

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Oblá 77 Brno

Datum konání: 12.5.2026

Místo konání: suterén domu u schránek Oblá 77 , 634 00 Brno

Svolavatel: Výbor SVJ

Program schůze:

1. Prezenční listina, odsouhlasení programu, volba zapisovatele, ověřovatelů, sčítatele, audionahrávka
2. Volba výboru SVJ
3. Volba kontrolní komise SVJ
4. Vyúčtování podle par. 1180 za rok 2025
5. Zpráva o hospodaření za rok 2025
6. Změna výše záloh na služby podle par. 1181, úprava přepisů
7. Návrh na ukončení předpisu splácení úvěru za zateplení vzhledem k jeho předpokládanému splacení. (splátka činila 15 Kč na m2)
8. Návrh na zvýšení předpisu dlouhodobých záloh jako spoření na přepokládanou výměnu výtahů. (z aktuálních 5 Kč na 20 Kč na m2)
9. Průběžná zpráva o čerpání dlouhodobých záloh na opravy za rok 2026 (zatím čerpáme minimálně, jen nutné drobnější opravy)
10. Plánované opravy v roce 2026 a výhledově 2027, zejména rekonstrukce či výměna výtahů, případné další návrhy na opravy
11. Schválení úvěrového rámce 6 milionů korun na výměnu výtahů.
12. Různé a diskuse
13. Závěr

Přítomní:

- Podíl hlasů přítomných vlastníků : 52.6%

Bod č.1 – Prezenční listina, Odsouhlasení programu, volba zapisovatele, ověřovatelů, sčítatele

Schůze byla zahájena 18:02, shromáždění bylo prohlášeno za usnášeníschopné.

Zapisovatel : p Havel – všichni pro (52,6 %)

Ověřovatel : pí. Nekvapilová – všichni pro (52,6 %)

(18:07 příchod, byt 46, 47, přítomných 58.12%)

Sčítatel : p. Kudrle – všichni pro (58.12 %)

Shromáždění bylo informováno o nahrávání.

Odsouhlasení programu podle pozvánky – všichni pro (58.12 %)

Bod č.2 - Volba výboru SVJ

Současný mandát končí v říjnu 2026.

Návrženo pokračování v současné sestavě p. Kudrle, p. Pauš, pí. Pytelová (do května 2029).

Hlasování: všichni pro (58.12 %)

Bod č.3 - Volba kontrolní komise SVJ

Navrženo pokračování v současné sestavě p. Borek, pí Mrkosová, pí Šlégrová.

Hlasování : všichni pro (58.12 %)

Bod č.4 - Vyúčtování podle par. 1180 za rok 2025

Vyúčtování bylo v příloze pozvánky ke shromáždění. Jedná se o společné náklady na celý dům.

Hlavně jde o náklady na správu 450 Kč na byt a měsíc. Před časem byly zvýšeny, další zvyšování se zatím neplánuje.

Dále jde o dlouhodobé zálohy. Loni bylo čerpáno jen cca 40 000 Kč na drobné opravy a běžnou údržbu. Další část jsou splátky úvěru na zateplení. Poslední splátka bude v lednu 2027.

Bod č.5 - Zpráva o hospodaření za rok 2025

SVJ hospodaří efektivněji než v předchozích letech. Například díky úpravě záloh teplárnám.

Oproti loňskému roku klesla spotřeba tepla.

Celkem 4 527 000 na účtech, z toho

- rezerva na neočekávané výdaje 96 000

- dlouhodobě přijaté zálohy 4 235 000, z toho fond na splátky úvěru 292 000

Nesplacená jistina úvěru ke konci roku je 605 000

Služby byly vyúčtovány v dubnu tohoto roku.

Zisk v roce 2025 byl jen 880 Kč z poplatků a 70 000 z úroků z dlouhodobě přijatých záloh.

Shromáždění SVJ schvaluje zprávu o hospodaření za rok 2025.

Hlasování: Zdržela se pí. Raszyková, zbytek pro.

Bod č.6 - Změna výše záloh na služby podle par. 1181, úprava přepisů

V červnu přijdou automaticky nové předpisy podle počtu osob a přeplatků nebo nedoplatků.

Bod č.7 - Návrh na ukončení předpisu splácení úvěru za zateplení

Fond na splátky úvěru se naplní v pololetí tohoto roku. Vzhledem k tomu, že bude úvěr na zateplení splacen, bylo navrženo k 30.6 ukončit předpis na splátky.

Hlasování: Zdržel se p. Pauš a pí. Raszyková, jinak všichni pro

Bod č.8 - Návrh na zvýšení předpisu dlouhodobých záloh jako spoření na přepokládanou výměnu výtahů. (z aktuálních 5 Kč na 20 Kč na m2)

Do roku 2029 musí být provedena výměna výtahů, odhadovaná cena je 5-6 milionů.

Navrženo zvýšení dlouhodobých záloh ze současných 5 Kč/m² na 20 Kč/m² od 1.7. Částka odpovídá zrušenému předpisu na splátky úvěru. Částka 20 Kč na metr byla odsouhlasena.

Hlasování: Zdržela se pí. Raszyková, jinak všichni pro.

Shromáždění ukládá výboru vypracování nových předpisů k 1.7 2026

Bod č.9 - Průběžná zpráva o čerpání dlouhodobých záloh na opravy za rok 2026

Řešil se problém s teplou vodou, řešení zaplatily vodárny. Neřešily se žádné velké opravy.

Bod. č.10 - Plánované opravy v roce 2026 a výhledově 2027

Hlavní je výměna výtahu. Stavět se začne nejdříve 2027, spíš až 2028.
(18:31 odchází pí. Pytelová, ale nechala plnou moc)

Navržena výběrová komise k výtahu ve složení p. Kudrle, p. Pauš, pí. Pytelová, p. Kocman, p. Borek, pí. Mrkosová, pí. Šlégrová

Hlasování: Zdržel se p. Helsner, jinak všichni pro

Cena bude minimálně 5 milionů, za oba výtahy. Aby zůstaly nějaké finanční rezervy, bude výměna částečně financována úvěrem 1-2 miliony.

- Výměna bude postupná, aby jeden výtah zůstal funkční.
- Současný malý výtah by měl být zvětšen, ale bude muset zůstat jeho menší nosnost.
- Velký výtah bude evakuační, to výrazně navýší náklady.
- p. Borek hodnotí cenu 5-6 milionů jako velmi dobrou.
- Záruka na nový výtah by měla být 5 let.
- Bylo navrženo zařízení technického dozoru pro stavbu (cena okolo 10 000)
- Ačkoliv bude výměna podlah realizována až po výtazích, mělo by o nich být rozhodnuto předem, ať se s nimi při výměně výtahů počítá.

Kabina bude broušený nerez kvůli odolnosti vůči drobným poškozením, všichni souhlasí

Na příštím shromáždění (listopad) budou představeny nabídky.
(Příchod, byt 60, účast 59.8%)

Plán oprav

- Výměna výtahu, rozpočet je zatím bez stropu, bude se řešit se na podzimním shromáždění
- Podlahové krytiny se budou měnit až po výtahu.
- Díry v podhledech na chodbě po rekonstrukcích.
- Problémy se zvonky.

Bod č.11 - Schválení úvěrového rámce 6 milionů korun na výměnu výtahů.

Odloženo až budou konkrétní nabídky.

Bod č.12 - Různé a diskuse

Je zájem o manuál, jak řešit rekonstrukce. Vyskytují se problémy s hlukem a nepořádkem.

Kanál před domem by potřeboval opravit. p. Pauš může oslovit starostku.

Podlahy ve sklepech by bylo vhodné natřít. Loni bylo zamítnuto shromážděním.

Proběhne kontrola ventilů v jednotlivých stupačkách. Bude potřeba seřadit a vyvážit otopnou soustavu. p.Helsner v severozápadním rohu měl problém s topením.

Kvůli změně zákona je třeba nainstalovat nový systém pro dálkové odečty tepla. Na podzim končí výjimka. Bude se za něj muset platit měsíční paušál.

Bod č.13 – Závěr

Schůze ukončena 19:03

Podpis sčitatele a řídícího schůze : Vít Kudrle 

Podpis zapisovatele : Jiří Havel 

Podpis ověřovatele : Eva Nekvapilová 

Společenství vlastníků jednotek Oblá 77
Oblá 458/77
634 00 Brno
IČ: 029 36 267