

Z Á P I S

z jednání z bytové schůze Bytového družstva SPEKTRUM, IČO : 25460242,
sídlem : Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

Datum konání: 13.5.2026

Místo konání: Vysokoškolské koleje Technické univerzity Liberec Harcov – blok C
(konferenční místnost C1)

Počet členů k datu konání členské schůze : 70 (74 hlasů)

Přítomno: 40 členů se 44 hlasy

Pozvaní hosté: Ing. Miloslava Ježková – manažerka bytových družstev Interma – BYTY, s.r.o.
Bc. Eva Rozsivalová – Magistrát města Liberec
Martin Pařha - domovník

Program:

- 1) Zahájení, prezence
- 2) Zpráva představenstva družstva
- 3) Zpráva kontrolní komise o hospodaření družstva
- 4) Seznámení s výroční zprávou o hospodaření a schválení řádné účetní závěrky za rok 2025, včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku
- 5) Schválení proplacení paušálních náhrad statutárním orgánům
- 6) Aktuální stav převodu podílu SML
- 7) Odsouhlasení nákladů na výměnu měřidel vody/tepla
- 8) Zahájení provozování kamerového systému
- 9) Dražba volného sklepu v domě 848 (pouze družstevníci z domu 848)
- 10) Odkup pozemků SML okolo našich domů – projednání záměru
- 11) Dluhy, provozní záležitosti
- 12) Diskuse, závěr

ad 1) Členskou schůzi zahájil předseda pan Kounek, který konstatoval, že schůze je usnášení schopná. Přivítal hosty a všechny přítomné členy bytového družstva a byl 100% hlasů zvolen řídícím schůze a dále vedl schůzi dle programu.

ad 2) Pan Kounek seznámil přítomné členy s činností představenstva za poslední období.

- Podle odsouhlaseného záměru z minulé schůze byl nainstalován kamerový systém.
- Proběhla aktualizace pojistné smlouvy, navýšily se hranice pojistného plnění a tím se i navýšila cena pojistného z 30 465,- na 34 113,- Kč.
- Průběžně se připravovalo Prohlášení vlastníka. Vzhledem k tomu, že budeme jedno SVJ bude třeba sloučit budovy i pozemky. Proběhla jednání s SML a dohodli jsme na možnosti sloučení a podepsali Dodatek smlouvy o převodu, který to umožňuje.
- Řešili jsme dále stížnost nájemníka městského bytu na hluk (dům 846 byt č.3) pocházejícího z bytu nad ním (byt č.6). Proběhlo několik schůzek v inkriminovaném bytě, i za účasti SML a člena BD, které vedly nakonec k plánu otevření podlahy a prověření reálného stavu. Od 3.6.2025 nebyly další stížnosti, a tak SML celou věc začátkem tohoto roku odložilo.

- Žádost na prodeje okolních pozemků kolem domů, která byla dne 15.4.25 schválena Radou města, byla následně schválena i zastupitelstvem, a tak jsme požádali SML o vypracování znaleckého posudku na prodej. Cena byla stanovena na 5,4 mil Kč
- Tento týden jsme obdrželi od domovníka vypovězení smlouvy na úklid a budeme hledat nového dodavatele. Výpovědní lhůta je 3 měsíce. Mimo jiné oslovíme i úklidovou firmu, co uklízí na BD Starý Harcov.
- Při letošním mytí garážových stání jsme byli upozorněni na nadměrné znečištění olejem. Jak bylo avizováno i na minulé schůzi v loňském roce, tyto vícenáklady 250,-Kč/stání bude BD přeučtovávat na majitele stání: 3, 26, 43, 47, 52, 55, 62 a 64.

Větší provedené opravy:

- Dům 846, 848 – výtahy: výměna lana, trakčního kotouče 76 000,- Kč
Dům 847 – výtah: nový výtahový stroj, výměna lana, trakčního kotouče 218 000,- Kč
- Opravila se stěna v garážích -1PP, kde zatékalo. Apelujeme na pana domovníka na pravidelné čištění kanálů a geigrů, jejichž ucpávání může vést k zatékání.
- Nepodařilo se opravit schody u domu 845. Nabídku jsem den po obdržení (27.8.) uvolňoval k realizaci. Ke konci roku to nebylo možné dokončit z důvodu mrazů. Na jaře jsem to opět několikrát urgoval u techniků Interma – byty, předběžný termín byl polovička května, který nebyl nakonec potvrzen. Na schůzi jsme se dohodli, že oslovíme jiné firmy (pan Svoboda a pan Borna dodá kontakt na obkladače).

ad 3) Paní Martínková seznámila členy družstva s výsledky kontrolní komise o hospodaření družstva za rok 2025 a doporučila schválení uzávěrky. Zisk ve výši 45 424,91 Kč navrhla ponechat pro uhrazení případné ztráty v budoucích letech. Zároveň děkujeme Interně byty za dobrou spolupráci a přípravu účetních podkladů.

ad 4) Členská schůze schválila všemi hlasy řádnou účetní uzávěrku za rok 2025 a dále, že zisk ve výši 45 424,91Kč bude ponechán do budoucích let na uhrazení případné ztráty.

ad 5) Členská schůze schválila vyplacení paušálních náhrad statutárním orgánům družstva ve výši 45,- Kč měsíčně za bytovou jednotku (cena je stejná jako minulý rok).
Výsledek hlasování: Pro: 39 hlasů, Proti: 0 hlasů, Zdržel se: 5 hlasů

ad 6) Musíme splnit následující podmínky, abychom mohli požádat SML o uzavření smlouvy o převodu:

1. splacení hypotečních úvěrů – splaceno
2. předložení podepsaných čestných prohlášení všech členů BD - máme všechna prohlášení
(Z důvodu neuzavřené stížnosti na hluk, bylo poslední prohlášení předáno koncem března)
3. předložení seznamu členů BD – je k dispozici
4. předložení Prohlášení vlastníka budovy – aktuálně se finalizuje
V budoucnu budeme jedno SVJ, nicméně jsem chtěl abychom zachovali, rozdělení nákladů na opravy a údržbu podle objektů, kde se oprava bude provádět. Podobně jak máme aktuálně rozdělené fondy oprav na jednotlivé domy a garáže. Toto pravidlo se musí zakomponovat do Prohlášení vlastníka.

Dále bude následovat:

- podání návrhu na vklad vlastnického práva BD do katastru
- podání návrhu na vklad Prohlášení vlastníka do katastru nemovitosti
- převedení jednotlivých jednotek vzniklých na základě Prohlášení vlastníka
- vstup BD do likvidace
- zánik BD a výmaz

Zároveň se bude zakládat SVJ.

Upozorňujeme: BD je oprávněné podle smlouvy se SML a převede jednotku na člena pouze v případě, že člen BD má registrovaný trvalý pobyt na území SML.

ad 7) Abychom plnili od roku 2027 evropskou směrnici EED (2018/2002/EU) musí být všechna měřidla vody a tepla vybavena dálkovým odpočtem. Výhodou je, že budete mít možnost sledovat spotřebu těchto médií i v průběhu roku na měsíční bázi.

K dispozici máme tři nabídky od Interma-byty (RENOVA, ISTA, ENBRA) v cenovém rozpětí 400 – 518 tisíc a k tomu náklady za dálkový odpočet 2 – 6 tisíc ročně. Větší část se bude hradit z rezervy na výměnu měřidel a zbytek se dá do vyúčtování.

Členská schůze pověřuje představenstvo k výběru nejlepší varianty s ohledem na jednorázové náklady, roční náklady a kvalitu.

Výsledek hlasování: Pro: 35 hlasů. Proti: 0 hlasů, Zdržel se: 9 hlasů

ad 8) Bytová schůze schvaluje zahájení provozu kamerového systému ve společných prostorách domu ke dni 1.6.2025 a bere na vědomí, že Informační memorandum dle čl. 13 GDPR bylo předem doručeno všem vlastníkům jednotek společně s pozvánkou na bytovou schůzi a bude k dispozici na internetových stránkách BD.

Správce kamerového systému je předseda BD, jediný má přístup ke kamerovému systému a k záznamům. V případě jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda BD
Z nařízení GDPR plyne povinnost pravidelně kontrolovat systém podle plánu kontrol.

Žádáme pana domovníka o zajištění informačních cedulí a samolepek a jejich vyvěšení do 1.6.2026.

Výsledek hlasování: Pro: 44 hlasů. Proti: 0 hlasů, Zdržel se: 0 hlasů

ad 9) Do dražby se přihlásili 4 zájemci a v uzavřených obálkách předložili své nabídky před započítáním schůze. Po rozbalení obálek pan Kříž porovnal jednotlivé nabídky a vyhlásil vítěznou nabídku 56 000,- Kč od pana Kounka. Cena musí být uhrazena do 14 dní od aukce.

ad 10) Požádali jsme SML o nacenění pozemků okolo našich bytových domů i včetně parkoviště. Odhadní cena byla stanovena na 5,4 mil Kč (v přepočtu je to cca. 82 tis/byt). Někteří členové družstva by museli financovat nákup hypotečním úvěrem, a proto není možné pozemky koupit v době BD a nákup se přesouvá až po vytvoření SVJ. Proběhlo orientační hlasování, kdo by souhlasil s nákupem.

Výsledek hlasování: Pro: 35 hlasů. Proti: 4 hlasů, Zdržel se: 5 hlasů

Ad 11) Dluhy, Provozní záležitosti

- Vzhledem na neustálý nepořádek na zemi s letáky okolo poštovních schránek se 100% hlasy odhlasoval zákaz vhazování letáků do poštovních schránek. Na dveře budou vylepeny samolepky s tímto zákazem.
Žádáme pana domovníka o jejich vylepení na vchodové dveře jednotlivých domů.
- Řešili jsme dotaz na instalaci markýz. Abychom uchovali jednotný ráz fasády, zákaz instalace markýz nadále platí (nic se nesmí bez souhlasu instalovat do fasády domů).
- Dům 848, měli jsme stížnost na házení věcí z oken (plechovky od piva, krabičky cigaret,...). Původci jsou nájemníci bytu č. 17. Žádáme Intermu byty o zaslání vytýkacího dopisu členovi BD, aby sjednal s podnájemníky pořádek.

V současné době BD neeviduje žádného významnějšího dlužníka.

Ad 12) Diskuse, závěr

- Stále dochází k lámání uzamykatelného sloupku pro zakázání vjezdu do átria mezi domy. Důvodem může být otáčení aut/dodávek jednotlivých kurýrů. Požádáme BD Starý Harcov o projednání souhlasu (na jejich bytové schůzi) se změnou dopravního značení a zřízení jednosměrné ulice Sluneční stráž hned od napojení na ulici Březový vrch. Pokud budou souhlasit, požádáme SML o provedení změny. Důvodem je i vznik nebezpečných situací, při otáčení vozidel, kde hrozí srážka chodců, popř. aut přijíždějících z ulice Březový vrch. Žádáme pana domovníka o vytipování většího sloupku.
- V zimních měsících dochází k tání sněhu ze zaparkovaných aut v garážích a tvoření kaluží. Upozorňujeme na pravidelné čištění aut od sněhu před vjezdem do garáže. Oslovíme úklidovou firmu s požadavkem na odsávání vody v průběhu zimy.
- Žádáme pana domovníka o pravidelný úklid átria mezi domy.

Děkujeme všem za účast na schůzi, buď osobně, nebo na základě plných mocí.

Liberec 13.5.2026

Zapsal: Ing. Petr Kounek
předseda družstva

Odsouhlasil: Mgr. Jiří Kříž
Místopředseda družstva