

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM 2776, TÁBOR
DNE 27. DUBNA 2026

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Zpráva (výboru) o činnosti SVJ od posledního shromáždění
 - potvrzení dosud platných odměn stat. org. – hlasování
3. Hospodaření a správa domu
 - a) zpráva o hospodaření a správě domu a schválení Účetní závěrky za r. 2025
 - b) Plány údržby a oprav r. 2025 – vyhodnocení, r. 2026 , 2027 - doplnění a hlasování
 - c) Vyúčtování služeb za r.2025, Pravidla pro rozúčt. SL r.2026 - hlasování
4. Různé
 - způsob předávání (zpřístupnění) inf. o spotřebě tepla a vody za měsíc (registrace - aplikace)
 - provoz tech. zařízení, úklid, uložení věcí ve spol. částech, bezpečnost v domě ...
 - vystoupení k ost. činnostem SVJ, informace, náměty ...
5. Usnesení, závěr

ad 1) předsedající (JP) provedl prezentaci – přítomno **21 členů** (17 PŘ, 4 PLM) tj. **69 %** všech hlasů, předložené zmocnění (PLM) jsou přiloženy k prez. listu – **shromáždění je usnášeníschopné;**

ad 2) p. Nedvědová (NN) přednesla zprávu činnosti ...

... výbor pracoval během roku na plnění úkolů H a SD, reagoval na požadavky členů SVJ (veřejné části) a na vzniklé záležitosti týkající se spr. domu (finance, kontroly, přítomnost při činnostech ext. firem, opravy ...). Byl zpracován nový Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).

Úkoly usnesení shrom. byly splněny (prac. podklady u čl. výboru). - *Ke zprávě nebyly připomínky.*

Hlasování č.1: (požadavek na potvrzení odměny z důvodu Jedn. měs. hlášení zaměstnavatele)

Souhlasíte s tím, že měsíční odměna pro každého člena výboru i nadále činí 1 376,-Kč (hrubého)?

Pro - hlasovalo **94%** přítomných – **schváleno.**

ad 3 a) (JP) Měsíční platby záloh na služby a příspěvků na spr. domu i spl. rekonstr. od vlastníků proběhly dle pravidel. Výdaje (za služby, na údržby a oprav) byly vynaloženy účelně. Mimořádné výdaje nebyly. Všechny závazky SVJ byly uhrazeny dle splatnosti, rovněž přeplatky od dodavatelů i vlastníků BJ - čl. SVJ vypořádány ve stan. lhůtách. Administrativní úkony vůči zdr. poj. a FÚ (vyúčt. záloh na daně FO, měsíční hlášení ZP) byly splněny ve lhůtách.

Úvěr SVJ na rekonstrukci je splácen dle SPLK – potvrzeno SFPI (zbývá splatit **2 646 700,66 Kč** ve 102 spl.).

Výsledky hospodaření jsou uvedeny v příloze pozvánky a jsou obsahem ročního vyúčtování služeb BJ.

Nespotřebované fin. prostř. na spr. domu za r.2024 (**100 948,15 Kč**) výbor v souladu se stanovami na-vrhuje převést do r.2026 (v dl.rez. SVJ je tak **1 167 431,32 Kč**)

(byl vznesen dotaz ke zhodnocení volných prostředků – aktuálně v KB cca 3% term. vklad, využití nabídky jiné banky je vázáno souhlasem shromáždění., návrh na snížení příspěvku na SD nebyl akceptován ...)

Úč. závěrka 2025 je zpracována v souladu se Zákonem o účetnictví, a výbor ji předkládá shromáždění ke schválení. Uvedená čísla jsou výsledkem hospodaření dle účetnictví. SVJ není podnikatel. subjekt, hospodář s cizími fin. prostř. (přísp. na SD, zálohami na služby, úvěr ...), nemá dlouhodobý hm. majetek. Úrok 6,09 Kč výbor navrhuje nevyplatit vlastníků, ale využít na správu domu v dalším období (bude hlas. s ÚZ). Stejně tak zůstatek z příspěvků na SD je převeden do DLZ. Přeplatky na služby budou vráceny vlastníků. Z vyplacených odměn stat. orgánů bylo měsíčně odváděno zdrav. pojištění. Záloha na daň z příjmu je odváděna za 1 člena. Ostatní 2 členové podávají daň. přiznání sami a mají podepsáno s SVJ prohlášení k dani. Výsledek hospodaření je 0,-Kč.

Hlasování č.2:

Souhlasíte s předloženou Úč. závěrkou za r. 2025 i s tím, že zůstatek nespotrř. příspěvků na SD za rok 2025 ve výši 100 948,15 Kč a úrok z BÚ ve výši 6,09 Kč se převedou do dlouhodob. zálohy?

Pro - hlasovalo **100%** přítomných – **schváleno.**

ad 3 b) - p. Rončák (JR) stručně popsal a vyhodnotil technickou správu domu v r.2025 - ta probíhala dle plánu a aktuálního stavu v domě. Hlavní úkoly plánu údržby a oprav byly splněny (některé méně důležité akce

nebyly realizovány anebo odsunuty z čas. důvodů nebo nedostupnosti či fin. náročnosti – gen.úklid, nátěry ...) Provozoschopnost výtahu i dalších TZ byla po celou dobu zajištěna, závady byly odstraňovány neprodleně (nepojízdnost výtahu cca 2x) byla minimální, opravy a seřízení svítidel, výměny žárovek, seřízení samozavíračů, nevracející se tlačítka zvonků, nefunkční DT v bytě apod.),

- doplnil plán ÚO 2026 (inf. shromáždění o plánované výměně „měřidel na radiátorech -ERTN“, kterým končí životnost (uzavřena sml. na 120 ks, předpokládaná cena 64 109,- Kč a termín červen 2026) a dále upozornil na důležité úkoly a opatření v ÚO pro r. 2027,

- informoval o kontrolách dodržování protipožárních opatření a bezpečnosti v domě – nebyly zjištěny podstatné nedostatky a opět připomněl, že při rekonstrukcích musí dveře do BJ splňovat certifikát na požární odolnost (ČSN 730834 EI1 30 DP3). Zmínil výsledek revize plynu a odstranění závad (ve 4 BJ).

K projednaným Plánům ÚO ani k technickému stavu domu nebyly zásadní připomínky či doplnění.

(došlo ke snížení počtu přítomných na 64% shromáždění je usnášeníschopné)

Hlasování č.3:

Souhlasíte s doplněním plánu na r. 2026 (dle stanov se potvrzuje výboru uzavření sml. na výměnu ERTN ve výši 64 109,- Kč) a s Plánem ÚO na rok 2027?

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno

ad 3 c) - (JR) přítomní obdrželi vyúčt. SL za r.2025 k tomu podal stručné vysvětlení (změny legislativy), upozornil na nulové náměry, které ukazují na závadu či záměrné vyřazení regulační funkce tr.ventilu radiátoru. Vyše min. záloh na SL je součástí vyúčtování, po dohodě lze změnit výši platby ...

- (JR) předložil a zdůvodnil nová Pravidla pro stanovení výše záloh na SL, SD jejich rozúčt. od 1.1.2026. *(od 1.4.2026 je zrušena kolektivní služba signálu TV)*

Hlasování č.4:

Souhlasíte s Pravidly pro stanovení výše záloh na SL, SD jejich rozúčtování od 1.1.2026

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno

ad 4) Různé:

- (JR) informoval o povinnosti SVJ (... jsou-li instalována dálkově odečitatelná měř. spotřeby tepla a vody), doručit příjemci služeb inform. o jeho (měsíční) spotřebě. SVJ tuto povinnost splnilo tím, že vlastníkům BJ umožňuje dálk. přístup prostřednictvím aplikace v mob. tel. nebo tabletu (přístupové údaje budou vydány po zaslání reg. formuláře cestou firmy CoopTherm zpět na mail vlastníka). Čl. výboru mohou po dohodě poskytnout konzultaci, v případě většího zájmu se sejit – informace jsou na webu SVJ).

Pokud vlastník požaduje zaslání informace o spotřebě v listinné podobě, může o to písemně požádat (výbor) SVJ. V takovém případě je povinen uhradit náklady s tím spojené.

- (JP) větrání a zavírání dveří na chodbách a sklepech – zejména během zimního období vlastníci z 1.p. upozorňovali na ponechané dveře, okna ... a žádali o větší ohleduplnost.(co se týče těsnosti a bouchání dveří, výbor se pokusí najít odpovídající technické řešení ke zmírnění hluku a netěsnosti, pravidelné promazání kování seřízení apod. – uvítáme součinnost)

- (JP) úklid SČD zajišťuje ÚF, problémy jsou s úklidem sklepů a sušáren úklid sněhu řešen svépomocí

- (JP) problém se vstupem nežádoucích osob – zvážit výměnu zvonk. tabla a dom stanic (videtelef.)

- (JP,JR) bezpečnost v domě - podnět na řešení letitých hliníkových rozvodů v domě výbor vzal na vědomí, ale vzhledem k tomu, že jsou ve spol. části domu prováděny kontroly, revize a průběžné opravy (modernizace rozvaděče odsávačů, vým. žárovek za LED, výtah je servis. pravidelně ...) konstatuje, že tato část el. rozvodů domu nepředstavuje nebezpečí a nevyžaduje zatím celkovou rekonstrukci. Problém se ale týká původních rozvodů v bytech. *(Výbor) SVJ tuto věc nebere na lehkou váhu a proto vyzývá vlastníky.BJ k provedení opatření (kontrola dotažení spojů, výměna vypálených zásuvek,nepouštět současně vysoko-odběrové spotřebiče ... a dále viz sam.leták, konzultace s elektrikářem, výborem).*

(Vzhledem k tomu, že nikdo nežádal o zapsání svého diskusního příspěvku je uvedený text bodu 4 pouze informativní...)

U S N E S E N Í

shromáždění Společenství pro dům 2776, Tábor

Shromáždění bere na vědomí doklad výboru o hospodaření a správě domu za rok 2025.

Na základě výsledků dílčích hlasování schvaluje:

- měsíční odměnu pro každého člena výboru ve výši 1376,-Kč (hrubého)
- účetní závěrku za rok 2025 bez připomínek. Souhlasí, že bude zůstatek nespotřebovaných fin. příspěvků za rok 2025 (100 948,15 Kč) předveden do DZ a že úrok BÚ (6,09 Kč) nebude vyplacen vlastníkům, ale využít na správu domu,
- doplnění plán ÚO na rok 2026 (dle stanov potvrzuje výboru uzavření sml. na výměnu ERTN ve výši 64 109,- Kč),
- plán ÚO na rok 2027,
- Pravidla pro stanovení výše záloh na SL, SD jejich rozúčtování od 1.1.2026.

Shromáždění ukládá:

výboru SVJ:

- zajistit efektivní plnění plánu H a SD (zejména zajistit výměnu ERTN, úklid sklepů a suš.)
- kontrolovat funkčnost CRS , která vlastníkům BJ do mobilu předává informace o (měsíční) spotřebě tepla a vody,
- (navrhnout) techn. řešení dveřního zvonk. panelu s kamerou, *čtečky čipů, dálkového otevírání včetně domácích (video)telefonů, možnosti autom. otevírání dveří,*

členům SVJ

- dbát na pořádek a bezpečnost v domě, zejména nepouštět do domu neoprávněné osoby (poškozují vybavení domu, obtěžují či ohrožují bydlící)
- s ohledem na stáří el. rozvodů v bytech (hliníkové vodiče, vyhráté jističe, nedotažené spoje v zásuvkách a vypínačích doporučuje provedení kontrol stavu a případnou rekonstrukci
- dbát na uzavírání oken a dveří v přízemí (zejména v zimním období),
- v kolárně provést označení kol a nepojízdné opravit či odstranit
- zvolit způsob přístupu k měsíčním informacím o spotřebě tepla a vody poskytovaným SVJ a tuto informaci sdělit (výboru) SVJ

(došlo ke snížení počtu přítomných na 58,% shromáždění je usnášeníschopné)

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno

Podklady k jednotlivým částem programu, záznam o hlasování, prezence jsou k dispozici u členů výboru, hlavní dokumenty jsou zveřejněny na webu <http://svjtabor.cz>)