

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 161-162, Březiny,
město Děčín, konaného dne 23. června 2025**

Místo konání: Družina Základní školy Děčín XXVII, Kosmonautů 177

Datum konání: 23. 06. 2025 od 18:00 hod.

Účast: 69,75% dle spoluvlastnických podílů (viz prezenční listina)

Program shromáždění:

- 1) Zahájení a schválení programu včetně kontroly účasti
- 2) Informace o fondu oprav o jeho výši, tvorbě a čerpání
- 3) Investiční záměry na rok 2025-2026
- 4) Organizační záležitosti
- 5) Diskuze
- 6) Schválení usnesení
- 7) Závěr

1. Zahájení - schválení programu:

Shromáždění zahájil předseda SVJ-161-162 pan Milan Hradil a přivítal přítomné, konstatoval, že na shromáždění je přítomno **69,75%** všech vlastníků dle spoluvlastnických podílů, a tudíž je shromáždění usnášeníschopné ve všech bodech programu.

2. Informace o fondu oprav o jeho výši, tvorbě a čerpání:

Pan Hradil seznámil přítomné se stavem FO. Stav u Fio banky je k 01. 06. 2025 ve výši 2 931 115,87 Kč. Stav na „provozním účtu“ u ČSOB je 1 041 934,72 Kč. K 01. 06. 2025 evidujeme 2 neplatiče předpisů plateb se kterými je vedena korespondence o zaplacení dlužných částek. Přítomní byli dále seznámeni s vypracováním zprávy o účetnictví za rok 2024, které předložila OSBD SPRÁVA s.r.o.

Splátka úvěru je ve výši 48 790,00 Kč, úrok je cca. 5 366,48 Kč měsíčně. Stav úvěru je k 01. 06. 2025 ve výši 3 457 722,08 Kč. Od počátku úvěru k 31. 12. 2016, který byl ve výši 7 661 006,43 Kč bylo již splaceno 4 203 284,35 Kč. Stav na zabezpečovacím účtu k úvěru u KB Děčín je k 01. 06. 2025 ve výši 692 050,49 Kč.

V průběhu roku od Shromáždění vlastníků konaného dne 17. 06. 2024 jsme provedli dokončení úprav sklepních prostorů, a to podlahy a nátěry a opravy izolací na technickém potrubí zejména v části domu 161 a také v části domu 162. Nátěry a opravy izolací včetně vymalování byly zaplacený z drobného nákupu. Z drobného nákupu jsme od konání posledního shromáždění na tyto opravy zaplatili 29 555 Kč, v letošním roce prozatím 10 900 Kč.

Neprovedli jsme plánovanou výměnu 4 ks. dveří k technickým prostorům domu, a to z důvodů, že dveře jsou protipožární a se schválenou bezpečnostní kategorií. Výměna dveří by byla

nákladná a musela by podléhat schválení protipožárního technika včetně projektu.

Revitalizace technických prostor domu byla uhrazena formou „Dohod o provedení práce“ a materiální náklady byly uhrazeny za letošní rok 2024 ve výši 29 555 Kč a za období k 30. 1. 2025 ve výši 10 900 Kč z drobných provozních výdajů.

Na provedené práce byla uzavřena „Dohoda o provedení práce“ a výborem SVJ byla navržena a schválena odměna panu Jedličkovi a panu Bielavskému ve výši 200 Kč za hodinu provedené práce.

Průběžně je upravováno okolí domu, a to včetně sekání zatravněné plochy. V této souvislosti s úpravami okolí domu bych si dovilil vyslovit opětovné poděkování „zahradnicím“ paní Koutské, Viktorové, Bielavské za skvělou údržbu okolí domu. Také vyslovuji poděkování paní Petře Tomáškové za skvělé vedení účetnictví drobného nákupu.

Skvěle se SVJ-161-162 vyplatila uzavřená smlouva s panem Miroslavem Jedličkou, a to z důvodu rychlého zásahu v případě závady vodovodních rozvodů nebo tepelných rozvodů (ventilů apod.), včetně přechodu na topnou sezónu.

Taktéž se nám vyplatila uzavřená smlouva s panem Zdeňkem Bielavským na drobných opravách a revitalizaci technických prostor domu, které budou pokračovat i v následujícím období let 2025-2026. Skutečností je, že uzavření „Dohod o provedení práce“ obnáší spoustu vypsání písemností, ale v konečném důsledku to přináší SVJ-161-162 zhodnocení celého domu.

Pro odklizení ekologického odpadu byly na odboru Magistrátu města Děčína nabídnuty všem SVJ hnědé uzamykatelné kontejnery. V současné době je kontejner plnohodnotně využíván. Z důvodu opakovaného poškození zámku je v současné době trvale odemčený.

V souvislosti se změnou cen energií, vodného a stočného byly v průběžném období sníženy ceny od TERMA na 98 900 Kč měsíčně tj. o 10 400 Kč měsíčně, na druhou stranu navýšeny ceny od SČVK na 37 240 Kč měsíčně tj. o 2 820 Kč měsíčně. Roční vyúčtování bylo ve většině případů v přeplatcích, lze očekávat, že i další roční vyúčtování by mohlo být v přeplatcích.

Cena úklidové firmy Košťátko zůstalo v tomto období na stejné 6.232,00 Kč měsíčně včetně úklidu ve sklepních prostorách 1x měsíčně

Výbor SVJ-161-162 se sešel od Shromáždění vlastníků SVJ-161-162 ze dne 17. 06. 2024 k dnešnímu dni celkem 5x. Předmětem jednání bylo řešení aktuálních věcí ohledně činnosti SVJ-161-162.

Tvorba fondu oprav tzn., všech položek byla výši: 880 865 Kč a čerpání včetně úvěru ve výši: 819.754,07 Kč. Takže reálný růst fondu oprav byl ve výši: 61 110,93 Kč za rok.

3. Investiční záměry na rok 2025-2026:

Navrhujeme shromáždění vlastníků, abychom jako investiční záměr evidovali, na základě doporučení revizních zpráv o revitalizaci výtahů, úpravu dle doporučených norem EU a nařízení vlády ČR. Zatím tato revitalizace není vyžadována, tak nebudeme aktivně k tomuto doporučení přistupovat. Předpokládaná cena v podstatě vynucených investic by se pohybovala v částce cca. 84.727 Kč.

Cituji: Podle nařízení vlády č. 27/2003 Sb. musí být nové výtahy vybaveny obousměrnou hlasovou komunikací mezi kabinou a servisním centrem. Podle

harmonizované evropské normy č. ČSN EN 81–80 Předpisy pro zvyšování bezpečnosti existujících výtahů určených pro dopravu osob má být riziko chybějící komunikace při snižování rizik provozovaných výtahů odstraněno. Podle normy č. ČSN EN 81–28 Dálková nouzová signalizace u výtahů určených pro dopravu osob, jsou stanoveny požadavky na službu zajišťující vyprošťování osob při jejich uvěznění v kabině výtahu. Popsaný systém nouzové signalizace má zajistit nejenom obousměrnou hlasovou komunikaci, ale i přenos dat.

Podle Nařízení vlády o vyhrazených technických zdvihacích zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti NV 193/2022 Sb.

(Požadavky na bezpečný provoz vyhrazených zdvihacích zařízení) a Přílohy č. 3 k nařízení vlády č. 193/2022 Sb., položka 5.3.2 Provozovatel výtahů zajistí stálým dispečinkem nebo systémem dálkového monitorování se stálou službou s nepřetržitým provozem, nebo jiným systémem stálé služby, okamžité spojení s dopravovanými osobami.

4. Organizační záležitosti:

Společenstvím vlastníků bylo navrhnuo, aby prostředky získané za rok 2023 byly opět zahrnuty do fondu oprav (dále jen FO).

Výbor SVJ-161-162 navrhuje převést tyto platby do FO:

- 1) T-Mobile za systém antén roční poplatek ve výši 104 569 Kč,
- 2) NEJ.CZ roční poplatek za rozvody v domě ve výši 1.440 Kč,
- 3) pronájem technického prostoru pro Miroslava Jehličku ve výši 4.200 Kč,
- 4) pronájem technického prostoru pro Rudolfa Richtera ve výši 1.100 Kč.

Celkem ve výši 111.309 Kč.

5. Vypořádání diskuze ze Shromáždění vlastníků ze dne 17. 06. 2024:

Odpovědi na diskuzi na Shromáždění vlastníků 23. 06. 2025:

V souvislosti s ročním vyúčtováním, informujeme, že cena za SV studenou vodu) je cca. 154 Kč za 1 m³, cena za TUV teplou užitkovou vodu je 354 Kč za 1 m³.

p. Došlá – vznesla dotaz na platby, které jsou vráceny pomocí složenek. Poplatky za složenkou se do současné doby platily z fondu oprav, proto navrhuje, aby si tento poplatek zaplatil každý, kdo vyžaduje vrácení touto formou. Společenství vlastníků s tímto souhlasí, od roku 2025 tedy bude poplatek za platbu složenkou účtován samostatně tomu, komu bude přeplatek takto vrácen, tedy konkrétní osobě.

Odpověď:

Společenství vlastníků s tímto souhlasí, od roku 2025 tedy bude poplatek za platbu složenkou účtován samostatně tomu, komu bude přeplatek takto vrácen, tedy konkrétní osobě. Požadavek byl předán „Správci OSBD“ k zajištění

p. Jedlička – dotazoval se na to, jak často se mění přístroj sloužící na odečet tepla (na radiátorech). Výborem SVJ byl informován o tom, že je to jednou za 10 let, tuto dobu totiž vydrží baterie.

Výborem SVJ navrženo navýšení fondu oprav o 1 Kč za m², po vzájemné diskuzi bylo od navýšení prozatím upuštěno, opětovná diskuze proběhne na dalším shromáždění.

p. Došlá, Kopecká – nesouhlasí s výdaji za opravu signalizace ve výtahu. Signalizace kdysi fungovala a taky by měla být opravena, nebo dána do opětovného provozu firmou Schindler bez toho, aby za to platilo SVJ. Po vzájemné diskuzi bylo dohodnuto, že výbor SVJ prověří inspekční zprávu z minulých let zda-li v předchozích zprávách bylo rovněž uvedeno, že signalizace nefunguje. Závěr bude následně zveřejněn na výtazích.

Odpověď:

Výbor SVJ prověřil, že v inspekčních zprávách z minulých let tato připomínka uvedená nebyla.

p. Břečková – navrhla, že by měla co nejdříve proběhnout výměna stupaček, jelikož v jejím bytě je problém s nečistotami v potrubí. Výborem bylo sděleno, že výměna stojí zhruba 1 milion korun a prozatím není potřeba. p. Došlá navrhla, aby v souvislosti s případnou výměnou byla nejprve provedena tlaková zkouška a kontrola potrubí, aby bylo ověřeno, že je výměna skutečně potřeba. p. Salava rovněž navrhl, aby byla zvážena revize trubek z hlediska jejich opotřebení a tlaku. Výbor SVJ toto bere na vědomí a zajistí odborné posouzení stavu stupaček (tlak, jejich stav). V případě, že bude doporučena výměna je nutné se předem dohodnout s vlastníky o jejich výměně, každý dále musí počítat s tím, že výměna v bytě může dále souviset i se stavebními úpravami na náklady vlastníka – týká se těch, co při případné rekonstrukci nemysleli na to, že někdy k výměně dojde a nemají dostatečně veliký otvor ke stupačkám. O stavu stupaček budou všichni informováni vyvěšením závěrečné zprávy na výtazích.

Odpověď:

Byla provedena kontrola stavu stoupaček teplé i studené vody v obou částech domu s výsledkem, že stoupačky jsou v dobrém technickém stavu. Do protokolu je možné ihned nahlédnout, jinak je uložení v písemnostech SVJ-161-162.

6. Diskuze:

Pan Hradil: v souvislosti s vyúčtování roku 2024 bylo zjištěno, že v jednou případě došlo k selhání radiového odečtu studené vody (SV). Po projednání s firmou ULIMEX byl proveden zprůměrovaný stav odečtu studené vody (SV), který byl doúčtován v letošním vyúčtování. Ve vyúčtování v roce 2026 bude provedeno rozdílové vyúčtování a bude uvedeno vy vyúčtování za rok 2025. Rovněž bude upravena konečná částka ve spotřebě studené vody (SV) ve společných částech domu včetně úprav ve vyúčtováních za rok 2025.

Skutečností je, že v souvislosti s přeplatky, které v letošním roce vracíme ve výši téměř 500.000 Kč, a to formou příkazů do účtů a dále formou poštovních složenek vykazují roční výdaje cca. 4.500 Kč za poštovné.

Protože v letošním roce budeme revitalizovat svépomocí i prostory koláren, tak je potřebné odstranit vraky kol a dětských rozlámaných hraček, k tomuto stanovíme termín, do kdy bude

nutné prostory uklidit. Pokud nedojde k vyklizení ve stanoveném termínu, budou vraky kol dislokovány v jiné místnosti a na náklady SVJ-161-162 (tedy nás všech) odvezeny do sběrného dvora. Na pozdější reklamace šrotu nebudeme brát zřetel.

Paní Kopecká – navrhla, že by v souvislosti s vyklizením kočárkárny mohl být k našemu domu přistaven jednou ročně kontejner, kam by lidé, kteří nemají možnost svozu na sběrný dvůr, mohli vyhodit nepotřebné věci. Platba za odvoz by následně proběhla z fondu oprav. Výborem a vlastníky bylo prozatím od tohoto upuštěno, jelikož v letošním roce na jaře proběhl svoz zdarma, kdy kontejnery na sídliště přistavil Magistrát města Děčína. Svoz může případně proběhnout v příštím roce, o čemž by se rozhodlo na následujícím shromáždění.

Pan Hradil: v souvislosti s ročním vyúčtováním, informuji, že cena za SV studenou vodu) je cca. 154 Kč za 1 m³, cena za TUV teplou užitkovou vodu je 354 Kč za 1 m³.

1) Kolárny – opuštěné věci: stará kola, běžky, síť na okno, držák na střechu auto – do října tyto věci vyklidit-jinak budou vyvezeny do sběrného dvora

2) Parkování – pravidla parkování jsou uvedena ve skřínce na chodbě čp. 161.

3) Odpadní krabice pod dopisními schránkami jsou: na letáky, reklamní materiál – nikoli na jiný odpad

p. Salava – informoval o tom, že výbor SVJ má pro rok 2025 schválenou odměnu ve výši 75.000 Kč, kdy její rozdělení mezi jednotlivé členy výborů si rozděluje sám výbor. Na jednotlivé vlastníky vznesl dotaz, zda tuto odměnu ponechat, zvýšit, či snížit. Vlastníky bylo rozhodnuto, že výše bude zvýšena na rok 2026 na 80.000 Kč, přerozdělena bude ve výboru SVJ-161-162 v příštím roce 2027.

7. Schválení usnesení:

Informace o FO o jeho výši, tvorbě a čerpání

Návrh byl přijat

Hlasování - pro: 100,00%, proti: 0,00% z přítomných hlasů

Převod finančních prostředků do FO ve výši 111.309,00 Kč.

Návrh byl přijat

Hlasování - pro: 100,00%, proti: 0,00% z přítomných hlasů

Roční odměna 80.000,00 Kč hrubého pro výbor SVJ za rok 2026. Zaplácena bude v měsíčních splátkách v roce 2027.

Návrh byl přijat

Hlasování - pro: 100,00%, proti: 0,00% z přítomných hlasů

Investiční záměr ve výši cca. 100 000 Kč.

Návrh nebyl přijat

Hlasování - pro: 0,00%, proti: 100,00% z přítomných hlasů

Odvoz případného šrotu z koláren do sběrného dvora.

Návrh byl přijat

Hlasování - pro: 100,00%, proti: 0,00% z přítomných hlasů

Shromáždění vlastníků SVJ-161-162 bere na vědomí zprávu revizní komise.

8. Závěr :

Předseda SVJ-161-162 pan Hradil přítomným poděkoval za hladký průběh jednání a Shromáždění vlastníků ukončil.

V Děčíně dne 25. 6. 2025

Zápis provedla :
Petra Tomášková

Zápis ověřil:
Milan Hradil

Přílohy: prezenční listina – 4 listy