

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Kaplického 360, 361, Liberec

Datum konání: 20. 10. 2025

Čas konání: 17:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu

IČ SVJ: 22798005

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program shromáždění

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Organizační záležitosti - záznam z jednání
3. Zpráva o hospodaření za rok 2024 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)
4. Schválení účetní závěrky za rok 2024 (materiál na webu správce)
5. Informace o nákladech v roce 2025
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 on sám. Uvedl také formy prezentace záznamu, a to jeho umístěním ve společných částech (nástěnka - písemná) a na webových stránkách správce (elektronická).

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje Ing. Michala Hnyka jako předsedu zasedání shromáždění a zapisovatele.

Začátek: 17:38

Konec: 17:38

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 18 (57,11 %)

Nezastoupené jednotky: 14 (42,89 %)

3. Zpráva o hospodaření za rok 2024 - 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 2024.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2024 (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 Kaplického 360, 361, Liberec.

Začátek: 17:50

Konec: 17:50

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 18 (57,11 %)

Nezastoupené jednotky: 14 (42,89 %)

5. Informace o nákladech v roce 2025

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 1.1.2025 do termínu jednání.

6. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.

Pan Hnyk přítomným oznámil provedení rekonstrukce spodního rozvodu SV, TV, cirkulace a hydrantu, a to dle nabídky Jana Kumpfeho ze dne 20.10.2025 na částku 170.200,80 Kč. Důvodem je nutnost "dokončení/sjednocení" systému započaté rekonstrukcí svislých rozvodů.

Pan Hnyk seznámil přítomné s nabídkou na generální opravu motoru výtahu ve vchodu č.p. 360 za částku 57534,40 Kč. Dále konstatoval, že výbor společenství připravil varianty financování výměny stávajících výtahů za nové. Na nabídku a oznámení reagoval člen společenství pan Piroch, a to nesouhlasem a vlastním variantním řešením stavu. Připomněl přítomným dříve shromážděním schválené návrhy na údržbu bytového domu. Poté vyzval pana Hnyka, aby zdůvodnil, proč družstvo v pozici statutárního zástupce společenství přijatá usnesení neplní. Neopomněl také poznamenat, že dosavadní výkon funkce družstva v otázkách údržby naplňuje znaky "luxování finančních prostředků členů společenství".

Pan Hnyk na uvedené reagoval vysvětlením základních práv a povinností jednotlivých orgánů společenství. Kdy konstatoval, že kdokoliv, tedy kterákoliv právnická nebo fyzická osoba zastupující členy se řídí stanovami, zákonem a také vlastní vůlí. Neexistuje tedy exaktní povinnost zavázat výbor k činnosti ke které se členové společenství shodnou, byť i v rámci usnesení, pokud by tato měla být testem hmotné nebo právní odpovědnosti. Nenaplnění dalších přijatých bodů údržby spojil s předneseným návrhem na výměnu stávajících výtahů za nové. Po tomto monologu, připomněl informaci, že družstvo z pozice předsedy výboru společenství kdykoliv odstoupí. Vyzval tedy přítomné, aby se přihlásili ti co mají zájem o výkon funkce ve výboru společenství vlastníků. Jako prvního sám jmenoval pana Pirocha, ale ani po delší době čekání a výzvách se nikdo další nepřihlásil. Pan Piroch poté navrhl, aby družstvo schválilo změnu osoby provozovatele výtahů. Na tento návrh reagovali přítomní souhlasně. Pan Hnyk slíbil, že uvedený návrh zařadí na nejbližší jednání představenstva družstva. EDIT: "Představenstvo dne 29.10.2025 na svém řádném jednání schválilo a souhlasí se změnou osoby provozovatele výtahu ve Společenství vlastníků Kaplického 360, 361, Liberec, s přihlédnutím k aktuálně platným lhůtám ve smluvních ujednáních."

Přítomní zopakovali nutnost opravy vstupů. EDIT: S ohledem na aktuální a očekávané povětrnostní

podmínky, bylo dohodnuto zajištění opravy na jaro 2026.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků bere na vědomí výborem navrženou výměnu spodního rozvodu SV, TV, cirkulace a hydrantu.

Začátek: 18:00

Konec: 18:00

Usnesení: **Pouze na vědomí**

Zastoupené jednotky: 18 (57,11 %)

Nezastoupené jednotky: 14 (42,89 %)

Návrh usnesení:

Protinávrh: Shromáždění vlastníků bere na vědomí výborem navrženou generální opravu motoru výtahu ve vchodu Kaplického 360.

Začátek: 18:20

Konec: 18:20

Pro: **0 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **100 %**

Návrh přijat: **Ne**

Zastoupené jednotky: 18 (57,11 %)

Nezastoupené jednotky: 14 (42,89 %)

Návrh usnesení:

Protinávrh: Shromáždění vlastníků žádá představenstvo družstva o změnu osoby provozovatele výtahu.

Začátek: 18:25

Konec: 18:25

Usnesení: **Pouze na vědomí**

Zastoupené jednotky: 18 (57,11 %)

Nezastoupené jednotky: 14 (42,89 %)

Seznam příloh

Prezenční listina

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2024

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2025 (do termínu jednání)

Náklady na služby - složka předpisu č. 300

Náklady na služby - složka předpisu č. 301

Obratová předvaha k 31.12.2024

Obecné podmínky pojištění majetku

Cenová nabídka na výměnu spodního rozvodu SV, TV, cirkulace a hydrantu

Cenová nabídka na generální opravu motoru výtahu, č.p. 360

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu

Den konání: 20. 10. 2025