

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Zikova 22, 24, 26

IČO: 26264552

Datum a čas konání: 26. 3. 2026 v 18:30

Místo konání: Školní jídelna, Masarova 11, 628 00 Brno

Podle přiložené prezenční listiny a plných mocí se účastnili vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 58,86 %.

Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu, volba zapisovatele
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o hospodaření
5. Schválení účetní uzávěrky
6. J a Z fasáda: úvěrová smlouva, smlouva o dílo
7. Další akce v následujícím období
8. Úprava výše záloh
9. Schválení rozpočtu na rok 2026
10. Volba nového výboru
11. Diskuse/různé
12. Závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení

Jednání schůze shromáždění Společenství vlastníků Ziková 22, 24, 26 zahájil a jeho průběh řídil Jan Kasprzak (předseda výboru SVJ). Přivítal přítomné vlastníky a zástupce servisní firmy Alby Plus manžele Štěpánkovy.

2. Schválení programu, volba zapisovatele

a) Schválení programu jednání shromáždění společenství vlastníků.

Hlasování: pro 97,21 %, proti 0 %, zdrželo se 2,79 % (byt 13/Zikova 24)

Program byl schválen.

b) Volba zapisovatele

Předseda SVJ navrhl, aby zapisovatelkou shromáždění byla paní Martina Kabourková.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Zapisovatel byl zvolen.

3. Zpráva o činnosti výboru

Výbor se scházel pravidelně jedenkrát měsíčně. Z činnosti výboru:

- Výměna vodoměrů
- Stoupačky – zjišťování podmínek, oslovení několika firem, schůzka se zástupcem firmy Insebo
- Příprava projektu Jižní a západní fasáda – schůzky se zástupci firem, komunikace s bankéřem a spolupráce s ním na úvěrové smlouvě
- Revize střechy, plánovaná menší oprava
- Kontrola topného systému
- Revize elektroinstalace zařízení nutného k provozu
- Odstranění grafitti
- Řešení poruch na výtazích

4. Zpráva o hospodaření

Předseda výboru seznámil společenství se stavy peněžních zůstatků na jednotlivých účtech SVJ. Celkem SVJ disponuje s 7 200 tis. Kč. Z toho se budou ještě vyplácet přeplatky. Ve FO byl ke dni 31. 12. 2025 konečný zůstatek 6 775 tis. Kč. Vyjmenoval větší opravy a částky za ně vyplacené.

Pan Novosád upozornil na dvě chyby ve Zprávě o hospodaření. Na špatný výpočet u konečného zůstatku FO. Podle údajů v rozvaze je tam o 1 tis. Kč méně, čili 6 774 tis. Kč. A na překlep u data. Správně je konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2026. Po kontrole a konzultaci s paní Štěpánkovou předseda p. Kasprzak potvrdil, že je tam chyba a konstatoval, že ve zprávě o hospodaření budou tyto dva chybné údaje opraveny.

5. Schválení účetní uzávěrky

Usnesení: Shromáždění schvaluje předloženou Zprávu o hospodaření SVJ a předloženou Účetní uzávěrku.

Hlasování: pro 97,21 %, proti 2,79 % (13/24), zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

6. J a Z fasáda: úvěrová smlouva, smlouva o dílo

a) Revitalizace jižní a západní fasády

Usnesení: Shromáždění ukládá výboru pokračovat v akci Revitalizace jižní a západní fasády v intencích usnesení ze shromáždění z 23. května 2024.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

b) Smlouva o úvěru

Usnesení: Shromáždění schvaluje uzavření smlouvy o úvěru s Komerční bankou, a.s., za následujících podmínek:

- výše úvěru: 6 miliónů Kč
- účel: financování Revitalizace jižní a západní fasády domů Zikova 2113/22, 2114/24, 2115/26 v katastrálním území Líšeň
- doba čerpání: do 28. 2. 2027
- doba splatnosti: do 28. 2. 2033
- úroková sazba: 4,5 % p.a.
- délka fixace úrokové sazby: 5 let
- výše měsíční anuitní splátky: 95 417 Kč
- zajištění úvěru se nesjednává
- platí ostatní podmínky uvedené v návrhu Smlouvy o úvěru předložené Komerční bankou, a.s., jež je přílohou zápisu ze shromáždění a ukládá výboru tuto smlouvu uzavřít.

Hlasování: pro 97,05 %, proti 0 %, zdrželo se 2,95 % (18/24, 16/26)

Usnesení bylo přijato.

c) Smlouva o dílo Revitalizace J a Z fasády

Výbor si vyžádal cenové nabídky u tří firem – 7points (7 416 tis. Kč), Stavoprojekta (6 400 tis. Kč) a Fasády Šimek (11 000 tis. Kč v roce 2024).

Výbor SVJ vybral firmu 7points. Považuje tento konstrukční systém za obecně lepší než konkurenční systémy jiných firem. Výbor hodnotil nejen cenu, ale komunikoval i s okolními SVJ ohledně zkušeností se systémy konstrukce balkónů, a to jak z hlediska funkčnosti, tak z hlediska jednání při realizaci. Dále pak výbor považuje za výhodné, aby generálním dodavatelem stavby byl zároveň dodavatel konstrukčních prvků, než aby tento byl subdodavatelem obecné stavební firmy.

Předseda vyzval přítomné k diskuzi.

Pan Zrůstek položil dotaz na termín dokončení stavby, protože ho ve smlouvě nenašel.

Pan Novosád se připojil a namítl, že Smlouva o dílo je neúplný dokument. Nebyl přiložen harmonogram a položkový rozpočet také chybí. Další jeho námítky – nízké zádržné 5%, dokument nebyl posouzen právníkem.

Paní Šopíková se dotázala, kdy se vlastníkům bez balkonu sníží příspěvek do FO a na jak dlouho. Požádala o přehled položek, které budou hradit všichni a které si budou hradit pouze vlastníci s balkony.

Ohledně harmonogramu několik vlastníků navrholo, aby součástí usnesení byla celková doba stavby.

Reakce předsedy na dotazy:

Smlouvu o dílo navrhl technický dozor p. Skoupý, který tuto smlouvu používá i na jiných stavbách, které dozoruje.

Předseda informoval, že položkový rozpočet od firmy 7points obdržel, ale zapomněl ho přiložit k podkladům pro shromáždění. Rozpočet byl nicméně k nahlédnutí fyzicky na shromáždění.

Harmonogram s termínem dokončení si vyžádá, až bude schváleno, že se má smlouva uzavřít. Bez něj samozřejmě smlouvu nepodepíše, protože podle smlouvy je její nedílnou součástí.

Zopakoval znění usnesení ze Shromáždění z roku 2024, kde se stanovuje snížení příspěvku do FO vlastníkům bytů bez balkónů na dobu čerpání úvěru a další podmínky financování této akce.

V položkovém rozpočtu jsou rozepsány všechny položky, které se budou hradit z FO. Přečetl ceny nadstandardních položek které si vlastníci mohou doobjednat. Ohledně

doobjednání budou vlastníci včas kontaktováni.

Navrhl na základě diskuse doplnit do textu usnesení s dobou realizace nejvýše 6 měsíců. Upozornil na možný problém s nutností opakovaného svolání shromáždění, propadnutí podmínek úvěrové smlouvy, a dalších komplikací, pokud by dodavatel stavby s tímto omezením nesouhlasil.

Usnesení: Shromáždění schvaluje přiloženou Smlouvu o dílo s firmou 7points a ukládá výboru tuto smlouvu uzavřít s dobou realizace nejvýše 6 měsíců.

Hlasování: pro 95,48 %, proti 2,79 % (13/24), zdrželo se 1,73 % (18/24)

Usnesení bylo přijato.

7. Další akce v následujícím období

a) Výměna svislého potrubí vody

Po nárůstu cen v posledním roce a po výběru kvalitnějších materiálů se nevejdeme do rámcového záměru z minulého roku. Výbor předpokládá, že podle skutečného rozsahu stavby v jednotlivých bytových jednotkách by celková výše nákladů mohla být o něco menší.

Výbor získal tři cenové nabídky. Insebo 618 tis Kč, OXO 957 tis Kč, Thera 1 581 tis. Kč.

Ceny se liší podle rozsahu prací. Předseda upozornil na nutnost přístupnosti stupaček: jeden z uchazečů požaduje přístupný prostor o výšce min. 40 cm a šířce na celou šířku stupačky. Podle orientačního průzkumu na místě toto nesplňuje cca 5 bytových jednotek z přítomných.

Usnesení: Shromáždění ukládá výboru realizovat výměnu svislého potrubí vody (studená, teplá, cirkulace) a bytových uzávěrů vody. Odhadované náklady jsou 1,700,000 Kč včetně DPH na všechny tři vchody.

Hlasování: pro 98,27 %, proti 0 %, zdrželo se 1,73 % (9/22)

Usnesení bylo přijato.

b) Revitalizace vnitřních betonových podlah ve společných prostorách domů

Jedná se o opatření pro případ, že bychom nestihli vyčerpat shora uvedený úvěr, a potřebovali bychom investovat další prostředky do vylepšování našich domů. Půjde-li revitalizace jižní a západní fasády podle předpokladů, pravděpodobně se tato akce bude realizovat až v následujícím období podle dostupných prostředků.

Usnesení: Shromáždění schvaluje záměr revitalizace vnitřních betonových podlah ve

společných prostorách domů, až do výše odhadovaných nákladů 1,500,000 Kč včetně DPH na všechny tři vchody.

Hlasování: pro 8,89 % (8/26, 14/26, 21/26), proti 85,52 %, zdrželo se 5,59 % (2/24, 5/26)

8. Úprava výše záloh

Někteří vlastníci měli pocit, že po poklesu cen platí příliš vysoké zálohy, a že i tak budou mít přeplatek. Jiní vlastníci zaokrouhlují svoje platby, čímž vznikají účetní komplikace s evidencí přeplatků. Umožněme tedy vlastníkům domluvit si individuální výši záloh v nějakém rozsahu bez nutnosti tyto zálohy schválit shromážděním vlastníků.

Pan Novosád rozporoval nastavení výše záloh na 110 % minulé spotřeby s tím, že inflace nedosahuje této výše, a není tedy třeba platit každý rok více. Předseda SVJ vysvětlil, že se nejedná o zvýšení o 10 % proti minulé výši záloh, ale proti minulé skutečné spotřebě. Tedy že v případě přibližně stejné spotřeby v minulém i předminulém roce bude mít vlastník i přibližně stejnou výši záloh. Změna oproti loňsku je jen v tom, že se těch 10 % rezervy nebude počítat z aktuální ceny komodity, ale ze skutečně zaplacené částky za minulý rok bez ohledu na to, jestli se posunula cena komodity.

Usnesení: Shromáždění upravuje výši záloh na komodity a služby s platností od 1. července 2026 ve výši 110 % skutečných nákladů na jednotlivé komodity a služby dané bytové jednotky v roce 2025. Shromáždění dále umožňuje vlastníkům sjednat si individuální výši záloh na komodity a služby v rozsahu 90 až 120 % skutečných nákladů za rok 2025. Toto sjednání podléhá schválení Výboru SVJ a není nárokové.

Hlasování: pro 95,20 %, proti 4,80 % (13/24, 1/26), zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

9. Schválení rozpočtu na rok 2025

Předseda SVJ přečetl navrhovaný rozpočet na rok 2026. V diskusi pan Novosád reklamoval chybný součet v položkách, chybný údaj o zůstatku FO a chybný údaj o konci roku. Předseda SVJ uznal tyto připomínky s tím, že v příloze zápisu bude opravená verze.

Usnesení: Shromáždění schvaluje předložený návrh rozpočtu na rok 2026.

Hlasování: pro 95,99 %, proti 2,79 % (13/24), zdrželo se 1,22 % (16/26)

Usnesení bylo přijato.

10. Volba nového výboru

Předseda SVJ informoval, že čtyři stávající členové výboru vyjádřili ochotu znovu kandidovat do nového výboru a za to jim poděkoval. Dále představil novou kandidátku na člena výboru SVJ paní Veroniku Peťkovou. Zeptal se přítomných, jestli chce ještě někdo další kandidovat do výboru SVJ. Nikdo další se nepřihlásil. Předseda SVJ tedy dal hlasovat o jednotlivých kandidátech:

Jan Kasprzak: pro 87.10 %, proti 2,79 % (13/24), zdrželo se 10,11 % (8/26, 14/26, 16/26, 21/26)

Martina Kabourková: pro 95,99 %, proti 0 %, zdrželo se 4,01 % (13/24, 16/26)

Veronika Peťková: pro 95,99 %, proti 0 %, zdrželo se 4,01 % (2/24, 16/26)

Marie Šiblová: pro 90.40 %, proti 0 %, zdrželo se 9.60 % (13/22, 16/22, 13/24, 16/26)

Augustin Učeň: pro 95,99 %, proti 0 %, zdrželo se 4,01 % (13/24, 16/26)

Všichni navržený kandidáti byli zvoleni za členy výboru SVJ.

11. Diskuze/různé

Předseda vyzval přítomné, aby si zkontrolovali rozvody vody. V domě 26 byl zjištěn podstatně vyšší odběr vody než v ostatních domech.

Pan Učeň upozornil na hromadící se věci ve společných prostorách (ve sklepě a v kočárkárně). Nejhorší situace je v domě 22. Předseda navrhl, že se věci vyfotí na nástěnku a pokud do určité doby nebudou odstraněny, výbor je odstraní na náklady SVJ.

V diskusi padl námět, aby se výbor zabýval propadlými dlaždicemi u větracích mříží u domu 26. Předseda konstatoval, že tato část pozemku není naše, ale obecní.

12. Závěr - shromáždění společenství vlastníků bylo ukončeno.

Seznam příloh tohoto zápisu:

- Prezenční listina
- Plné moci k zastupování
- Pozvánka na shromáždění
- Návrhy usnesení
- Návrh rozpočtu (opravený)
- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztrát
- Obratová předvaha
- Pohyby na účtech
- Rozvaha za období – účetní rok 2025
- Zpráva o hospodaření (opravená)
- Smlouva o dílo na rekonstrukci J a Z fasády
- Položkový rozpočet ke Smlouvě o dílo
- Smlouva o úvěru KB
- Úvěrové podmínky KB

V Brně 26. 3. 2026

Zapsala: Martina Kabourková

Schválil: Jan Kasprzak

Augustin Učeň