28 721	33 653
B.III.	Krátkodobé závazky celkem	103	13 635	14 209
B.III.1.	Dodavatelé	104	423	476
B.III.3.	Přijaté zálohy	106	10 986	11 311
B.III.5.	Zaměstnanci	108	31	29
B.III.7.	Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění	110	3	2
B.III.9.	Ostatní přímé daně	112	6	5
B.III.17.	Jiné závazky	120	402	413
B.III.22.	Dohadné účty pasivní - krátkodobé	125	1 784	1 973
B.IV.	Jiná pasiva celkem	127	0	0
	PASIVA CELKEM	130	42 356	47 862

Právní forma účetní jednotky:	SVJ
Předmět podnikání nebo jiné činnosti:	

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
18.11.2025		

Příloha k účetní závěrce ve zkráceném rozsahu ke dni 31. 12. 2024

1. Obecné údaje

Název účetní jednotky (obchodní jméno): Společenství vlastníků Bojasova

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Sídlo účetní jednotky:

Ulice: Bojasova 1246/9

PSČ a obec: 182 00 Praha 8, Kobylisy

IČ: 037 31 006

Datum zápisu: 3. února 2015

Datum vzniku: 3. února 2015

Účetní období: od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Rozvahový den: 31. 12. 2024

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. 03. 2025

2. Předmět činnosti:

Správa domu a pozemku dle zákona

3. Orgány společenství :

Funkce:	Jméno a příjmení:
předseda výboru	Jaroslav Vincík
místopředseda výboru	Ing. Milan Jakub
člen výboru	Ing. Stanislav Brož
člen výboru	Ing. Petr Pejsar
člen výboru	Jana Šléglová Polívková

4. Zaměstnanci

V daném roce vyplácelo SVJ odměny členům výboru na základě schválení shromážděním vlastníků a mělo uzavřené 2 dohody o provedení práce.

5. Výše půjček a úvěrů, bankovní účty

Zůstatek účtu 221 – 26 831 467,57 Kč

Zůstatek účtu 951 - 0,00 Kč

6. Dotace

V průběhu účetního období SVJ nečerpalo žádnou dotaci.

7. Účetní metody

Účetní jednotka účtuje v soustavě podvojného účetnictví v souladu s platným zněním zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a v duchu platných Českých účetních standardů pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2004 Sb.

8. Doplnující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát

Společenství vlastníků jednotek („SVJ“) má ze zákona mandát k provádění činností vztahujících se pouze ke správě domu a pozemku, tzn., že hospodář s majetkem členů SVJ a to:

- se zálohami zaplacenými vlastníky na správu společných prostor, které podléhají vyúčtování
- s příspěvky na správu a údržbu domu, sloužících na pokrytí nákladů na běžnou údržbu společných částí domu

Všechny pohledávky a závazky jsou oceněny v nominálních hodnotách.

Účetní jednotka v průběhu účetního období:

- nevlastnila hmotný investiční majetek, nehmotný investiční majetek ani jiný majetek
- neúčtovala o úpravách hodnot majetku (tj. o odpisech a opravných položkách)
- neúčtovala o cizoměnových aktivech či pasivech

9. Výsledek hospodaření

Výsledek 0 Kč

Zůstatek účtu 5 – je 3 646 207,01 Kč

Zůstatek účtu 6 – je 3 646 207,01 Kč

10. Události v mezidobí

V průběhu účetního období ani v období mezi rozvahovým dnem a sestavením účetní závěrky nenastaly žádné skutečnosti ani nejistoty, které by nasvědčovaly, že společnost nemusí být schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze dne 30.4.2025

Jaroslav Vincík – předseda výboru

Zpracovala – Jana Nižňanská, účetní

IČO: 03731006

NÁKLADY		Číslo řádku	Činnost hlavní	Činnost hospodářská	Celkem
A.	Náklady	1	3 646	0	3 646
A.I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	2	1 155	0	1 155
A.I.1.	Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek	3	15	0	15
A.I.6.	Ostatní služby	8	1 140	0	1 140
A.II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	9	0	0	0
A.III.	Osobní náklady	13	777	0	777
A.III.10.	Mzdové náklady	14	671	0	671
A.III.11.	Zákonné sociální pojištění	15	106	0	106
A.IV.	Daně a poplatky	19	5	0	5
A.IV.15.	Daně a poplatky	20	5	0	5
A.V.	Ostatní náklady	21	1 709	0	1 709
A.V.22.	Jiné ostatní náklady	28	1 709	0	1 709
A.VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	29	0	0	0
A.VII.	Poskytnuté příspěvky	35	0	0	0
A.VIII.	Daň z příjmů	37	0	0	0
	Náklady celkem	39	3 646	0	3 646

VÝNOSY		Číslo řádku	Činnost hlavní	Činnost hospodářská	Celkem
B.	Výnosy	40	3 646	0	3 646
B.I.	Provozní dotace	41	0	0	0
B.II.	Přijaté příspěvky	43	0	0	0
B.III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	47	0	0	0
B.IV.	Ostatní výnosy	51	3 646	0	3 646
B.IV.10.	Jiné ostatní výnosy	57	3 646	0	3 646
B.V.	Tržby z prodeje majetku	58	0	0	0
	Výnosy celkem	64	3 646	0	3 646

VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		Číslo řádku	Činnost hlavní	Činnost hospodářská	Celkem
C.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	65	0	0	0
D.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ	66	0	0	0

Právní forma účetní jednotky:	SVJ
Předmět podnikání nebo jiné činnosti:	

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
12.6.2025		

Plán údržby na rok 2026 – Společenství vlastníků Bojasova

Výbor společenství vlastníků doporučuje Shromáždění vlastníků Bojasova schválit následující činnosti plánu údržby na rok 2026

údržba / oprava	Částka (Kč)
Postupná výměna potrubí stoupaček splaškové kanalizace v bytech dle potřeby	300 000,00
Postupná výměna svodů dešťové kanalizace, které procházejí byty v domech 1243, 1245 a částečně v domě 1247	400 000,00
Provedení výměny stoupacího potrubí TV, SV a cirkulace a potrubí splaškové kanalizace ve všech stoupačkách v domech 1243, 1244, 1245, a 1246	3 000 000,00
Provedení soklu objektu domu z Marmolitu (druh dekorativní omítky, která se vyrábí z drceného přírodního kamene-nejčastěji mramoru smíchaného s pojivem na bázi akrylátové pryskyřice) v šedé barvě, pro umožnění lepšího čištění soklu od psích exkrementů.	1 800 000,00
Překrytí mozaikových desek na lodžích v bytech deskou Fundermax (jižní a západní fasáda domu) – bude provedeno shodným způsobem, materiálem a barvou, jako na společných lodžích.	4 500 000,00
Provedení nové elektroinstalace (svítidla a související kabeláž) v kolektoru domu na základě požadavků vzešlých z provedené revize elektro v kolektoru.	80 000,00
Celkem	10 080 000,00

V dlouhodobém výhledu doporučuje výbor společenství uvažovat o realizaci následujících akcí:

údržba / oprava	Částka (Kč)
Postupná výměna nefunkčních bytových uzávěrů teplé a studené vody v šachtě cena za 1 ks uzávěru cca 100 Kč	20 000,00
Opravy vnějších jádrových omítek obvodového zdiva strojoven výtahů na střeše objektu	400 000,00

Dodatečné schválení:

Dodatečné schválení investiční akce výměny vodoměrů ve všech bytech v ceně 750 000,- Kč, která bude realizována do konce tohoto kalendářního roku.

POZN: Dřívějším hlasováním shromáždění vlastníků bylo odhlasováno uzavření schodiště a revitalizace prostoru vstupních vestibulů. Tato akce nebyla doposud realizována, z důvodu její návaznosti na provedení ovládání výtahu čipovým systémem, na jehož dokončení a osazení dodavatelská firma momentálně pracuje.

Jaroslav Vincík v.r.

Předseda výboru SVB

V Praze 30. 10. 2025

Důvodová zpráva – výměna bytových vodoměrů v roce 2025

1. Metrologická platnost dosavadních vodoměrů

Vodoměry byly v našem domě instalovány v roce 2020. Podle legislativy (vyhláška č. 345/2002 Sb. a nově č. 127/2024 Sb.) mají mechanické vodoměry platnost ověření 5 let.

Z toho důvodu končí jejich platnost v průběhu roku 2025, a dále by nemohly být používány pro účtování spotřeby vody.

2. Povinnost zajistit nové ověřené měřidlo

Po uplynutí této lhůty je správce objektu (SVJ) povinen buď:

- nechat vodoměr znovu ověřit (což je technicky a logisticky náročné a obvykle nerentabilní),
- nebo jej vyměnit za nový, již ověřený vodoměr.

3. Soulad s legislativou

Výměna probíhá v souladu s novelou vyhlášky č. 127/2024 Sb., která upravuje nové lhůty pro ověřování měřidel. Naše SVJ tímto plní zákonnou povinnost a předchází případným sankcím či sporům v rámci rozúčtování nákladů.

4. Koordinace s plány údržby

Výměna byla naplánována na období leden–říjen 2025 s ohledem na dostupnost dodavatele a technické možnosti jednotlivých vchodů. Z hlediska rozsahu zásahu se jedná o oprávněný zásah v rámci údržby zařízení domu, který navrhujeme dodatečně schválit do ročního plánu údržby a oprav.

Shrnutí pro hlasování

Výbor SVJ navrhuje dodatečné schválení výměny vodoměrů jako součásti plánu údržby na rok 2025 z důvodu:

- uplynutí metrologické platnosti zařízení,
- legislativní povinnosti SVJ,
- a zajištění bezproblémového rozúčtování spotřeby vody.

Jaroslav Vincík v.r.

Společenství vlastníků Bojasova