Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků Kaplického 360, 361, Liberec

Datum konání: 19. 10. 2026
Čas konání: 17:30 hod.
Místo konání: Společné části bytového domu
IČ SVJ: 22798005

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. Volba výboru
7. Plán oprav a údržby
8. 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: **Ne**
Zastoupené jednotky: 8 (25 %) **Nezastoupené jednotky:** 24 (75 %)

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 Kaplického 360, 361, Liberec.
Začátek: 17:50 **Konec:** 17:50
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ne**
Zastoupené jednotky: 8 (25 %) **Nezastoupené jednotky:** 24 (75 %)

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. Volba výboru

Pan Hnyk sdělil přítomným, že vypršelo stanovené volební období a je tedy nutné provést volbu nového statutárního orgánu. Dotázal se tedy přítomných, zda má někdo zájem pracovat ve výboru SVJ anebo zda o někom takovém vědí. Nikdo z přítomných zájem neprojevil a nic tedy nebrání, aby funkci předsedy SVJ nadále vykonávalo OSBD Liberec.
- Současný stav: Funkci statutárního orgánu vykonává představenstvo družstva (zapsán jeden člen, funkční období dle stanov cca 5 let).
- Právní odpovědnost: Zdůrazněna nutnost platného mandátu a řádného zápisu v rejstříku (členové ručí celým majetkem), aby nevznikala rizika při podpisu smluv a nakládání s účty.
- Volba nového výboru: Družstvo je připraveno funkci předat členům SVJ (padl i návrh na 3členný výbor), z přítomných však nikdo zájem neprojevil.

Návrh usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje OSBD Liberec ve funkci předsedy SVJ od 19.10.2026.
Začátek: 17:59 **Konec:** 17:59
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ne**
Zastoupené jednotky: 8 (25 %) **Nezastoupené jednotky:** 24 (75 %)

7. Plán oprav a údržby

- Dosavadní práce: Dokončena rekonstrukce rozvodů teplé a studené vody včetně ležatých rozvodů.
- Nutnost navýšení fondu oprav: Stávající fond je nedostačující pro větší investice. Je třeba připravit plán s jasnou kalkulací dopadu na měsíční platby a projednat varianty financování (navýšení fondu, úvěr).
- Výtahy:

- Výtahy jsou provozuschopné a plní normy, kabiny jsou však zastaralé a hlučné. Výhledová výměna/renovace je nutná do 6 let.
- Dřívější návrh částečné rekonstrukce (cca 500 000 Kč/výtah) představenstvo zamítlo kvůli technickým nesouladům, bezpečnostním rizikům a chybějící certifikaci („prototypové" řešení). Kompletně nový výtah vychází na cca 1,2–1,25 mil. Kč bez DPH na jeden vchod.
- Závěr: Aktuální návrh je uzavřen; pro příští rozhodování je nutné dodat podrobné technické a bezpečnostní podklady.

- Poštovní schránky a vchodové dveře:
- Preferována varianta umístění poštovních schránek uvnitř budovy (venkovní schránky zhoršují těsnost a bezpečnost, zateplené venkovní boxy jsou nákladné).
- V návaznosti na vnitřní schránky lze zvolit ekonomičtější variantu vstupních dveří; rozpočet starý 2 roky bude aktualizován.

8. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.
Vnější projekty a okolí domu:
- Revitalizace sídliště a doprava: Projektant předal městu návrh komplexních úprav (zpomalovací pásy, křižovatky, zjednosměrnění ulic), projekt však stojí kvůli chybějící zpětné vazbě a smluvnímu zadání ze strany města.
- Záměr věžového domu: Projekt výstavby v sousedství je pozastaven z důvodu nedostatku parkovacích míst (nevešla se do podzemí a vlastník sousedního parkoviště, spol. Toyota, pozemek odmítl prodat).

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
Obecné podmínky pojištění majetku
Obratová předvaha k 31.12.2025

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu
Den konání: 19. 10. 2026