Společenství vlastníků Boženy Němcové 524 Liberec

Liberec V – Kristiánov, Boženy Němcové 524/11, PSČ 46001
IČO 093 47 038

Zápis ze schůze shromáždění

Datum, čas konání:	4.11.2026, 17:30 hod
Místo konání:	plocha garáží – 1. NP, Boženy Němcové 524/11, Liberec
Výbor SVJ:	Zdenek Jonák, Jan Vlček, Veronika Sieberová

Program jednání:

1. Zahájení, prezence
2. Schválení předsedajícího shromáždění a zapisovatele
3. Seznámení se zprávou o hospodaření společenství a schválení účetní závěrky za rok 2025
4. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období
5. Schválení rozpočtu společenství na rok 2027
6. Provozní záležitosti
7. Diskuze, závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení, prezence

V úvodu proběhlo přivítání spolumajitelů a zahájení schůze.

Dle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 74,47 %.

Shromáždění je usnášeníschopné.

2. Schválení předsedajícího shromáždění a zapisovatele

Návrh na předsedající jednání: paní Miloslava Ježková – zástupce správce Interma BYTY správa s.r.o
Návrh na zapisovatele jednání: paní Veronika Sieberová.
Nikdo z přítomných nedal protinávrh.

Předsedající schůze navržena paní Miloslava Ježková
Hlasování: pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Zapisovatelka schůze navržena paní Veronika Sieberová.
Hlasování: pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Společenství vlastníků Boženy Němcové 524 Liberec

Liberec V – Kristiánov, Boženy Němcové 524/11, PSČ 46001
IČO 093 47 038

3. Seznámení se zprávou o hospodaření společenství a schválení účetní závěrky za rok 2025

Účetní závěrku je třeba ze zákona schvalovat každoročně, zpráva o hospodaření byla přiložena k pozvánce.

Účet je veden u Fio banky, včetně spořícího účtu.

Fond ze zisku ke konci roku 2025 činil 170.802 Kč.

Fond oprav ke konci roku 2025 byl 1.158.755 Kč; přispívá se 7 Kč na m^2. A čerpalo se 10.331 Kč – na odstranění závad z OZ výtahu.

SVJ mělo za rok 2025 zdanitelný příjem ve výši 2.829 Kč; Máme dlužníky, kteří celkově dluží cca 26 tisíc.

Podávalo se daňové přiznání k dani z příjmu za rok 2025 a odvedlo se ve výši 420 Kč.

Návrh na Shromáždění vlastníků – čistý zisk – převod částky 2.409 Kč do fondu ze zisku, který je možné čerpat na budoucí opravy společných částí domu.

Hlasování o Schválení účetní závěrky za rok 2025: čistý zisk ve výši 2.409 Kč bude převeden do fondu ze zisku:
Hlasování: pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 %, zdrželo se 0 %
Usnesení: Účetní závěrka za rok 2025 byla schválena zisk ve výši 2.409 Kč bude převeden do fondu ze zisku.

4. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období

Příspěvky na správu domu a pozemku (=všechno, co není služba) např.: poplatek za správu, domovník, údržba garáže, EPS, podílové náklady, pojištění, cejchování, fond oprav, náklady na výbor.

Celkový příspěvek vychází 1.007.352 Kč za rok. Nutno provádět ze zákona.

Hlasování o Schválení celkovou výši příspěvků na další období ve výši 1.007.352 Kč
Hlasování: pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 %, zdrželo se 0 %
Usnesení: Celková výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2027 byla schválena.

5. Schválení rozpočtu společenství na rok 2027

Předpokládané náklady na rok 2027 jsou 2.462.837 Kč; plánované vybrané zálohy budou 2.651.677 Kč.

Počáteční stav ve fondu oprav na konci roku je 1.344.331 Kč, předpokládané čerpání je 15 000 Kč. Tvorbu roční do fondu oprav máme 255.756 Kč a konečný stav 1.585.087 Kč. Plánované revize 107.000 Kč.

Hlasování o Schválení rozpočtu
Hlasování: pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 %, zdrželo se 0 %
Usnesení: Rozpočet na rok 2027 v předloženém znění byl schválen.

Společenství vlastníků Boženy Němcové 524 Liberec

Liberec V – Kristiánov, Boženy Němcové 524/11, PSČ 46001
IČO 093 47 038

6. Provozní záležitosti

V průběhu roku došlo k několika vloupáním do domu. Vzhledem k opakovanému nedodržování zamykání vstupních dveří byly instalovány samo zamykací mechanismus. Od jejich instalace nebyl zaznamenán žádný další případ vloupání.

Současně bylo provedeno seřízení mezidveří tak, aby nedocházelo k přetlaku vzduchu v domě a samo-zamykací systém mohl správně fungovat.

Dále došlo k poškození zárubní dveří v suterénu části A. Oprava byla provedena svépomocí, avšak technický stav dveří není dosud zcela vyhovující.

7. Diskuze, závěr

- Vlastníci upozornili na přetrvávající problémy s otevíráním dveří v suterénu. Bylo konstatováno, že kompletní oprava by byla technicky i finančně náročná, neboť by vyžadovala stavební zásahy.
- Byla vznesena žádost o důslednější udržování pořádku v okolí popelnic a o dodržování pravidel pro otevírání vrat pouze za účelem vjezdu a výjezdu vozidel.
- Proběhla diskuze k tújím na terasách. V bloku A byl zaznamenán výskyt škůdců a některé túje začínají odumírat. Vlastníci poukázali na skutečnost, že túje jsou majetkem SVJ, a proto nechtějí hradit jejich hnojení a péči z vlastních prostředků. V bloku B jsou túje v dobrém stavu. Výbor prověří situaci a zajistí odborné posouzení, případně zásah specializované firmy.
- Byl předložen návrh na navýšení příspěvku do fondu oprav ze současných 7 Kč/m² na 10 Kč/m², případně na vyšší částku podle další dohody vlastníků. O návrhu bude jednáno při přípravě rozpočtu SVJ.
- Byly zodpovězeny dotazy týkající se spotřeby energií a provozu tepelných čerpadel. Bylo sděleno, že zařízení je pravidelně kontrolováno v rámci povinných revizí a v současné době nevykazuje závady. Smlouva na dodávku energií je zafixována na dva roky, přičemž fixace končí v příštím roce. Energetický audit je platný po dobu deseti let.
- Pan Mrskoš upozornil na zatékání do sklepních prostor. Po komunikaci s instalatérem se zajistí prověření příčiny a návrh řešení.
- Byla projednána závada na přívodu vody k pračce v bytové jednotce A41. Majitelé dosud příčinu nezjistili a budou problém dále řešit za pomoci instalatéra.
- Přítomní byli seznámeni s aktuálním stavem řešených záležitostí. Výbor SVJ bude pokračovat v prověřování nahlášených závad a o výsledcích bude vlastníky informovat na příští schůzi nebo prostřednictvím obvyklých komunikačních kanálů.

Zapsala: Veronika Sieberová

Předsedající: Ing. Miloslava Ježková

Zdenek Jonák
Předseda výboru