

**Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků bytových jednotek domu
U Olivovny 1640, Říčany
konaného dne 6. března 2025 od 18:30 hod.**

Vlastníci bytových jednotek byli při zahájení přítomni v počtu 54,17 % všech spoluvlastnických podílů, tj. 13 488 jednotek z 24 900 celkových jednotek. Předseda výboru pan Jiří Baloun konstatoval, že shromáždění je dle přiložené prezenční listiny usnášeníschopné.

Program shromáždění:

- 1. Zpráva o hospodaření SVJ, účetní uzávěrka
- 2. Hlasování o souhlasu s účetní uzávěrkou za rok 2024
- 3. Volba členů výboru
- 4. Informace o důležitých akcích v domě v roce 2024
- 5. Pořádek v domě
- 6. Diskuze
 - a. Pronájem mandlovn

1. Zpráva o hospodaření SVJ, účetní uzávěrka

Informaci o hospodaření společenství přednesl zástupce správce, společnosti KESO Praha spol. s r.o. pan Ing. Josef Provazník.

Pan Ing. Josef Provazník dále informoval přítomné o stavu hospodaření společenství v roce 2024 dle předloženého materiálu:

Výsledovka analyticky						Strana 1
SV bytových jednotek domu U Olivovny IČ: 27614107			Rok: 2024	Dne: 19.02.2025	Tisk vybraných záznamů	
Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Náklady						
501	Spotřeba materiálu	0,00	2 061,00	0,00	2 061,00	2 061,00
501000	Spotřeba materiálu	0,00	2 061,00	0,00	2 061,00	2 061,00
50x	Spotřebované nákupy	0,00	2 061,00	0,00	2 061,00	2 061,00
518	Ostatní služby	0,00	221 314,72	0,00	221 314,72	221 314,72
518000	Ostatní služby	0,00	24 267,00	0,00	24 267,00	24 267,00
518001	Ostatní služby - správa bytových je	0,00	119 877,12	0,00	119 877,12	119 877,12
518003	Ostatní služby - režie, poštovné	0,00	23 177,28	0,00	23 177,28	23 177,28
518004	Ostatní služby - zpracování mzdov	0,00	27 929,92	0,00	27 929,92	27 929,92
518006	Ostatní služby - havarijní pohotovc	0,00	26 063,40	0,00	26 063,40	26 063,40
51x	Služby	0,00	221 314,72	0,00	221 314,72	221 314,72
521	Mzdové náklady	0,00	57 200,00	0,00	57 200,00	57 200,00
521000	Mzdové náklady	0,00	57 200,00	0,00	57 200,00	57 200,00
523	Odměny statutárního orgánu SVJ	0,00	161 868,00	0,00	161 868,00	161 868,00
523000	Odměny statutárního orgánu SVJ	0,00	161 868,00	0,00	161 868,00	161 868,00
524	Zákonné zdravotní pojištění	0,00	14 568,00	0,00	14 568,00	14 568,00
524000	Zákonné zdravotní pojištění	0,00	14 568,00	0,00	14 568,00	14 568,00
52x	Osobní náklady	0,00	233 636,00	0,00	233 636,00	233 636,00
538	Ostatní daně a poplatky	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00
538000	Ostatní daně a poplatky	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00
53x	Daně a poplatky	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00

Společenství vlastníků bytových jednotek domu U Olivovny 1640, Říčany
se sídlem Říčany, U Olivovny 1640, PSČ 25101, IČ: 276 14 107

Společenství zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem V Praze oddíl S, vložka 7137

544	Nákladové úroky - úroky z úvěru	0,00	243 241,68	0,00	243 241,68	243 241,68
544000	Nákladové úroky - úroky z úvěru	0,00	243 241,68	0,00	243 241,68	243 241,68
549	Jiné ostatní náklady - bankovní pop	0,00	473 060,87	0,00	473 060,87	473 060,87
549000	Jiné ostatní náklady - bankovní po	0,00	7 066,00	0,00	7 066,00	7 066,00
549001	Jiné ostatní náklady - pojištění don	0,00	20 830,00	0,00	20 830,00	20 830,00
549010	Haléřové vyrovnání	0,00	0,32	0,00	0,32	0,32
549020	Poplatky stavební spoření	0,00	424,00	0,00	424,00	424,00
549200	Jiné ostatní náklady - opravy a údr	0,00	293 236,18	0,00	293 236,18	293 236,18
549300	Jiné ostatní náklady - výnosy z prc	0,00	151 504,37	0,00	151 504,37	151 504,37
54x	Ostatní náklady	0,00	716 302,55	0,00	716 302,55	716 302,55
	Náklady celkem	0,00	1 175 314,27	0,00	1 175 314,27	1 175 314,27

Výnosy

602	Tržby - nájemné SČD - daní vlastníc	0,00	0,00	151 504,37	151 504,37	151 504,37
602000	Tržby - nájemné SČD - daní vlastníc	0,00	0,00	151 504,37	151 504,37	151 504,37
60x	Tržby za vlastní výkony a za zboží	0,00	0,00	151 504,37	151 504,37	151 504,37
644	Zdaněné výnosové úroky	0,00	0,00	55 990,97	55 990,97	55 990,97
644001	Zdaněné výnosové úroky BÚ	0,00	0,00	24,77	24,77	24,77
644002	Zdaněné výnosové úroky SÚ	0,00	0,00	39 311,98	39 311,98	39 311,98
644010	Zdaněné úroky stavební spoření	0,00	0,00	16 654,22	16 654,22	16 654,22
648	Zúčtování fondů	0,00	0,00	667 094,50	667 094,50	667 094,50
648000	Zúčtování fondů	0,00	0,00	667 094,50	667 094,50	667 094,50

Výsledovka analyticky

SV bytových jednotek domu U Olivovny IČ: 27614107

Rok: 2024

Dne: 19.02.2025

Strana 2
Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
649	Jiné ostatní výnosy	0,00	0,00	356 715,40	356 715,40	356 715,40
649000	Jiné ostatní výnosy	0,00	0,00	356 715,40	356 715,40	356 715,40
64x	Ostatní výnosy	0,00	0,00	1 079 800,87	1 079 800,87	1 079 800,87
	Výnosy celkem	0,00	0,00	1 231 305,24	1 231 305,24	1 231 305,24
	Hospodářský zisk za období				55 990,97	
	Hospodářský zisk celkem					55 990,97

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2024, Datum <= 31.12.2024

Společenství vlastníků bytových jednotek domu U Olivovny 1640, Říčany
se sídlem Říčany, U Olivovny 1640, PSČ 25101, IČ: 276 14 107

Společenství zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 7137

Rozvaha analyticky

SV bytových jednotek domu U Olivovny IČ: 27614107

Rok: 2024

Dne: 19.02.2025

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Aktiva						
211	Peněžní prostředky v pokladně	7 316,00	1 335,00	2 235,00	-900,00	6 416,00
211000	Peněžní prostředky v pokladně	7 316,00	1 335,00	2 235,00	-900,00	6 416,00
21x	Peněžní prostředky v pokladně	7 316,00	1 335,00	2 235,00	-900,00	6 416,00
221	Bankovní účet - 434593309/0800	2 544 162,29	3 579 774,50	2 754 418,32	825 356,18	3 369 518,47
221000	Bankovní účet - 434593309/0800	1 068 979,09	3 540 437,75	2 754 418,32	786 019,43	1 854 998,52
221020	Bankovní účet - 256568505/0600	1 098,08	24,77	0,00	24,77	1 122,85
221030	Bankovní účet - 256568708/0600	1 474 085,12	39 311,98	0,00	39 311,98	1 513 397,10
22x	Peněžní prostředky na účtech	2 544 162,29	3 579 774,50	2 754 418,32	825 356,18	3 369 518,47
261	Peníze na cestě	0,00	497 806,32	497 806,32	0,00	0,00
261000	Peníze na cestě	0,00	497 806,32	497 806,32	0,00	0,00
26x	Převody mezi finančními účty	0,00	497 806,32	497 806,32	0,00	0,00
311	Odběratelé - předpis záloh	9 237,38	3 302 135,96	3 298 275,75	3 860,21	13 097,59
311010	Odběratelé FV	28 669,38	183 363,96	182 173,75	1 190,21	29 859,59
311023	Odběratelé - předpis záloh 2023	-19 432,00	25 047,00	5 615,00	19 432,00	0,00
311024	Odběratelé - předpis záloh 2024	0,00	3 093 725,00	3 110 487,00	-16 762,00	-16 762,00
314	Poskytnuté provozní zálohy a záloh	6 860,00	-6 860,00	0,00	-6 860,00	0,00
314000	Poskytnuté provozní zálohy a záloh	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
314020	Zálohy elektrina	6 860,00	-6 860,00	0,00	-6 860,00	0,00
314030	Zálohy teplo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
314040	Zálohy voda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
315	Ostatní pohledávky	2 083 217,91	2 076 035,77	2 153 987,52	-77 951,75	2 005 266,16
315013	Odpad 2023	77 220,00	0,00	77 220,00	-77 220,00	0,00
315014	Odpad 2024	0,00	137 280,00	0,00	137 280,00	137 280,00
315023	Elektrina 2023	11 662,80	0,00	11 662,80	-11 662,80	0,00
315024	Elektrina 2024	0,00	67 276,90	56 101,99	11 174,91	11 174,91
315043	Voda 2023	359 638,05	0,00	359 638,05	-359 638,05	0,00
315044	Voda 2024	0,00	396 773,26	0,00	396 773,26	396 773,26
315053	Správa 2023	121 301,29	0,00	121 301,29	-121 301,29	0,00
315054	Správa 2024	0,00	122 236,40	0,00	122 236,40	122 236,40
315063	Úklid společných prostor 2023	58 279,00	0,00	58 279,00	-58 279,00	0,00
315064	Úklid společných prostor 2024	0,00	58 043,00	0,00	58 043,00	58 043,00
315133	Výtahy 2023	62 623,39	0,00	62 623,39	-62 623,39	0,00
315134	Výtahy 2024	0,00	55 874,64	0,00	55 874,64	55 874,64
315173	Zimní údržba 2023	3 424,30	0,00	3 424,30	-3 424,30	0,00
315174	Zimní údržba 2024	0,00	998,00	0,00	998,00	998,00
315263	Odměny SVJ 2023	158 020,00	0,00	158 020,00	-158 020,00	0,00
315264	Odměny SVJ 2024	0,00	176 436,00	0,00	176 436,00	176 436,00
315443	Teplo, ohřev TUV 2023	1 231 049,08	0,00	1 231 049,08	-1 231 049,08	0,00
315444	Teplo, ohřev TUV 2024	0,00	1 046 449,95	0,00	1 046 449,95	1 046 449,95
315463	VIPA 2023	0,00	14 667,62	14 667,62	0,00	0,00
31x	Pohledávky	2 099 315,29	5 371 311,73	5 452 263,27	-80 951,54	2 018 363,75
378	Jiné pohledávky	0,00	267 171,00	243 497,00	23 674,00	23 674,00
378023	Nedoplatky vyúčtování 2023	0,00	242 162,00	242 162,00	0,00	0,00
378100	Jiné pohledávky - čipy od vstupnic	0,00	25 009,00	1 335,00	23 674,00	23 674,00
37x	Jiné pohledávky a závazky	0,00	267 171,00	243 497,00	23 674,00	23 674,00
395	Vnitřní zúčtování	0,00	2 175 339,53	2 175 339,53	0,00	0,00
395000	Vnitřní zúčtování	0,00	2 175 339,53	2 175 339,53	0,00	0,00
39x	Opravná položka k zúčtovacím vzta	0,00	2 175 339,53	2 175 339,53	0,00	0,00
Aktiva celkem		4 650 793,58	11 892 738,08	11 125 559,44	767 178,64	5 417 972,22

Společenství vlastníků bytových jednotek domu U Olivovny 1640, Říčany
se sídlem Říčany, U Olivovny 1640, PSČ 25101, IČ: 276 14 107

Společenství zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 7137

Rozvaha analyticky

SV bytových jednotek domu U Olivovny IČ: 27614107

Rok: 2024

Dne: 19.02.2025

Strana 2

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Pasiva						
321	Dodavatelé	57 741,18	1 603 862,32	1 764 956,58	161 094,26	218 835,44
321000	Dodavatelé	57 741,18	1 603 862,32	1 764 956,58	161 094,26	218 835,44
324	Přijaté zálohy	1 901 670,00	1 901 670,00	2 290 349,00	388 679,00	2 290 349,00
324013	Zálohy na služby 2023	1 901 670,00	1 901 670,00	0,00	-1 901 670,00	0,00
324024	Zálohy na služby 2024	0,00	0,00	2 290 349,00	2 290 349,00	2 290 349,00
325	Ostatní závazky	0,00	2 400,00	2 400,00	0,00	0,00
325000	Ostatní závazky	0,00	2 400,00	2 400,00	0,00	0,00
32x	Závazky	1 959 411,18	3 507 932,32	4 057 705,58	549 773,26	2 509 184,44
331	Zaměstnanci	4 500,00	56 200,00	57 200,00	1 000,00	5 500,00
331000	Zaměstnanci	4 500,00	56 200,00	57 200,00	1 000,00	5 500,00
336	Zúčtování s institucemi sociál. zabez.	1 823,00	21 876,00	21 876,00	0,00	1 823,00
336200	VZP	996,00	14 433,00	14 433,00	0,00	996,00
336400	ZP MV	827,00	7 443,00	7 443,00	0,00	827,00
33x	Zúčtování se zaměstnanci a institucemi	6 323,00	78 076,00	79 076,00	1 000,00	7 323,00
342	Ostatní přímé daně	1 472,00	17 664,00	17 664,00	0,00	1 472,00
342200	Srážková daň	1 472,00	17 664,00	17 664,00	0,00	1 472,00
34x	Zúčtování daní, dotací a ostatní zúč.	1 472,00	17 664,00	17 664,00	0,00	1 472,00
368	Závazky ke společníkům sdruženým	11 408,00	161 868,00	161 868,00	0,00	11 408,00
368000	Závazky ke společníkům sdruženým	11 408,00	161 868,00	161 868,00	0,00	11 408,00
36x	Závazky ke společnosti a závazky z	11 408,00	161 868,00	161 868,00	0,00	11 408,00
379	Jiné závazky	-4 969 579,99	229 282,37	228 958,37	-324,00	-4 969 903,99
379023	Přeplatky 2023	0,00	77 454,00	77 454,00	0,00	0,00
379100	Výnosy z pronájmu - daní vlastníci	0,00	151 504,37	151 504,37	0,00	0,00
379200	Opravy hrazené z úvěru	-4 969 579,99	324,00	0,00	-324,00	-4 969 903,99
37x	Jiné pohledávky a závazky	-4 969 579,99	229 282,37	228 958,37	-324,00	-4 969 903,99
389	Dohadné účty pasivní	8 867,92	8 867,92	0,00	-8 867,92	0,00
389000	Dohadné účty pasivní	8 867,92	8 867,92	0,00	-8 867,92	0,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	8 867,92	8 867,92	0,00	-8 867,92	0,00
911	Fondy	14 771,74	0,00	90 104,79	90 104,79	104 876,53
911000	Fondy	14 771,74	0,00	90 104,79	90 104,79	104 876,53
91x	Fondy	14 771,74	0,00	90 104,79	90 104,79	104 876,53
931	Výsledek hospodaření ve schvalování	90 104,79	90 104,79	0,00	-90 104,79	0,00
931000	Výsledek hospodaření ve schvalování	90 104,79	90 104,79	0,00	-90 104,79	0,00
932	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta	0,00	90 104,79	90 104,79	0,00	0,00
932000	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta	0,00	90 104,79	90 104,79	0,00	0,00
93x	Výsledek hospodaření	90 104,79	180 209,58	90 104,79	-90 104,79	0,00
951	Dlouhodobé úvěry - 31013509/7970	2 926 508,54	514 460,54	371 272,00	-143 188,54	2 783 320,00
951000	Dlouhodobé úvěry - 31013509/7970	4 969 579,99	370 524,00	370 848,00	324,00	4 969 903,99
951010	Stavební spoření - 31013509/7970	-2 043 071,45	143 936,54	424,00	-143 512,54	-2 186 583,99
955	Přijaté dlouhodobé zálohy	4 601 506,40	667 094,50	979 889,37	312 794,87	4 914 301,27
955000	Přijaté dlouhodobé zálohy	4 601 506,40	667 094,50	979 889,37	312 794,87	4 914 301,27

Společenství vlastníků bytových jednotek domu U Olivovny 1640, Říčany

se sídlem Říčany, U Olivovny 1640, PSČ 25101, IČ: 276 14 107

Společenství zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 7137

Rozvaha analyticky

SV bytových jednotek domu U Olivovny IČ: 27614107

Rok: 2024

Dne: 19.02.2025

Strana 3

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
95x	Dlouhodobé úvěry a závazky	7 528 014,94	1 181 555,04	1 351 161,37	169 606,33	7 697 621,27
	Pasiva celkem	4 650 793,58	5 365 455,23	6 076 642,90	711 187,67	5 361 981,25
			Hospodářský zisk za období		55 990,97	
			Hospodářský zisk celkem			55 990,97

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2024, Datum <= 31.12.2024

2. Hlasování o souhlasu s účetní uzávěrkou za rok 2024

Výsledek hospodaření, tj. zisk ve výši 55.990,97 Kč bude dle návrhu využit na úhradu nákladů spojených se správou bytového domu v následujícím období.

Bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování 1	Hospodaření 2024		
Pro	100,00%	z přítomných	13488,00 podíl jednotek
Proti	0,00%		0,00 podíl jednotek
Zdržel se	0,00%		0,00 podíl jednotek

Usnesení bylo přijato dle návrhu.

3. Volba členů výboru

Z důvodu konce mandátu člena výboru paní Lenky Beránkové bylo přistoupeno k hlasování o jejím znovuzvolení.

Bylo přistoupeno k hlasování:

Hlasování 2	Volba člena výboru - Beránková		
Pro	100,00%	z přítomných	13488,00 podíl jednotek
Proti	0,00%		0,00 podíl jednotek
Zdržel se	0,00%		0,00 podíl jednotek

Usnesení bylo přijato dle návrhu.

4. Informace o důležitých akcích v domě v roce 2024

Informaci o činnosti společenství za předchozí období přednesl zástupce výboru SVJ. Jednalo se o následující body:

- Ve dnech 25. a 26. května 2024 došlo k výměně bytových vodoměrů
- V týdnu od 17.6. do 22.6.2024 došlo k odstávce teplé vody z důvodu přepojení kotelny
- V pondělí 22.7.2024 byla firmou pana Notka opravena dlažba a zábradlí u obou vchodů
- Na základě předchozího upozornění došlo k úklidu kolárny
- Koncem roku došlo k havárii odpadních vod z důvodu usazování tuků vylévaných do odpadu

Společenství vlastníků bytových jednotek domu U Olivovny 1640, Říčany

se sídlem Říčany, U Olivovny 1640, PSČ 25101, IČ: 276 14 107

Společenství zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 7137

- Dle plánu byly prováděny revize, servis a kontroly technických zařízení objektu.
- Všechny informace jsou zároveň dostupné na webu <https://1640.websnadno.cz/>

5. Pořádek v domě

Téma pořádku v bytovém domu přednesla členka výboru paní Lenka Beránková.

- Bylo vyjádřeno veřejné poděkování paní Šetlíkové, která stále bude zastávat funkci uklízečky v případě havárie, jinak byla zvolena uklízečka nová.

6. Diskuze

Nadměrný hluk způsobený bubnováním (hudba) z bytové jednotky. Výborem byl upozorněn majitel na problémové chování nájemců. Nájemci byli informováni i ostatními vlastníky okolních jednotek. V případě pokračujících problémů, bude hluk hlášen jako přestupek na Obecním úřadu.

Dle informace od vlastníka dochází v prostorech výtahu k znečištění od psů. Na vlastníky je kladen důraz, aby v případě znečištění společných prostor jejich mazlíčky následné nečistoty odstranili.

Návrh na zřízení kamer ke zvonkům a videotelefonu jednotlivým bytům. Odhad nákladu je 100.000 Kč a 6.000 Kč za jednotku do jednotlivých bytů. Dle vyjádření přítomných spoluvlastníků nebudou poptána konkrétní řešení a možná realizace se prozatím odloží.

Přítomní vlastníci jsou upozorněni, aby od svých odcházejících nájemců vybírali vydané čipy a případně informovali výbor o ztracených jednotkách, aby mohly být odstraněny ze systému.

Z důvodu nepřítomnosti žadatele se diskuzní část ohledně pronájmu mandlovny nekonala.

Bez dalších námětů a připomínek.

Shromáždění bylo ukončeno ve 19:02 hodin.