Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků v Londýnské ulici č. 507/35 v Liberci

Datum konání: 22. 10. 2026
Čas konání: 17:30 hod.
Místo konání: Společné části bytového domu
IČ SVJ: 27333230

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program shromáždění

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Organizační záležitosti - záznam z jednání
3. Zpráva o hospodaření za rok 2025 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)
4. Schválení účetní závěrky za rok 2025 (materiál na webu správce)
5. Informace o nákladech v roce 2026
6. Plán oprav a údržby
7. Různé, diskuze, závěr

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti

Pan Hnyk seznámil přítomné s programem a provedl kontrolu usnášeníschopnosti.

2. Organizační záležitosti - záznam z jednání

Pan Hnyk znovu přivítal všechny přítomné včetně hosta pana Ing. Jana Ficence PhD. a navrhl, aby byl zvolen jako předseda zasedání shromáždění a zapisovatel. Dále uvedl také formy prezentace záznamu, a to jeho umístěním ve společných částech (nástěnka - písemná) a dále na stránkách správce (elektronická).

Návrh usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje Ing. Michala Hnyka jako předsedu zasedání shromáždění a zapisovatele.
Začátek: 17:35 **Konec:** 17:35
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ano**
Zastoupené jednotky: 8 (75,91 %) **Nezastoupené jednotky:** 4 (24,09 %)

3. Zpráva o hospodaření za rok 2025 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)

Pan Hnyk stručně okomentoval Zprávu o hospodaření a v další části vysvětlil a opsal činnost správce v roce 2025.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2025 (materiál na webu správce)

Pan Hnyk připomněl význam účetní závěrky a jejího schválení. Uvedl místo, kde lze dokumenty spojené s účetní závěrkou nalézt. Konstatoval, že struktura předpisu jednotlivých vlastníků, umožňuje taxativně vyúčtovat všechny položky, a to zálohy (dlouhodobé i krátkodobé) a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Pan Hnyk navrhl zúčastněným, aby účetní závěrku schválili.

Návrh usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků v Londýnské ul. č. 507/35, Liberec
Začátek: 17:45 **Konec:** 17:45
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ano**
Zastoupené jednotky: 8 (75,91 %) **Nezastoupené jednotky:** 4 (24,09 %)

5. Informace o nákladech v roce 2026

V tomto bodě byli přítomní, panem Hnykem seznámeni s aktuálním stavem dlouhodobých a krátkodobých záloh na správu domu a pozemku. Proběhla rekapitulace nákladů spojených s údržbou bytového domu za období od 1.1.2026 do termínu jednání.

6. Plán oprav a údržby

- Dokončeny plánované investice: rozvody vody, stoupačky, dešťová stoupačka, oprava stropu pod bytem 2+1.
- Oprava nově spadlého stropu odložena do rozhodnutí o realizaci výtahu.
- Úprava místa pro popelnice: cca 30 000 Kč; sousednímu domu bude fakturováno 15 000 Kč dle předchozí dohody.
- Žluté zábrany na parkovišti opakovaně poškozeny; první oprava 5 500 Kč (pojišťovna vyplatila 500 Kč po odečtení spoluúčasti).
- Druhé poškození (září) se týká kotev; probíhá zajištění dodavatele na opravu mimo pojišťovnu.

Studie proveditelnosti vestavby výtahu a financování:
- Předběžná studie: průchozí výtah s přístupem z mezipodest (5+1 stanic), sjíždí až do suterénu; pokud by nesjížděl, jáma není nutná, úspora jen cca 100–150 tisíc.
- Opláštění: preferováno neprůsvitné boční (např. plech) + prosklené čelo pro světlo; možné částečné prosklení (např. horní třetina) s mléčnými fóliemi; plně prosklené boky nedoporučeny kvůli prašnosti a vzhledu.
- Dveře: vnější otevírací, vnitřní busové; doporučeno výrazné prosklení kvůli světlu a vizuální kontrole.
- Bezbariérovost: návrh z prostorových důvodů nesplňuje normové parametry (omezená šířka dveří); standardní rozměry kabiny a „osmdesátkové" dveře mají zajistit průjezd vozíčkáře/kočárku, je nutné upřesnit parametry.
- Umístění strojovny: ve studii dole; alternativa nahoře (u „plonkového" ramene) může snížit rizika vlhkosti u suterénu; strojovna je zavěšená, technologie nemá být na dně šachty.
- Rizika vlhkosti: dříve se voda objevovala při přívalových deštích; upraven dešťový svod a schůdek snížily riziko, ale zcela nevyloučily; doporučeno prověřit stav dešťové kanalizace.

- Podzemní vedení: možné kolize (dešťová kanalizace, revizní šachta) při výkopech; přípojka HDS je venku, v domě již domovní rozvody; případné poškození se opraví, nutná opatrnost.
- Příkon: celkový příkon domu klesá (úsporné osvětlení), příkon výtahu je relativně malý; pojištění technických zařízení (výtahů) kryje živly včetně přepětí, neřeší opakované události.
- Odhad nákladů: cca 2,4 mil. Kč na výstavbu výtahu + projektová dokumentace, inženýrská činnost, stavební povolení, administrace dotace a dozor.
- Financování: dostupné vlastní zdroje cca 1,6 mil. Kč; tvorba do fondu oprav 23 Kč/m^2; úvěr bez dotace cca 1,15 mil. Kč se splatností ~11 let při 23 Kč/m^2; dotace (pokud bude dostupná) 50 % způsobilých nákladů na realizaci, projektové práce se počítají; v kombinaci s vlastními zdroji by úvěr nemusel být nutný; doporučeno volit řešení s dlouhodobou hodnotou.
- Dotace: program „Bytové domy bez bariér" (SFPI) je aktuálně pozastaven; nutné ověřit budoucí dostupnost a způsobilost projektu vzhledem k parametrům bezbariérovosti.
Členové společenství se dohodli, že o realizaci záměru "vestavby výtahů" a způsobu jejího financování bude rozhodnuto formou listinného hlasování.

7. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.
Zůstatek úvěru k 31. 12. 2025: 1 014 259,16 Kč.
Přechod poskytovatele internetu (Freenet → Coprosys):
- Spolek Freenet již nemůže dle legislativy poskytovat internetové služby a předává klienty společnosti Coprosys.
- Přechod má zachovat stávající podmínky, možné navýšení ceny o cca 5 Kč měsíčně.
- Doporučeno vyčkat na oficiální nabídky a zatím hromadně neodcházet k jiným poskytovatelům.

Seznam příloh

Prezenční listina
Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2025
Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2026 (do termínu jednání)
Náklady na služby - složka předpisu č. 300
Náklady na služby - složka předpisu č. 301
Obratová předvaha k 31.12.2025
Obecné podmínky pojištění majetku
Studie proveditelnosti pro (5+1 stanic).

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu
Den konání: 22. 10. 2026