Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků jednotek Střelecký vrch 678 a 679, Chrastava

Datum konání: 20. 10. 2026
Čas konání: 17:30 hod.
Místo konání: Salónek v hospodě U Pavla, Střelecký vrch 709, Chrastava
IČ SVJ: 28746449

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. 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 a konstatoval, že zápis ve smyslu stanov společenství pořídí od sám. Navrhl tedy přítomným, 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: 10 (61,47 %) **Nezastoupené jednotky:** 6 (38,53 %)

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 Střelecký vrch 678 a 679, Chrastava.

Začátek: 17:48 **Konec:** 17:48

Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 10 (61,47 %) **Nezastoupené jednotky:** 6 (38,53 %)

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. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.
Investiční úvěr má konečný termín splatnosti - úvěr č.1 do 31.07.2030 a úvěr č.2 do 30.04.2043.
Město Chrastava podle písemného potvrzení starosty nebude kopat ani redukovat původní topný systém, který dům přestal využívat. Město ani stávající provozovatel nemají po odpojených společenstvích požadovat další náklady na úpravu systému.
Konečným nákladem má být částka účtovaná panem Vedralem za odpojení. Přítomní upozornili, že další vedení města by mohlo mít jiný přístup. Předseda však vycházel z toho, že potvrzení existuje písemně, nejde jen o ústní příslib.
Změna prohlášení vlastníka: Do prohlášení vlastníka má přibýt nová společná část: fotovoltaická elektrárna a technologie kotelny. Zápis plného znění do katastru má zajistit výbor.
Schůze otevřela otázku, jak financovat budoucí údržbu a investice do této technologie. Předseda představil dvě hlavní možnosti.
- Varianta A — fond oprav podle spoluvlastnických podílů: náklady by se hradily jako dosud z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. Rozdělení by odpovídalo spoluvlastnickým podílům.
- Varianta B — samostatná rezerva podle nákladů na teplo a teplou vodu: rezerva by se tvořila zvýšením nákladů na vytápění a ohřev teplé užitkové vody. Vlastník s vyšší spotřebou by se na rezervě podílel více.
O výběru varianty se nyní nerozhodlo. Předseda navrhl počkat na vyúčtování za rok 2026, které má zachytit celý kalendářní rok provozu technologie.
Přítomní se ptali na výnosy z přetoků elektřiny a na možnost využít přebytky fotovoltaiky přímo v bytech. Sdílení elektřiny je možné už nyní, ale objem přebytků nelze předem určit. Závisí na výrobě, provozu technologie a spotřebě.
Revize střechy a hromosvodu byla uzavřena. Práce provedla firma, která instalaci realizovala. Přítomní

uvedli, že byly doplněny a roztaženy části hromosvodu a že další dřívější revizní zásah už nemá být potřeba.
Jímka v místnosti po havárii: paní Francová konstatovala, že tento způsob odvodnění není v okolních domech výjimečný. Podle ní se osvědčil ve více vchodech. Padlo také, že prostor je nyní suchý a využívá se ke skladování.
Někteří obyvatelé zaznamenali pokles tlaku a teploty teplé vody ve špičce, zejména když se sprchuje více lidí najednou. Zaznělo vysvětlení, že tlak systému určuje přívod studené vody. Cirkulační čerpadlo tento problém samo nevyřeší.
Stoupačky vody — nabídky: získat cenové nabídky na kompletní výměnu stoupaček. Má uvést i navržený materiál. Vzhledem k rozsahu a ceně zazněl názor, že o zakázce by se mělo rozhodnout na mimořádné schůzi, nikoli jen anketou.

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

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:15 hod.

Místo konání: Salónek v hospodě U Pavla, Střelecký vrch 709, Chrastava
Den konání: 20. 10. 2026