Společenství vlastníků Bělohorské Zahrady,



Shromáždění svoláno výborem SVJ **Čistovická 1700**, 163 00 Praha 6, IČ: 27403041, www.belohorskezahrady.eu

zápis z 21. zasedání shromáždění společenství vlastníků 2026
Místo konání: areál Bělohorské Zahrady (garáž - dům 2)
Datum konání: 27.05.2026 (středa)
Zahájení prezence: 17.30 h, Zahájení jednání schůze: 18.00 h

Výbor SVJ: Alexandra Žižka, Luděk Pilný, Vesna Vaško, Sandra Čechová, Petr Dolanský, Václav Hloušek – revizor

Program: zahájeno úvodním slovem předsedkyně výboru Alexandrou Žižka.
Následně správce Yvex – p. Mach – potvrdil, že je Shromáždění usnášeníschopné (účast 55,64% všech oprávněných vlastníků ve všech kolech**) a bylo přistoupeno k hlasování o jednotlivých bodech dle pozvánky:**

1. Registrace a počet přítomných členů, program a zahájení schůze.
hlasování č. 1 - Schválení programu: **Schváleno** většinou z přítomných

2. Schválení účetní závěrky a hospodaření SVBZ za rok 2025 (hospodaření SVBZ v r. 2025, zpráva revizora SVBZ o práci správce a činnosti výboru, přehled nákladů, vyúčtování r. 2025 a stav fondů oprav a údržby SVBZ. - příloha č. 2

- **hlasování č. 2 -** Schválení účetní závěrky a hospodaření SV za rok 2025: **Schváleno** většinou z přítomných

3. Nový systém vyúčtování, záloh, důležité úpravy a změny- YVEX
Změny ve vyúčtování záloh a úprava stanov - příspěvek na správu domu a pozemku dle §1180 NOZ
- Nový systém vyúčtování záloh bude upraven, aby byl přehlednější.
- Položky jako činnost správce, účetnictví, drobné výdaje a fond odměn budou sloučeny do jedné kategorie "vlastní správní činnost" (pro přehlednost zůstanou rozepsány a v závorce označeny jako spadající pod tuto kategorii).
- Pro vlastníky se nic nemění; poplatky zůstávají stejné, pokud nedojde ke zvýšení záloh (inflace apod.)
- Formální úprava bude platná od 1. 1. 2027.

- **hlasování č. 3 -** Schválení způsobu vyúčtování: **Schváleno** většinou z přítomných

4. Změna stanov
Stanovy se upravují v souvislosti s dle §1180 NOZ a dle Navrhované změny stanov, která byla přílohou pozvánky.

- hlasování č. 4 - Změna stanov: **Schváleno** většinou z přítomných

Poznámka:
- Stanovy se upravují v souvislosti s paragrafem 1180, zejména ohledně "vlastní správní činnosti".
- O běžném navyšování záloh na služby bude nově rozhodovat výbor společenství (nikoli shromáždění), aby bylo možné pružně reagovat na změny (např. inflace, nečekané havárie nebo krizové situace).
Diskuse o počtu členů výboru
- Byl vznesen návrh na změnu počtu členů výboru, který byl většinou z přítomných odmítnut. Proto nebylo hlasování o snížení počtů členů výboru zařazené jako bod programu.

5. Schválení domovního řádu
- hlasování č. 5 - Schválení domovního řádu: **Schváleno** většinou z přítomných

Poznámka:
Každý, kdo v areálu Bělohorské zahrady bydlí, je povinnen se s domovním řádem seznámit a dodržovat ho. Majitelé, rodinní příslušníci, nájemci.

6. Změna ostrahy - navýšení nákladů
- hlasování č. 6 - Schválení změny ostrahy: **Schváleno** většinou z přítomných

Poznámka:
Bezpečnost a ostraha areálu
- V minulosti se diskutovalo o zrušení noční ostrahy, ale většina vlastníků si přála zachovat 24 hodinový režim.
- Výbor zajistil pokračování služby ostrahy i přes hrozící zdražení a nedostatek personálu.
- Byla zmíněna možnost budoucího přehodnocení rozsahu ostrahy. Ostraha přes den a v noci areál zavřený s možností otevírání čipovým systémem. Nutno zajistit příjezd sanitky, pokud by někdo z bydlících zavolal.

7. Plán investic - přečten plán investic
- hlasování č. 7 - Schválení plánu investic**: Schváleno** většinou z přítomných

Poznámka:
- rekonstrukce 2 teras: terasa 912 za 480.000 Kč a terasa 213 za 370.000 Kč
- rekonstrukce 4 balkónů: 723, 733, 743, 832 - celková výše investice: 485 000 Kč
U všech rekonstrukcí teras a balkonů se majitel podílí na nákladech: majitel platí cenu dlaždic, terčů, podložek a montáže dlažby dle aktuálního ceníku. Dotčení majitele teras a balkónu jsou individuálně kontaktování a posílají vypočtené částky na účet do fondu oprav.
- pořízení nového výtahu do domu č.5 - zjištěn havarijní stav výtahu, a proto bude tento výtah vyměněn jako první - předpoklad investice 500 000 Kč.
- narovnání další částí chodníků v areálu, a to chodníku mezi domem č.1 a č.2. - vzor narovnání a upevnění chodníku je možné vidět u vstupu pro pěší z Čistovické, mezi domem č.3. a č.4. - předpoklad investice - 300 000 Kč
- v případě nečekané havárie výbor upřednostní investice do nouzových/nutných oprav

8. Instalace čipového systému na jednotlivé vchody
- hlasování č. 8 - Schválení instalace čipového systému: **Schváleno** většinou z přítomných

- Byla diskutována možnost nahradit stávající klíče čipovým systémem pro vstup do domů a areálu.
- Systém by umožnil lepší evidenci a deaktivaci ztracených čipů, což by zvýšilo bezpečnost.
- Nabídka od firmy HBA na zavedení systému pro celý areál činí 187 000 Kč; cena jednoho čipu je orientačně 130–150 Kč.
- Součástí instalace by byla i oprava a modernizace zvonkových tabel.

9. Přehled všech zrealizovaných úprav, oprav, změn v areálu BZ za uplynulý rok, PENB.

- Proběhla pravidelná jarní a podzimní kontrola střech, při které byly nalezeny a řešeny drobné závady.

10. TV antény - stav parabolických antén a zjištění jednotlivých uživatelů této služby

- Byly odstraněny dvě staré satelitní paraboly, které hrozily pádem.
- Byl proveden servis pro zajištění silného a stabilního příjmu pozemního televizního vysílání a rádia.

Webové stránky SVJ
- Připomenutí existence webových stránek SVJ: www.belohorskehozahrady.eu
- Na stránkách jsou k dispozici zápisy ze schůzí a další důležité informace.

11. Informace o ukončené realizaci nových komínů pro SVBZ Čistovická 1700/62.

Poznámka:
- v dubnu 2026 bylo ukončené vložkování všech komínů ve všech 9 domech
- majitel, který plánuje výměnu kotle musí předat do evidence správci 2 revize:
Revizní zprávu spalinové cesty a Revizní zprávu plynového zařízení

12. Další body vzešlé z diskuze, další případné hlasování, usnesení shromáždění, závěr schůze.

Přílohy: 1. Výsledky hlasování, 2. Účetní závěrka

Zápis ze dne 2.6.2023, výbor SVBZ, Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6
Zapsala: Vesna Vaško _____
Zápis ověřila: Alexandra Žižka _____