Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků Holubova 508 a 509, Liberec

Datum konání: 26. 10. 2026
Čas konání: 18:00 hod.
Místo konání: Společné části bytového domu
IČ SVJ: 27339009

Shromáždění není 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 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: 18:10 **Konec:** 18:10
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ne**
Zastoupené jednotky: 14 (43,75 %) **Nezastoupené jednotky:** 18 (56,25 %)

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.

Návrh usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Holubova 508 a 509, Liberec
Začátek: 18:25 **Konec:** 18:25

Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ne**
Zastoupené jednotky: 14 (43,75 %) **Nezastoupené jednotky:** 18 (56,25 %)

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.

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.

Stav, plánovaná výměna a financování výtahů:
- Současné výtahy spravuje společnost VÝTAHY - MIKULE s.r.o.; procházejí pravidelnými revizemi, vykazují však legislativní nedostatky.
- Dotace pro 8podlažní domy nejsou k dispozici (program „Bytové domy bez bariér“ byl určen pouze pro čtyřpodlažní domy a skončil v květnu 2025).
- Odhadovaná cena nového výtahu činí cca 1 150 000 až 1 200 000 Kč na jeden vchod; výměna trvá cca 6 týdnů (po tuto dobu budou výtahy mimo provoz).
- Závěr: Bude vyžádáno oficiální stanovisko provozovatele ohledně nutnosti výměny v horizontu 3–5 let.

Vchodové dveře – funkčnost, reklamace a bezpečnost:
- Přetrvávají problémy s dovíráním dveří (zejména v letních měsících) a hlučným boucháním.
- Běžné sezónní seřizování je neefektivní; trvá požadavek na dodavatele na uznání reklamace a předložení trvalého technického řešení (např. silnější zavírač / „BRANO“ s odpovídajícím teplotním rozsahem).
- Pojišťovna již vyplatila pojistné plnění za poškození, oprava/výměna je přislíbena na listopad (včetně posouzení výměny skel).
- Diskutována bezpečnost – riziko vstupu cizích osob při nedovřených dveřích; apel na vnitřní disciplínu obyvatel při zavírání.

Společné prostory, úklid, sklepy a požární bezpečnost:
- Kontejner: Obyvatelé byli vyzváni k označení svých věcí ve společných prostorách do konce listopadu 2026. Přistavení a bezprostřední odvoz velkoobjemového kontejneru proběhne 2. prosince 2026 v 15:00.

- Zabezpečení a uskladnění kol: Diskutována instalace stojanů/kotev na kola a nedostatečné zabezpečení stávajících dveří do společných místností s ohledem na požadavky pojišťoven; možnost rozdělení místností mezi menší skupiny bytů. Téma bude detailněji dořešeno po úklidu 2. 12.
- Požární bezpečnost: Podle podkladů je stav pro pojišťovnu vyhovující; případná rozsáhlejší investice do výměny vnitřních dveří (odhad cca 40 000 Kč) nebyla shledána jako bezprostředně nutná a vyžadovala by většinový souhlas.
- Otevřená okna ve sklepích: Upozorněno na ochlazování podlah přízemních bytů, zbytečné tepelné ztráty z radiátorů pod okny a riziko vhazování nedopalků zvenčí.
- Stav po výměně radiátorů: Po výměně těles v suterénu/sušárně zůstávají stěny z důvodu odlišných rozměrů zatím nezačištěné a nevymalované.

Kanalizace, venkovní žaluzie a správa přístupů:
- Kanalizace: Kamerová zkouška potvrdila, že potrubí i kamenina jsou aktuálně čisté a v pořádku; další kontrola proběhne na konci roku. Připomenut zákaz vhazování vlhčených ubrousků do WC, které v minulosti způsobily ucpání a vytopení přízemních prostor.
- Venkovní žaluzie: Samovolný pohyb žaluzií je způsoben buď bezpečnostní funkcí větrného čidla, nebo vadným ovladačem; bude objednán servisní technik pro prověření konkrétních jednotek.- Venkovní žaluzie: Samovolný pohyb žaluzií je způsoben buď bezpečnostní funkcí větrného čidla, nebo vadným ovladačem; bude objednán servisní technik pro prověření konkrétních jednotek.
- Čipy a zvonky: Evidence čipů je pod kontrolou, doobjednání je možné cca do týdne; výměna jmenovek na zvoncích vázne na kapacitách dodavatele.

Rušení nočního klidu a problematické chování souseda
- Opakované stížnosti na souseda (pan Novák – vlastník bytu), který dlouhodobě ruší noční klid (hluk, bouchání do stoupaček topení, pády z výšky, shromažďování lahví od alkoholu na střeše, obtěžování sousedů).
- Předchozí domluvy i výjezdy policie byly neúčinné.
- Závěr: Záležitost a další právní postup budou konzultovány s právním zástupcem (Mgr. Šimonka).

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 19:02 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu
Den konání: 26. 10. 2026