

Společenství vlastníků bytových jednotek
ul.Družstevní 407/21 ; 408/23 ; 409/25
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
Zapsané ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem
IČO : 254 29 442

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek
konaného dne 20.listopadu 2025, dle §1191 zákona č.89/2012 Sb..

Schůzi svolal a řídil :	Bc. Polic Martin (předseda SVJ),
Zapisovatel schůze a usnesení :	Bc. Polic Martin,
Prezenci zapisovala/kontrolovala :	Ovářiová Dagmar, Čonková Lenka,
Mandátní komise a ověřovatelé zápisu :	Ovářiová Dagmar, Čonková Lenka.

I.
Program

Program shromáždění vlastníků jednotek:

1. **Zahájení shromáždění** – proslov předsedy SVJ.
2. **Volba mandátové komise a zapisovatele** + *(hlasování dle počtu přítomných)*.
3. Projednání a schválení **účetní závěrky SVJ za rok 2024** + *(hlasování dle podílu)*.
4. **Informace** o provedených opravách a akcích v roce 2025.
5. **Informace** o průběžném hospodaření v roce 2025.
6. **Návrh oprav** a částky na jejich provedení **na rok 2026** + *(hlasování dle podílu)*.
7. **Projednání návrhů, stížností a podnětů vlastníků jednotek SVJ.**
8. **Různé.**
9. **Usnesení** + *(hlasování dle podílu)*.
10. **Závěr** – předseda SVJ.

II.
Svolání shromáždění

Pozvánka na shromáždění vlastníků bytových jednotek *(dále jen „shromáždění“)* byla (dne 30.10.2025) v řádném časovém předstihu oznámena vyvěšením na nástěnkách v jednotlivých vchodech se současným vhozením informace o shromáždění do schránek v domě, dále byla vystavena na webových stránkách splečenství, vlastníků jednotek a nebydlícím v domě byla pozvánka zaslána na kontaktní Email adresu a SMS zprávou na mobilní číslo telefonu uvedené u statutárního orgánu *(předsedy)* společenství vlastníků jednotek pro dům ul.Družstevní 407/21 ; 408/23 ; 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, zapsané ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem, IČO: 254 29 442, *(dále jen „SVJ“)*.

III.
Účast a usnášeníschopnost

V bytovém domě je 48 bytových jednotek které vlastní 40 vlastníků. Ke každé bytové jednotce přísluší část podílu na společných částech domu a pozemků které se započítávají pro hlasování vlastníka na shromáždění vlastníků jednotek . Celkový počet podílů na domě je 28281 *(KN UL)*.

Na shromáždění dne 20.listopadu 2025 bylo ze 48 bytových jednotek zastoupeno 26 jednotek a tedy ze 40 vlastníků se účastnilo celkem 21 oprávněných vlastníků k hlasování a to osobně, nebo na základě předložené plné moci od vlastníka bytové jednotky, to je 52,5% vlastníků bytových jednotek. Zúčastnění vlastníci měli v součtu vlastnický podíl 15662 z celkových 28281 *(dle hlasovací listiny)*,

tedy v přepočtu z se zúčastnilo 55,4% z celkového počtu podílů na domě a pozemcích SVJ Družstevní.

Shromáždění vlastníků jednotek dne 20. listopadu 2025 – JE usnášení schopné.

IV.

Zahájení

Shromáždění zahájil v 17:30 hodin a dále vedl svolavatel Bc. Martin Polic. Přivítal všechny přítomné a seznámil je s programem shromáždění dne 20. listopadu 2025. K předloženému programu nikdo nevznesl námitku a nebyly v něm provedeny žádné úpravy. Dále přivítal zástupce účetní firmy Stavbud sro. pana Davida Jensena a účetní pro SVJ Družstevní paní Hájkovou Janu.

V.

Volba mandátové komise a zapisovatele

Řídící shromáždění navrhl zúčastněným vlastníkům jako členy mandátové komise a pro ověření zápisu paní Ováriovou Dagmar a Čonkovou Lenku a zpracovatelem zápisu (*zapisovatelem*) navrhl pana Bc. Police Martina. Z řad zúčastněných vlastníků se nikdo jiný nepřihlásil s tím, že by měl zájem některou z funkcí vykonávat a ani nebyl podán jiný návrh.

Řídící shromáždění poté vyzval zúčastněné k hlasování o navržených osobách.

Hlasování o navržených osobách :

Do mandátní komise a ověřovatele zápisu ze shromáždění.

Ováriová Dagmar

PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

Čonková Lenka

PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Jako zapisovatele zpracovatel zápisu ze shromáždění vlastníku 2024.

Bc. Martin Polic

PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO navržené osoby do funkce mandátové komise a ověřovatele zápisu a zapisovatele - zpracovatele zápisu pro shromáždění vlastníků jednotek SVJ konané dne 20.11.2025.

VI.

Účetní závěrka SVJ za rok 2024.

Řídící shromáždění přednesl hlavní body účetní závěrky roku 2024 jak byla předložena účetní firmou Stavbud s.r.o. s kontrolou provedenou z podkladů předsedy SVJ. Účetní závěrku roku 2024 zúčastněným dále přednesl a vysvětlil zástupce účetní firmy Stavbud s.r.o., která pro SVJ vede účetnictví pan David Jensen. Výpis účetní závěrky byl vystaven před shromážděním na webových stránkách SVJ. Účetní závěrka roku 2024 zpracovaná účetní firmou Stavbud s.r.o. byla na shromáždění nabídnuta k nahlédnutí, o toto nebyl projeven zájem.

Řídící shromáždění poté vyzval zúčastněné k hlasování o předložené účetní závěrce roku 2024, jak byla předložena a přednesena.

Hlasování o účetní závěrce SVJ za rok 2023 :

PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO účetní závěrku roku 2024 jak byla zpracována účetní firmou Stavbud s.r.o..

VII.

Informace o provedených opravách a akcích v roce 2025.

Řídící shromáždění seznámil zúčastněné vlastníky s provedenými opravami na domě za rok 2025, tedy za prvních 10 měsíců roku 2025, včetně vynaložených nákladů na jejich provedení a plánu oprav předpokládaných do konce roku 2025.

V roce 2025 byly především provedeny :

- a) Výměna dálkově odečitatelných čítačů ne radiátorech v bytech. Dálkové odečty nám ukládá zákon. Do konce roku 2026 budou všem vlastníkům předány instrukce a hesla, jak se k dálkovému odečtu své jednotky přihlásit. Rekonstrukci provedla fi.ULIMEX. Celkové náklady byly 83.496,-Kč.
- b) Výmalba společných částí domu – chodby a vstupní vestibul. Celkové náklady byly 138.370,-Kč.
- c) Revize – Požární ochrany na domě fi.HasiTo. Celkové náklady byly 7.625,-Kč.
- d) Průběžná údržba a opravy výtahů prováděná fi.Výtahy Vaněrka na základě dohody o správě výtahů částka 23.506,-Kč a na opravách výtahů 16.691,-Kč. Celkové náklady byly 40.197,-Kč.
- e) Dle vyhlášky ČR o revizi otopné soustavy, byla provedena prohlídka otopné soustavy fi. Standby solution sro., ze které byla zpracována zpráva pro dům SVJ. Celkové náklady byly 25.609,-Kč.
- f) V průběhu roku byly svépomocí prováděny další drobné opravy a údržba domu a pozemků (*zámky, schody, světla, údržba pozemku atd.*).

Do konce roku 2025 proběhne ještě :

- a) Revize – elektrických rozvodů společných částí domu (*faktura bude vystavena po provedení prací*).

Vlastníci zúčastnění na shromáždění SVJ vzali přednesené informace na vědomí.

VIII.

Informace o průběžném hospodaření SVJ v roce 2025.

Řídící shromáždění seznámil zúčastněným vlastníky s příjmy a výdaji za 10 měsíců roku 2025. S výši částky, které má SVJ na svém kontě vedeném u Komerční Banky a.s. a investováním volných finančních prostředků na termínované vklady u Komerční banky a.s. u které má SVJ vedený účet.

Z uvedené účetní oblasti především uvedl:

Nejvýznamnější jsou především platby za energie.

Teplo - 1.082.400,- za 10 měsíců, dojednaná cena od 04/2025 je 104.000,-/měsíc, s upozorněním, že zde je opět předpokládán nárůst ceny oproti předchozímu roku 2024 o cca. 10%.

Voda - 481.100,- za 10 měsíců, to je 48.110,-/měsíc. Na vodě došlo oproti roku 2024 opět k navýšení o cca. 8%.

El.en. - 43.880,- za 10 měsíců, průměrně 5.050,-/měsíc, (*výtah, světlo na chodbách, výměník ...*). Z důvodu průběžného kolísání cen El. energií nelze zjistit reálnou finanční potřebu na tuto komoditu, kdy zálohová platba byla oproti minulému roku 2024 se nám nezměnila. Až z vyúčtování roku 2025 bude zřejmé, jestli a jak se projevila rekonstrukce světel společných prostor. Bohužel v tomto směru již nemáme možnost spotřebu dále reálně pasivně snížit.

Pojištění domu - u Hasičské pojišťovny – 17.172,-Kč/rok, kde jsou ale zohledněny nové ceny nemovitostí a je do pojistné smlouvy zavedeno pojištění proti vandalismu.

Největší akce roku 2025 - jsou uvedeny i s částkami v článku VII - Informace o provedených opravách a akcích v roce 2025.

Do konce roku 2025 – je dojednána ještě zákonná 5 letá revize Elektrických rozvodů společných částí domu na kterou jsou pro rezervovány prostředky na fondu oprav SVJ Družstevní vedené na účtu u KB.

Řídící shromáždění zúčastněným dále vysvětlil, že v nákladech na provoz domu jsou samozřejmě další položky, na základě Dohod o práci či sjednaných prací od dodavatelů na základě faktur (*např. za*

revize, účetní správu domu, DOP) a další drobné náklady nezbytně nutné k řádnému provozu domu a pozemku SVJ. Na závěr výčtu nákladů konstatoval, že jako SVJ jsme ke konci roku 2025 stále v plusových číslech a nehrozí zadlužení domu. Opětovně však upozornil na kolísání a zvyšování cen, jejichž následkem může dojít i k případným nedoplatkům, které by byly následně vyúčtovány pro jednotlivé byty ve vyúčtování spotřeb roku 2025. V tomto ohledu záleží na konečných fakturách od dodavatelů (*ThmUL, SČVAK, ČEZ*) které jako SVJ nejsme schopni ovlivnit.

Dále zúčastněné informoval o provedených investicích v rámci termínovaných vkladů dosud volných finančních prostředků SVJ, jako jediný možný zdroj příjmů a snížení dopadů inflace na uložené finanční prostředky SVJ. V současné době máme na termínovaném vkladu převedenu částku 1.000.000,-Kč s garantovaným zhodnocením 3,5%pa na jeden rok. Z této investice je předpokládán úrok po odečtu daně ve výši cca. 30.000,-Kč (*v závislosti na dani z úroků v roce 2025*). Uvedený termínovaný vklad je svázán se základním účtem SVJ vedeným u Komerční banky a.s. a je ze zákona pojištěn na svou plnou výši vkladu.

Řídící schůze nabídl zúčastněným možnost nahlédnutí do vedení účetnictví, které paralelně s fi. Stavbud, jako kontrolu, vede. Nikdo o nahlédnutí po shromáždění neprojevil zájem.

Vlastníci zúčastnění na shromáždění SVJ vzali informaci na vědomí.

IX.

Návrh oprav, úprav a investic pro rok 2026.

Řídící shromáždění navrhl zúčastněným vlastníkům, investice pro rok 2026, především na rekonstrukce v domě, které by byly finančně pro SVJ dostupné a vzhledem k uložení částky 1.000.000,-Kč na termínovaný vklad u KB a nutnosti mít rezervu pro výplaty vyúčtování záloh roku 2025 (*k výplatě v roce 2026*) a na nutné revize a opravy v domě SVJ, byl rozsah předpokládaných investic s přihlédnutím k finančnímu výhledu 2026.

Pro rok 2026 jsou navrženy akce :

a) Povinné

- 1) Revize – HZS, Elektro, Výtahy – 30.000,-Kč – dodavatelsky.
- 2) Správa domu a pozemku – 220.000,-Kč – DOP a smluvně.

b) Volitelné

- 1) Osazení mřížových dveří do chodeb ke sklepům společných prostor domu – 300.000,-Kč – dodavatelsky. Tato akce je podmíněna souhlasným stanoviskem Požární ochrany. (*Ze zúčastněných 1 proti a 1 se zdržel*).
- 2) Rekonstrukce ovládací části výroby TUV – 50.000,-Kč – dodavatelsky. (*Ze zúčastněných všichni pro*).
- 3) Revitalizace záhonů před domem – 50.000,-Kč – Svépomocí / DOP / dodavatelsky. (*Ze zúčastněných všichni pro*).
- 4) Namontování kamerového bezpečnostního systému do domu (*dle platné směrnice SVJ*) a jeho uvedení do provozu. Cena realizace do – 60.000,- Kč – Svépomocí / DOP / dodavatelsky. (*Ze zúčastněných 1 proti a 1 se zdržel*).
- 5) Namontování sítí proti holubům na balkony do mezipater a nových mřížek do spíží v mezipatech domu. Cena nestanovena, ponecháno rozhodnutí na statutárním orgánu SVJ a dle finančních možností SVJ – Svépomocí / DOP / dodavatelsky. (*Ze zúčastněných všichni pro*).

Současně byla dána pravomoc předsedovi SVJ k přesunům finančních prostředků mezi jednotlivými kapitoly tak, aby byly co nejlépe využity rezervované odsouhlasené finanční prostředky z fondu oprav a údržby domu (*dále FO*) a bylo zajištěno provedení co nejvíce z naplánovaných akcí. Následně řídící shromáždění vyzval přítomné k hlasování a odsouhlasení navržených akcí a výše předpokládané částky na opravy, úpravy a revize pro rok 2026, jak jsou uvedeny v písmenu a) bod 1) a 2), písmenu b) bod 1) až 5) jako celek.

Hlasování o opravách/úpravách a investicích domu SVJ na rok 2025 :
PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)
(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO provedení rekonstrukcí, oprav a revizí na domě pro rok 2026.

X.

Projednání podnětů a stížností vlastníků jednotek SVJ.

Předseda SVJ

- a) shromáždění informoval, že na domě nejsou dlůžníci s významnými dlužnými částkami na platbách za služby. Dlužník jehož dluh přesahoval částku 10.000,-Kč, tento dluh průběžně hradí a je ze strany předsedy kontrolován. V roce 2025 je v domě pouze jeden takovýto vlastník a situace je průběžně řešena.
- b) že o dům se starají vlastně jen věkově starší obyvatelé domu a z mladších ročníků nemá o práci pro SVJ nikdo zájem. Pokud by se nikdo do práce pro SVJ nezapojil, museli bychom opravy řešit dodavatelsky a to by se všem prodražilo. Vyzval přítomné, aby se zamysleli a případně přilásili, kdo by měl zájem pro dům pracovat nebo alespoň vypomoci při některých akcích.
- c) o jeho úkolu a pravomocích v SVJ, že nemůže zasahovat do vlastnických práv vlastníka bytové jednotky, tedy nařizovat koho smí či nesmí ve svém bytě ubytovat. Také nemůže „vychovávat“ děti vlastníků či nájemníků v domě, nebo dětí „cizích“ pohybujících se okolo domu. Vyzval všechny přítomné, aby v případě zjištění nějakých problémů, usoudili jak je řešit, tedy přivoláním Městské nebo Státní policie a nebo ohlášení stavu předsedovi SVJ a to vždy neprodleně, nýbrž až za týden či déle.

Z pléna

- a) byly vzneseny dva požadavky na vyřešení
 - 1) pí. Ovárioová - dát do každého vchodu škrabku na sníh a rýžové koště.
 - 2) p. Maďar - opravit rozbité sklo u vchodových dveří ve vchodě č.21, které poškodil vandal.

Všechny uvedené podněty bere předseda SVJ na vědomí a bude je průběžně řešit.

Další podstatné stížnosti týkající se celého SVJ a spadající k projednání na shromáždění vlastníků nebyly zúčastněnými vlastníky vzneseny.

XI.

Různé.

Řídící shromáždění vyzval přítomné, zda mají k projednání nějaké věci, které spadají do projednání nebo schválení shromážděním vlastníků jednotek, nebo o kterých by bylo dobré vědět pro všechny vlastníky jednotek ve společenství.

Další dotazy / informace společného charakteru nebyly na shromáždění vzneseny.

XII.

Usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ ze dne 20.11.2025 – Závěr.

Řídící shromáždění přednesl souhrn projednávaných informací na Shromáždění vlastníků jednotek 2025, které budou zapsány do usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek, především účetní závěrku roku 2024, plánované akce na rok 2026 s předpokládanými náklady na jejich provedení a požádal zúčastněné o hlasování o „Usnesení ze shromáždění“.

Hlasování o usnesení shromáždění vlastníků jednotek SVJ :

PRO – 21 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ konaného 20.11.2025 a to ve znění „Usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ“ zapsané samostatně níže.

Závěr.

Řídící shromáždění poděkoval všem zúčastněným vlastníkům za účast na shromáždění a za kladný přístup k projednávaným otázkám na Shromáždění vlastníků jednotek SVJ 2024. Následně v 19:50 hodin ukončil shromáždění.

Zapsáno v Ústí nad Labem dne 25.listopadu 2025

Zpracovatel zápisu:

Bc. Polc / 
Tiskace příjmení / podpis

Rozdělovník:

1x SVJ založení, 1x KS UL založení, 1x fi.Stavdud,

Usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ ze dne 20.11.2025

Shromáždění vlastníků jednotek - Společenství vlastníků jednotek, ul. Družstevní 407/21; 408/23; 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, zapsané ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem, IČO: 254 29 442, se usneslo:

Shromáždění bere na vědomí:

- a) Průběžné hospodaření SVJ v roce 2025.
- b) Rozsah provedených oprav na domě v roce 2025.
- c) Investování volných finančních prostředků SVJ na Termínované účty u KB a.s. v roce 2025 - 2026.

Shromáždění svým hlasováním:

- a) Ustanovilo Mandátovou komisi a ověřovatele zápisu pro shromáždění vlastníků jednotek 2025 ve složení : Ováriová Dagmar a Čonková Lenka. Zapisovatele a zpracovatele zápisu pro shromáždění vlastníků jednotek 2025 : Bc.Martina Police.
- b) Shromáždění svým hlasováním odsouhlasilo Účetní závěrku roku 2024 předloženou fi. Stavbud, jak byla přednesena předsedou SVJ a zástupci fi.Stavbud sro..
- c) Shromáždění svým hlasováním odsouhlasilo plánované akce SVJ v roce 2026 a to:
 - 1) Revize – HZS, Elektro, Výtahy – 30.000,-Kč.
 - 2) Správa domu a pozemku – 220.000,-Kč.
 - 3) Osazení mříží společných částí v domě – 300.000,-Kč.
 - 4) Rekonstrukce ovládací části výroby TUV – 50.000,-Kč.
 - 5) Revitalizace záhonů před domem – 50.000,-Kč.
 - 6) Namontování kamerového bezpečnostního systému do domu – 60.000,- Kč.
 - 7) Namontování sítí na balkony v mezipatrech – dle rozhodnutí statutárního orgánu SVJ.

Shromáždění vlastníků ukládá statutárnímu orgánu SVJ do příštího shromáždění vlastníků:

- a) Dohlížet na řádné účtování plateb v rámci SVJ – průběžně.
- b) Zajišťovat a rozhodovat o opravách a revizích v domě SVJ včetně plánování a výběru firem k jejich provedení, smluvních ujednání a dohod – průběžně.
- c) Dohlížet a řešit problémy v domě vzniklé z provozu domu, údržby pozemků a pronájmů bytových jednotek vlastníky – průběžně.

Zapsáno v Ústí nad Labem dne 25.listopadu 2025

Zpracovatel zápisu:

.....*Police*.....
Tiskace příjmení / podpis

Podpisy ověřovatelů zápisu:

.....*Ováriová*.....
Tiskace příjmení / podpis

.....*Čonková*.....
Tiskace příjmení / podpis

Podpis statutárního orgánu SVJ:
(předseda SVJ)

.....*Police*.....
Tiskace příjmení / podpis

HLASOVACÍ LISTINA - SOUHRN

Shromáždění vlastníků jednotek konané 20.11.2025

Družstevní 407/21, 408/23, 409/25				
Účetní závěrka roku 2024.	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo k „Účetní závěrce roku 2024“
PRO schválení	28281 15662 zúč.	15662	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo přednesenou Účetní závěrku roku 2024, kterou zpracovala pro SVJ účetní firma Stavbud s.r.o..
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	
Plánované opravy na domě.	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo k „Finanční prostředky na opravy a údržbu v 2026“
PRO schválení	28281 15662 zúč.	15662	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo rozsah plánovaných oprav na domě <i>(dle zápisu)</i> a finanční rozpočet na tyto opravy pro rok 2026.
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	
Usnesení ze shromáždění vlastníků v roce 2025	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo o přijetí „Usnesení shromáždění SVJ v roce 2025“
PRO schválení	28281 15662 zúč.	15662	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo přijetí usnesení <i>(dle zápisu)</i> ze Shromáždění vlastníků jednotek v roce 2025.
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	

V Ústí nad Labem dne 25.11.2025

Podpis statutárního orgánu SVJ:
(zapisovatel - předseda SVJ)

Be. Polac / 

.....

Tiskace příjmení / podpis