

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

**Společenství vlastníků K Oboře 359, Bradlec *dále jen „Společenství“*
se sídlem K Oboře 359, Bradlec 293 06 IČ: 72030208**

**konaném dne 20.10.2025 v 16.00 hodin
v prostorách suterénu domu (garáž)**

s tímto programem

Program shromáždění:

1. Prezence, volba předsedajícího shromáždění a zapisovatele
2. Schválení účetní závěrky za rok 2024
3. Opravy a údržby provedené v roce 2024 a 2025
4. Schválení celkové výše příspěvků na další období
5. Schválení rozpočtu společenství na rok 2026
6. Návrh na zněnu prohlášení vlastníka.
7. Části domu a pozemku ve výhradním užívání terasa, komora, garážové stání a venkovní stání náležící k jednotlivým bytům. Údržba a opravy těchto částí bude provádět na své náklady vždy příslušný výlučný uživatel.
8. Schválení vyplacení příspěvku na rekonstrukci balkónů čerpání pouze do změny do změny prohlášení vlastníka.
9. Schválení cenové nabídky na instalaci osvětlení chodníku.
10. Žádost Zdeněk Vimi o instalaci splitové klimatizace venkovní jednotka umístění na balkónu bytu č. 7 žádost zrušena žadatelem. Případná nová žádost musí být znovu odsouhlasena shromážděním vlastníků.
11. Diskuze
12. Závěr
13. venkovní jednotka umístění na balkónu bytu č. 7 (typ zařízení příloha)
14. Diskuze
15. Závěr

Výsledky hlasování k jednotlivým bodům programu a přijatá usnesení

1. Prezence, volba předsedajícího shromáždění a zapisovatele

Host: Ing. Miloslava Ježková, Monika Kocková – zástupce Interma BYTY správa s.r.o.

Na shromáždění Společenství se dostavili osobně nebo v zastoupení vlastníci, kteří disponují většinou všech hlasů, shromáždění je tedy usnášeníschopné. Prezenční listina je přílohou zápisu.

Přítomno: **80,83% hlasů přítomných vlastníků**

Volba zapisovatele - návrh

Shromáždění navrhuje jako zapisovatele konaného shromáždění paní Ing. M. Ježkovou (zástupce správcovské firmy) a předsedajícím shromáždění pana Jiřího Vávru.

Hlasování pro: 100 % hlasů přítomných vlastníků

Hlasování proti: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Zdrželo se hlasování: 0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje jako zapisovatele paní Alenu Pavlu a předsedajícím shromáždění pana Jiřího Vávru.

2. Schválení účetní závěrky za rok 2024

Zprávu o hospodaření a účetní závěrku za rok 2024 přednesla paní Ježková. Dluhy členů jsou minimální. Ve fondu oprav na konci roku 2024 bylo 477 747 Kč. Peníze jsou uloženy na spořicí účet. Společenství vykázalo zisk ve výši 998 Kč za rok 2024 (smluvní pokuty za pozdní úhradu měsíčních předpisů). Návrh – převést zisk do fondu ze zisku.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření společenství a účetní závěrku za rok 2024. Dále schvaluje převést zisk ve výši 998 Kč do fondu ze zisku.

3. Opravy a údržby provedené v roce 2024 a 2025

2024

Firma Roolo instalace bezpečnostních čidel garážová vrata. Celkem 8.108,-Kč

Firma Roolo instalace nových pružin otvírání vrat. Cena celkem 17.804,- Kč

2025

Rekonstrukce chodníku. Cena celkem 175.986,45,- Kč

4. Schválení celkové výše příspěvků na další období (rok 2026)

Shromáždění bylo seznámeno s celkovou výší příspěvků – tabulka byla zaslána všem vlastníkům.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení Shromáždění schvaluje příspěvky na rok 2026 v celkové výši 210 132 Kč dle předloženého návrhu.

5. Schválení rozpočtu na rok 2026

Rozpočet je vyrovnaný. Větší investice plánovány nejsou. Roční tvorba do fondu oprav je ve výši 142 548 Kč.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje rozpočet na rok 2026 v předloženém znění.

6. Návrh na změnu prohlášení vlastníka

V prohlášení vlastníka domu K Oboře 359, 294 06 Bradlec je definováno oprávnění vlastníka k výhradnímu užívání společných částí budovy a to terasy, komory a garážového stání.

Proto není nutné měnit prohlášení vlastníka.

Citace **Nový (novelizace) občanský zákoník**

§ 1175

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

Pokud prohlášení vlastníka určuje tyto prostory jako společné, ale s výhradním právem užívání, hradí SVJ opravy, které souvisí s celkovou statikou a konstrukcí, zatímco drobnou údržbu a péči zajišťuje vlastník.

Drobné opravy a údržba např. oprava dlažby na terase, nátěr kovových částí, údržba obložení popř. výměna vadných prvků zábradlí.

Při jejich opravách a údržbě musí vlastník zachovat jejich konstrukci a vzhled.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění bere na vědomí §1175 NOZ, který stanoví práva a povinnosti vlastníka jednotky týkající se správy a užívání bytu a společných částí domu.

7. Vyplacení příspěvku na rekonstrukci balkónů:

Při jednání shromáždění dne 11.4.2024 byl odsouhlasen příspěvek na renovaci balkónů bytů č.4,5,6,7,8, a 9.

Návrh na zrušení příspěvku a jeho možné čerpání pouze do 31.12.2025.

Doposud tento příspěvek využil pouze byt č. 4 a 9.

Po tomto datu tyto veškeré běžné opravy a údržba půjdou k úhradě za jednotlivými vlastníky těchto bytů, dle občanského zákoníku § 1175.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje zrušení příspěvku na renovaci balkonů k 31.12.2025.

8. Schválení cenové nabídky na instalaci osvětlení chodníku

Byla vybrána firma JOSYMA MB celková cena bez DPH je 23058,- Kč

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje nabídku na instalaci osvětlení chodníku v předloženém znění.

9. instalace splitové klimatizace venkovní

Žádost pana Zdeňka Vimi na instalaci splitové klimatizace venkovní jednotka umístění na balkónu bytu č. 7 byla zrušena žadatelem. Případná nová žádost jednotlivých vlastníků musí být znovu odsouhlasena shromážděním vlastníků.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje usnesení v předloženém znění.

10. Diskuze

Majitel bytu č.7 pan Vimi byl opětovně vyzván k doložení dokladů o jeho odborné instalaci, který si instaloval bez souhlasu shromáždění vlastníků. Pokud tak neprodleně neučiní, budou vlastníci trvat na jeho odstranění.

Dále byl pan Vimi vyzván aby ze svého garážového stání odstranil věci, které tam nepatří.

Z hlediska požární ochrany, a s ohledem na další vlastníky, je nutné z prostorů garáže odstranit:

pohonné hmoty, barvy, laky, papír, textil, atd... vše co podporuje vznik požáru.

Ve společné garáži můžete skladovat auto, jízdní kola, nářadí, sportovní vybavení atd...

Venkovní stání: každý vlastník bere na vědomí, že drobné úpravy i když toto parkovací stání není vymezeno do výhradního užívání, bude provádět za každou bytovou jednotku, pro kterou je místo určeno. Jedná se o pravidelné odstranění vegetace v okolí a na parkovacích místech.

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje usnesení v předloženém znění.

Odsouhlaseno převod peněžních prostředků společenství vlastníků:

Převod 50.000,-Kč z běžného účtu na spořicí účet

Stav běžný účet ke dni 20.10.2025 je 171.414,- Kč

Stav spořicí účet ke dni 20.10.2025 je 262.418,- Kč

Hlasování pro:	100 % hlasů přítomných vlastníků
Hlasování proti:	0 % hlasů přítomných vlastníků
Zdrželo se hlasování:	0 % hlasů přítomných vlastníků

Usnesení: Shromáždění schvaluje usnesení v předloženém znění.

11. Závěr

Předsedající všem poděkoval za účast a shromáždění ukončil.

Bradlec, Dne: 20.10.2025
Zapsala: Alena Pavlů

Jiří Vávra
předseda výboru

