

Zápis z mimořádného shromáždění SVJ Podzimní 874, Liberec

Datum konání: 23.02.2026 v 16:30

Místo konání: kanceláře Interma Byty správa s.r.o., U Sila 1201, Liberec 30, 463 11

Schůzi svolali: vlastníci 6 bytových jednotek - jmenovitě:

- Petra Formánková, Veronika Hadová, Milan Hada, Ivana Fabiánová, Pavel Vedel, Ekaterina Vedel, Irena Lenfeldová, manželé Konopkovi

Přítomni: viz prezenční listina a pozvaný host Ing. Miloslava Ježková - zástupce správce

Program:

1. Zahájení, prezenze
2. Volba předsedajícího a zapisovatele
3. Informace o důvodu svolání mimořádné schůze shromáždění
4. Odvolání/rezignace členů výboru
5. Volba nových členů výboru SVJ Podzimní 874
6. Projednání výkonu funkce domovníka (jednání o nutnosti funkce)
7. Diskuze o způsobu výkonu úklidu a návrh na změnu způsobu zajištění úklidu
8. Provozní záležitosti
 - Návrhy nad úpravami společných prostor pro rok 2026 (úpravy na zahradě, posezení, oprava plotu, vysazení tují, nákup sudu na vodu, příp. kompostéru, venkovní sušák, nákup sazenic, atd.)
 - Možnost zajištění větších sběrných nádob na odpad
 - Řešení problému s teplou vodou
 - Návrhy na změnu místa konání shromáždění SVJ
9. Diskuze, závěr

1. Zástupce správy paní Ing. Ježková provedla součet všech zapsaných na prezenční listině a stanovila shromáždění za usnášeníschopné. (Přítomno bylo 87,50%).

2. Shromáždění zahájila Petra Formánková jako zástupce podepsaných vlastníků, kteří schůzi svolali. Nejprve došlo ke zvolení předsedajícího a zapisovatele shromáždění schůze. Navrhovaná Petra Formánková byla zvolena do funkce předsedající (93,75% bylo pro/ 6,25% se zdrželo hlasování). Do funkce zapisovatele schůze byla zvolena Veronika Hadová (93,75% bylo pro/ 6,25% se zdrželo hlasování). Následně došlo k hlasování o možnosti využít záznamu na diktafon pro vytvoření následného písemného zápisu ze schůze. Bylo přijato hlasováním vlastníků (93,75% bylo pro/ 6,25% bylo proti). Záznam se tedy jen pro účely zápisu začal nahrávat.

3. Pan Cerman jako stávající předseda SVJ podal rezignaci na svou funkci. Přesto předsedající schůze podal důvody ke svolání schůze - nedostatečná komunikace předsedy SVJ vůči vlastníkům (ohledně času, kdy bude docházet k odpočtu tepla a vody, žádné hromadné maily ohledně zhotovení prací či reklamací na domě), nedodržování zákonných lhůt shromáždění (1x ročně), nedodržování bodů odhlasovaných na shromážděních (odhlasováno shromáždění 2x ročně - květen a listopad). Předsedající schůze upozornil na znění stanov (čl. XIV, bod 3 - zvolit místo a čas tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se účastnit) a vytkl termín shromáždění 30. 6. 2022. Paní Hadová upozornila na skutečnost, že jako místopředsedkyně výboru se s předsedou za 4 roky funkce nikdy nesetkala na schůzi výboru. Předsedající upozornila, že v celém domě nejsou uvedeny ani havarijní čísla, ani kontakty na výbor. Dále jako příklad nevhodné formy komunikace byla uvedena vývěska ohledně zimního úklidu. Jako

důvod svolání padla i výtku, že nedošlo ke koupi tují na výsadbu, hadice na zalévání či vyklizení sušárny (domluveno na shromáždění v roce 2017). Následně proběhla výměna názorů nad výsadbou tují mezi panem Cermanem, předsedající schůze a paní Hadovou. Předsedající vznesla dotaz na pana Cermana ohledně pohybu cizích osob, kteří řeší revize v domě, atd. Následně se vznesl dotaz na pana Cermana ohledně opravy poškozeného okapu. Podle slov pana Cermana okap je v sušárně a neopravil ho, protože máme v plánu koupit sud. Dalším bodem výtek byly reklamace ohledně zábradlí, které se měnily na domě v minulých letech. Hlavní výtkou vůči panu Cermanovi byl fakt, že se na práce odvedené na domě nedohlédlo. Paní Hadová upozornila na další skutečnost - větší popelnici na BIO odpad, o možnost ji získat se mluvilo na schůzi již v roce 2017. Odpověď pana Cermana bylo, že město Liberec již popelnici prý nedá, pokud již jednu máš. Dalším bodem výtky bylo internetové zapojení optickým kabelem od CETINu. Přislíben rozvod ke každému bytu nad vchodové dveře a pak podle zájmu do bytu vlastníků. Podle slov pana Cermana měla přijít další instalační skupina, která ze sušárny měla rozvézt k bytům, ale nepřišla. Pan Dorfl přispěl svou zkušeností s firmou CETIN a jejich dlouhými termíny prací. Podle informací paní Hadové z O2 je na této firmě uvedeno, že správce tento požadavek zrušil. Pan Cerman o tom nic neví. Následně se do debaty vložil pan Konopka s tím, že se pod svolání mimořádného shromáždění podepsali primárně kvůli tomu, že nefunguje výbor a apeloval na to, aby se neřešilo co bylo, ale zvolil se nový výbor, který bude fungovat a na věci dohlížet.

4. Pan Cerman rezignoval na svoje členství i funkci předsedy výboru. Shromáždění rezignaci vzalo na vědomí. Paní Hadová ve výboru zůstala a volbou shromáždění vlastníků pak byl odvolán z výboru nepřítomný pan Strnad, který byl ve výboru jako člen. 100% přítomných hlasů vlastníků bylo pro, aby pan Strnad byl odvolán z funkce.

Usnesení: Pan Cerman rezignoval na svoje členství i funkci předsedy výboru. Shromáždění rezignaci vzalo na vědomí. Pan Sebastian Strnad byl odvolán z členství ve výboru.

5. Na základě rezignace/odvolání 2 členů výboru bylo třeba zvolit další 2 členy.

- Paní Formánková navrhla pana Pavla Vedela. Při hlasování bylo 78,57% z přítomných hlasů pro zvolení a 21,43% přítomných hlasů se zdrželo hlasování, proti nebyl nikdo. Pan Vedel byl zvolen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků do výboru.
- Paní Veronika Hadová následně navrhla paní Petru Formánkovou. Při hlasování bylo 78,57% z přítomných pro zvolení a 21,43% se zdrželo hlasování, proti nebyl nikdo. Třetím členem výboru se stala paní Petra Formánková, která byla zvolena nadpoloviční většinou přítomných hlasů vlastníků.

Usnesení: Novými členy výboru se stala Mgr. Petra Formánková a Ing. Pavel Vedel s účinností od konání schůze shromáždění, tj. 23.2.2026.

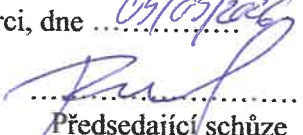
6. Následně došlo k diskuzi na téma náplně funkce domovníka. Paní Ježková připomněla, že hlavní náplní je činnost havarijní, přítomnost při revizích, drobné opravy (výměna žárovek), výpomoc s opravami vlastníků či jako mezičlánek mezi vlastníky a správcem Interma byty. Nutnost této funkce není třeba, může vykonávat výbor SVJ. Pan Cerman v danou chvíli oznámil, že končí ve funkci domovníka i s úklidovými pracemi. O formě ukončení (výpověď, dohoda) se pak domluví s nově zvoleným výborem. Pan Konopka vznesl dotaz na funkci správce - co vše je v jeho kompetenci a zda by některé funkce nemohl vykonávat výbor. Paní Formánková uznala, že změna dalšího nastavení je možná, ale byla by k projednání na dalších shromážděních. Při hlasování o zrušení funkce domovníka se vyjádřili všichni pro, tj. 100% přítomných bylo pro převedení úkonů domovníka na výbor.

7. Na základě faktu, že pan Cerman skončil i s výkonem úklidu (forma výpovědi bude stanovena následně po komunikaci s výborem), paní Formánková dala k dispozici fakt, že mají v záloze

2-3 dámy, které by o úklid měly zájem, takže se po dohodě s panem Cermanem vyzkouší a případně další řešení úklidu se projedná na dalším plánovaném shromáždění (bylo oznámeno, že v plánu je v květnu 2026).

8. Paní Formánková navrhla, aby se s dalšími provozními věcmi výbor nejprve seznámil a případně se tyto body řešily konkrétně na další plánované schůzi (květen 2026). Podle paní Formánkové ale je třeba dořešit akutně opravu plotu. Paní Hadová podala fotodokumentaci o stavu plotu, kde je potřeba nakoupit úchytky. Taktéž je třeba zakoupit již odsouhlasenou hadici. Následně se paní Formánková zeptala, jak jsou vlastníci spokojeni s pořízením nového posezení a připomněla, že uskladnění křesel k venkovnímu sezení opět nebylo komunikováno. Paní Hendrichová vstoupila do hovoru připomínkou, že vždy od pana Cermana na dotaz všechny informace dostala. Otázkou na další schůzi je spíše vhodnost venkovního sezení, kdy se musí židle po každé odnášet, a zda by nebylo lepší pořídit klasické pivní lavice. Dalším bodem byla připomínka, že další schůze by nový výbor chtěl již konat v Podzimní, ve venkovních prostorách či v sušárně. Plánováno na květen 2026. Následně došlo k diskuzi ohledně teplé vody. Pan Cerman oznámil, že za dobu, kdy není přítomen v domě, se ozvala nájemkyně z bytu č.1 a paní Fabiánová z bytu č. 6., že neměly teplou vodu. Díky aplikaci, kdy má možnost zkontrolovat teplotu v bojleru, viděl, že teplota je dostačující, ale je třeba odtočit vodu, protože vychladla ve stoupačkách. Připustil ale, že k lehké závadě došlo, takže byl přivolán servis, neboť čerpadla spadla do nouzového režimu. Další závada se objevila na elektrokotli, což pan Cerman řešil s přivolanými elektrikáři. Časovač, který 9 let fungoval v režimu 15 minut ohřev vody: 30 minut stání, pan Cerman vyřadil z funkce a nyní čerpadlo jede 24/7. Podle slov pana Cermana ale tato skutečnost bude mít vliv i na náklady, kdy je možné že stoupnou až o 50%. Otázkou tedy je, zda je lepší odtočit 1,5 kbelíku studené vody nebo si připlatit za elektřinu. Návrhem je požádat o mimořádné vyúčtování za dané měsíce a předložit jako podklad k projednání shromáždění na další schůzi. Pan Cerman oznámil, že v aplikaci je spotřeba vidět, takže lze s odstupem času vyhodnotit. Následně se ještě paní Hadová zeptala na servis elektrokotle. Pan Cerman oznámil, že se dělají jen povinné revize. Na další dotaz, zda lze zapnout program: Legionela, bylo odpovězeno, že tato funkce má smysl pouze u stojaté vody, ale zde se během dne otočí až 5x.. Pan Lenfeld poskytl svou zkušenost s tím, že by se legionely opravdu nebál. Pan Cerman řekl, že momentálně čerpadlo běží 24/7 a teplota je na max., tj. 45 stupňů. Pan Dorfl upozornil, že by bylo fajn dát časy, kdy se má voda ohřívat a nastavit podle toho čerpadlo tak, aby neběželo 24/7. Pan Cerman řekl, že to možné je, ale že se musí koupit časovač a nastavit se to. Bude se řešit na další schůzi po informacích ohledně spotřeby.

9. Na dotaz paní Formánkové, zda někdo má nějaké podněty k diskuzi, se přihlásil pan Konopka, že by chtěl poděkovat panu Cermanovi za práci odvedenou pro SVJ. Pan Cerman přidal i písemné poděkování paní Vobořilové, která se nemohla osobně účastnit. Panu Cermanovi poděkovala i paní Hendrichová a následně i paní Lenfeldová. Pan Dorfl upozornil, že by jako zahradník volil místo tújí jiný živý plot. K tomu se přidala i paní Hendrichová, Lenfeldová i Hettner. Pan Konopka by nevolil habr. Na dotaz paní Lenfeldové, jak bude probíhat komunikace do budoucna, bylo domluveno všemi zúčastněnými, že komunikace bude probíhat mailovou formou na emailové adresy zanechané u správce Interma byty. Stejně tak pozvánka na další shromáždění v květnu bude zaslána emailovou formou. Emailové adresy vedené u správce byly následně všemi přítomnými zkontrolovány. Předseda schůze poděkoval všem zúčastněným a schůzi ukončil.

V Liberci, dne 09/03/2025

Předsedající schůze
Mgr. Petra Formánková


zapisovatel schůze
Veronika Hadová