

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků domu U Nisy 913, Liberec

Datum konání: 20. 5. 2026

Místo konání: Vestibul domu

Společenství: Společenství vlastníků domu U Nisy 913, Liberec

Přítomno: 65,62 % hlasů vlastníků dle prezenční listiny

Zapisovatel: Lukáš Zajíc

1. Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájila předsedkyně výboru SVJ N. Kantůrková, která přítomné vlastníky přivítala, představila výbor a seznámila účastníky s průběhem jednání.

Byla provedena kontrola prezenze dle prezenční listiny. Na základě podpisů a plných mocí bylo přítomno **65,62 % hlasů vlastníků**, shromáždění tedy bylo usnášeníschopné.

2. Schválení zapisovatele

Za zapisovatele byl navržen Lukáš Zajíc.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje Lukáše Zajíce jako zapisovatele shromáždění.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

3. Zpráva výboru za období 2025–2026

Zprávu výboru přednesl Lukáš Zajíc.

Výbor se v uplynulém období scházel pravidelně, přibližně jednou měsíčně, a dle potřeby řešil běžný chod SVJ, hospodaření a provozní záležitosti domu. Mezi významnější témata patřila registrace k poplatkům za rozhlas a televizi, řešení parkování mimo vyhrazená místa, výměna měřičů a vyjednání nové výhodnější smlouvy s firmou Schindler výtahy.

Výbor se dále zabýval revizemi, opravami, kontrolou hospodaření, založením spořicího účtu, odkládáním odpadu mimo kontejnery, vandalismem a opakovanou devastací zeleně.

V rámci diskuse nebyly vzneseny žádné zásadní připomínky.

Usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu výboru za období 2025–2026.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %
Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

4. Zpráva o hospodaření a účetní závěrce za rok 2025

Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o hospodaření a účetní závěrkou společenství za rok 2025.

K 31. 12. 2025 společenství neevidovalo závazky po lhůtě splatnosti ani dluhy vlastníků. Na účtu SVJ bylo ke konci roku 633 686 Kč. Fond oprav měl zůstatek 170 105 Kč a fond ze zisku činil 5 429 Kč. Na smluvních pokutách bylo vybráno celkem 1 549 Kč, po odečtení daně činil zisk SVJ 1 339 Kč. Hospodaření bylo vyhodnoceno jako stabilní.

Z rekapitulace vyúčtování za rok 2025 vyplynulo, že zálohy činily 1 746 330 Kč a náklady 1 614 254 Kč. Zálohy na služby a příspěvky tak byly nastaveny správně a s dostatečnou rezervou. Vyúčtování obdrželi všichni vlastníci. V případě dotazů je možné obracet se na paní Matiašovou ze společnosti Interma BYTY správa s.r.o.

V diskusi nebyly vzneseny žádné dotazy. Bylo konstatováno, že vlastníci své povinnosti hradí včas a SVJ neeviduje dluhy.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření a účetní závěrku společenství za rok 2025. Shromáždění schvaluje převedení zisku za rok 2025 do fondu ze zisku.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů
Proti: 0 %
Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

5. Rozpočet společenství na rok 2026

Shromáždění projednalo rozpočet společenství na rok 2026.

Při stanovení rozpočtu výbor vycházel zejména z nákladů za předchozí rok, z aktuálních cen, například za teplo, vodu a servis výtahů, a z plánovaných oprav a investic. Bylo upozorněno, že některé náklady nelze přesně předvídat, například spotřebu vody a tepla jednotlivých domácností nebo nenadálé drobné opravy, a proto je vhodné počítat s rezervou.

Celkový rozpočet domu zahrnuje plánované náklady ve výši **1 620 468 Kč**, oproti částce 1 589 912 Kč v předchozím roce. Rozpočet je tedy vyšší o 30 556 Kč. Zálohy jsou navrženy ve výši **1 697 205 Kč**, což oproti plánovaným nákladům vytváří rezervu **76 737 Kč**.

Mezi významné položky patří zejména voda, teplo, elektřina ve společných prostorách, výtah, odpady, měřiče, opravy a revize. U měřičů bylo vysvětleno, že je nutné je každých 5 let měnit nebo ověřovat, a proto je vhodnější tvořit průběžnou rezervu než vlastníky zatížit jednorázovou vyšší platbou související s výměnou.

V diskusi bylo navrženo prověřit, zda některé revize či servisní úkony, zejména baterie a revize záložního zdroje, nejsou u stávajících dodavatelů příliš nákladné. Výbor by měl prověřit možnost poptání dalších dodavatelů, zejména lokálních firem. Zazněly možné kontakty například na Oáza net nebo Torex a návrh vyžádat si podrobnosti k fakturaci od společnosti Port. Dále bylo uvedeno, že u výměny měřičů bylo poptáno více nabídek a byla vybrána cenově nejvýhodnější nabídka společnosti Enbra.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje rozpočet společenství na rok 2026.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

6. Příspěvky na další období

Shromáždění projednalo návrh příspěvků vlastníků na další období.

Bylo vysvětleno, že příspěvky se týkají správy domu, provozu, oprav, revizí, bezpečnosti, režijních nákladů, odměn výboru, účetnictví a dalších nákladů souvisejících se správou domu. Součástí návrhu je také položka „cejchování“, která má sloužit k doplacení již realizované výměny měřičů a současně k tvorbě rezervy na budoucí zákonnou výměnu nebo ověření měřičů. Výměna měřičů stála 240 000 Kč, z roku 2025 bylo uhrazeno 169 200 Kč a zbývá doplatit 70 800 Kč.

Návrh celkových příspěvků od 07/2026 činí **647 058 Kč**.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje s účinností od 07/2026 návrh příspěvků na další období ve výši **647 058 Kč**.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

7. Domovní řád - doplnění pravidel pro společné prostory a zacházení s elektroky, elektrokoloběžkami

Shromáždění projednalo návrh na doplnění domovního řádu o pravidla týkající se užívání společných prostor, zejména nabíjení elektrokol a elektrokoloběžek a parkování vozidel se spalovacím motorem ve společných prostorách.

Bylo vysvětleno, že společné prostory domu jsou únikovými cestami a jejich bezpečnost je prioritou. Ve společných prostorách byla zaznamenána elektrokoloběžka a v kočárkárně také skútr. Kočárkárna je dle projektové dokumentace určena k ukládání kol, kočárků a

kompenzačních pomůcek a není zkolaudována jako garáž. Parkování motorového vozidla se spalovacím motorem v takové místnosti proto není v souladu s jejím účelem.

Bylo dále uvedeno, že skladování paliva ve společných prostorách, ať již v nádrži vozidla nebo jinak, představuje požární riziko. V případě požáru způsobeného nedovoleným nabíjením baterií nebo skladováním paliv ve společných prostorách pojišťovna posoudí takovou situaci jako hrubou nedbalost a odmítne pojistné plnění; odpovědnost by pak šla za viníkem a případně SVJ.

V diskusi bylo doplněno, že zákaz má směřovat nejen na nabíjení, ale také na skladování zařízení s akumulátory ve společných prostorách, neboť riziko požáru může vzniknout i bez samotného nabíjení. Bylo doporučeno, aby si vlastníci nebo uživatelé bytů elektrokoloběžky, baterie nebo obdobná zařízení ukládali ve svých bytech, nikoli ve společných prostorách.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje zákaz nabíjení elektrozařízení, zejména akumulátorů elektrokol, elektrokoloběžek a jiných obdobných zařízení, ve společných prostorách domu a na únikových cestách, a to i prostřednictvím kabelů vyvedených z bytových jednotek.

Shromáždění dále schvaluje, že elektrokola, elektrokoloběžky a jiná obdobná zařízení mohou být umístována ve společných prostorách domu, zejména v kočárkárně, pouze po vyjmutí akumulátoru/baterie. Zařízení, u nichž akumulátor/baterii nelze vyjmout, nesmí být ve společných prostorách domu umístována.

Shromáždění dále schvaluje zákaz parkování vozidel se spalovacím motorem, zejména skútrů a motocyklů, ve společných prostorách domu, zákaz manipulace s hořlavými kapalinami a pohonnými hmotami ve společných prostorách a zákaz umístování předmětů, které by tvořily překážku na únikových cestách.

Shromáždění schvaluje doplnění Domovního řádu, Článek V., bod 2, ve smyslu návrhu výboru a výše uvedených pravidel.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

8. Péče o zeleň a řešení její devastace

Shromáždění projednalo péči o zeleň a opakovanou devastaci zeleně na pozemku SVJ.

Bylo vysvětleno, že výsadba je součástí schváleného projektu sadových úprav, který byl podmínkou kolaudace domu. Zeleň proto nelze bez dalšího zrušit ani přeměnit na jiný účel, například parkovací nebo dlážděnou plochu, bez příslušného schvalovacího procesu.

Zanedbání péče o zeleň není pouze estetickým problémem, ale může představovat právní a finanční riziko. Podklady upozorňují mimo jiné na možné sankce za zanedbaný stav pozemku, šíření plevelů, vznik zápachu nebo nečistot a na povinnost předcházet škodám.

Výbor informoval, že dochází k opakovanému poškozování výsadby, mimo jiné vlivem venčení psů, psí moči, exkrementů, odpadků a dalšího nevhodného chování. Údržba zeleně je finančně náročná, v předchozím roce činily náklady přibližně 40 000 Kč.

Byly diskutovány možné varianty řešení:

1. pokračovat ve stávajícím způsobu údržby, tedy dosazovat rostliny, čistit pozemek a hradit průběžnou péči,
2. umístit stojany se sáčky na psí exkrementy, informační tabule a požádat město o součinnost,
3. investovat do mechanické ochrany zeleně, například nízkého plůtku,
4. poptat menší zahradnickou firmu nebo zahradníka na odolnější a méně náročné řešení,
5. prověřit možnost pravidelné údržby některým z vlastníků za úplatu, orientačně 250 Kč/hod., například 1× týdně v rozsahu cca 2 hodin,
6. požádat o bio popelnice,
7. prověřit možnost předání části pozemků nebo péče o ně městu, pokud by o to město mělo zájem,
8. zjistit, jaký rozsah změn zeleně je možný bez rizika sankcí a co přesně je součástí schválených sadových úprav.

Bylo konstatováno, že je vhodné zjistit konkrétní požadavky příslušných orgánů, ověřit možnosti úprav a následně zvolit ekonomicky i právně bezpečné řešení.

Usnesení:

Shromáždění bere na vědomí informace výboru o stavu zeleně a o rizicích spojených s jejím zanedbáním nebo nepovolenou změnou.

Shromáždění pověřuje výbor:

Zajistit brigádníka (nejlépe z obyvatel domu) na údržbu zeleně (odstraňování odpadků, plevele) - cca 10 hod. měsíčně, á 250 Kč/hod., dohoda o provedení práce a vyhodnotit efektivnost tohoto opatření na příští schůzi.

Zajistit možnost umístění stojanů se sáčky, informačních tabulí a zajištění bio popelnic.

Shromáždění dále pověřuje výbor, aby podle výsledků prověření podnikl vhodné kroky k ochraně zeleně a majetku SVJ.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

9. Volba členů výboru

Shromáždění projednalo volbu členů výboru.

Bylo uvedeno, že dle stanov uplynulo funkční období stávajícího výboru a je nutné zvolit nový výbor. Stávající výbor dal tedy své funkce k dispozici.

Namísto Lukáše Zajíce byl navržen Dominik Štěpánek, který pracuje ve stavební firmě a může výboru pomoci zejména v oblasti stavebních a dodavatelských záležitostí.

Navržený členové výboru:

- Vojtěch Třmínek
- Naděžda Kantůrková
- Dominik Štěpánek

Účinnost volby byla navržena od **20. 7. 2026**.

Usnesení:

Shromáždění volí s účinností od 20. 7. 2026 členy výboru ve složení: Vojtěch Třmínek, Naděžda Kantůrková a Dominik Štěpánek.

Hlasování:

Pro: 100 % přítomných hlasů

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Usnesení bylo přijato.

10. Diskuse a ostatní

V rámci závěrečné diskuse bylo připomenuto, aby byly lavičky ponechávány uklizené a aby vlastníci i nájemníci dbali na pořádek v domě a jeho okolí.

Zazněla stížnost na hluk z baru a chování zákazníků, kteří kouří pod okny a hlasitě se projevují ve večerních hodinách. V tomto směru byl výbor požádán o součinnost při řešení zejména vzhledem k blížícímu se létu a očekávané zahrádce u baru.

Výbor dále apeloval na vlastníky, aby dbali na správné nakládání s odpadem, neodkládali odpad mimo kontejnery a upozornili na tuto povinnost také své nájemníky.

Přítomným bylo poděkováno za účast. Vlastníci byli vyzváni, aby se v případě dotazů nebo podnětů obraceli na výbor SVJ (vybor-u-nisy-913@seznam.cz).

11. Ukončení shromáždění

Shromáždění bylo ukončeno v 19 h.

V Liberci dne 20. 5. 2026

Zapsal:

Lukáš Zajíc
zapisovatel