# Zápis ze shromáždění
# Společenství vlastníků pro dům č.p. 682-683, Chrastava

Datum konání: 27. 10. 2026
Čas konání: 16:45 hod.
Místo konání: Společné části bytového domu
IČ SVJ: 28687132

**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 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:** 16:48 **Konec:** 16:48
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ne**
**Zastoupené jednotky:** 7 (44,56 %) **Nezastoupené jednotky:** 9 (55,44 %)

**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 pro dům č.p. 682-683, Chrastava.

**Začátek:** 17:10 **Konec:** 17:10

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

Návrh přijat: **Ne**

**Zastoupené jednotky:** 7 (44,56 %) **Nezastoupené jednotky:** 9 (55,44 %)

**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 1.1.2025 do termínu jednání.

**6. Různé, diskuze, závěr**

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.
Technický stav a plán oprav – stoupačky a ventily: - Opakované poruchy na teplé vodě; životnost stoupaček (cca 20 let) je překročena. Návrh: oslovit 2–3 firmy, připravit nabídky a podklady (materiály), zveřejnit na nástěnce nebo svolat schůzi.
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.
Nabídka: zájemci o funkci předsedy SVJ nebo člena výboru se mohou hlásit u paní Francové nebo Michala Hnyka.

**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

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 17:15 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu
Den konání: 27. 10. 2026