

## Zápis ze schůze shromáždění

### **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2881 v Táboře**

Datum a čas konání: **11.11.2025 v 16.30 hodin**

Místo konání: **Posluchárna č. B203, Společenské a kulturní centrum Univerzita, Vančurova 2904, Tábor**

---

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 758/1000 podílů 75,8% všech vlastníků

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Přítomní hosté: - Pavla Hořejší, zástupce správce společenství, firmy BYTES Tábor s.r.o.

#### **Program shromáždění**

- zahájení schůze
- schválení programu schůze
- volba předsedajícího, ověřovatele a zapisovatele schůze
- 1) zpráva o plnění a realizaci úkolů za minulé období, zpráva o činnosti výboru
- 2) Schválení směrnice o způsobu vyúčtování služeb
- 3) Schválení změny stanov s ohledem na novelu OZ z roku 2020
- 4) Schválení zprávy o hospodaření za rok 2024 a účetní závěrky za rok 2024. Stav účtů ke dni schůze, finanční prostředky na termínovaném účtu
- 5) Projednání a případně schválení oprav pro další období:
  - příprava investice – fasáda a zateplení jižní a západní strany domu
  - vymalování společných prostor domu – schodiště (variantní řešení)
- 6) Návrh na schválení rozpočtu na rok 2026
- 7) Různé
- 8) *závěr*

#### **Zahájení**

Jednání shromáždění zahájil pan Miloslav Pokorný, přivítal všechny přítomné.

Proběhla kontrola prezence dle prezenční listiny, kontrola doložených zmocnění a plných mocí. Veškeré doložené listiny jsou v pořádku. Dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 758 spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, tj. 75,8 % hlasů všech vlastníků a schůze je tak usnášeníschopná.

Bylo přistoupeno k vlastnímu jednání shromáždění.

#### **Schválení programu**

Všichni vlastníci obdrželi pozvánku s programem shromáždění a byla k nahlédnutí u členů statutárního orgánu. Nikdo nevznnesl žádné námitky vůči programu, pan Pokorný konstatoval, že shromáždění proběhne podle programu.

## **Volba předsedajícího, zapisovatele zápisu a ověřovatele zápisu**

Navrženi byli:

Předsedající: pan Miloslav Pokorný

Zapisovatelka zápisu – paní Pavla Hořejší

Ověřovatelka zápisu – Mgr. Helena Plocková

### Hlasování č.1

Předsedající shromáždění – Miloslav Pokorný

Pro: 758/758      Proti: 0/758      Zdrželi se: 0/758

Zapisovatelka zápisu – Pavla Hořejší

Pro: 758/758      Proti: 0/758      Zdrželi se: 0/758

Ověřovatelka zápisu – Mgr. Helena Plocková

Pro: 758/758      Proti: 0/758      Zdrželi se: 0/758

### Usnesení

Pan Pokorný byl zvolen předsedajícím shromáždění vlastníků, paní Hořejší byla zvolena zapisovatelkou zápisu ze shromáždění vlastníků a Mgr. Plocková ověřovatelkou zápisu ze shromáždění.

## **K bodu 1**

Zpráva o činnosti výboru, zprávu sdělil pan Pokorný.

- Je dokončena rekonstrukce výtahů, v řešení jsou některé zbývající detaily.
- Byly instalovány trny proti holubům na atice a na stříškách nad okny ve 4.patře. Případnou instalaci na parapetech si již musí řešit každý vlastník samostatně.
- Byl změněn tarif společné elektřiny za výhodnější.
- Bylo provedeno dílčí zateplení u bytu pana Klima.
- Byly vyměněny záložní akumulátory hlavních vchodů do domu pro případ výpadku el. proudu.
- Byla provedena oprava svodů na fasádě v přízemí.

## **K bodu 2**

### Směrnice k vyúčtování služeb

Byla vytvořena směrnice pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na plnění poskytovaná při užívání bytu. Její znění bude aktualizováno a schvalováno každoročně na shromáždění vlastníků.

Ve směrnici je uveden aktuálně používaný způsob rozúčtování nákladů a aktuálně používaný způsob nakládání s příjmy společenství plynoucími z pronájmu.

Všichni vlastníci měli možnost se se směrnicí seznámit před shromážděním. Nikdo neměl ke směrnici žádné dotazy ani připomínky.

### Hlasování o schválení směrnice k vyúčtování služeb a k nakládání s příjmy – hlasování č. 2

Pro: 748/758      Proti: 10/758      Zdrželi se: 0/758

### Usnesení

Směrnice k vyúčtování služeb pro rok 2026 byla schválena.

## **K bodu 3**

Návrh na úpravu stanov dle novely NOZ z roku 2020 byl již předkládán na shromážděních v dřívějších letech. Bohužel nemohlo dojít ke schválení pro nesplnění podmínky potřebného hlasovacího limitu pro schválení.

Dotaz: - z jakého důvodu je nutno změnit stávající stanovy.

Paní Hořejší vysvětlila, k jakým změnám v zákoně, které se týkaly činnosti SVJ a práv a povinností samotných vlastníků, došlo. Upřesnila, které části stanov musí být s ohledem na tyto právní změny změněny.

### Hlasování o úpravě stanov v souvislosti s novelou NOZ z roku 2020 – hlasování č. 3

Pro: 758/758      Proti: 0/758      Zdrželi se: 0/758

### Usnesení

Vlastníci odsouhlasili úpravu stanov dle novely NOZ z roku 2020 tak, jak jim byl návrh na úpravu předložen. Stanovy budou vloženy do VR u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

#### **K bodu 4**

Všichni vlastníci měli možnost se se zprávou o hospodaření za rok 2024 seznámit. Zpráva byla k nahlédnutí u členů statut. orgánu. Zpráva je k dispozici i nyní na shromáždění.

Byl sdělen aktuální stav finančních prostředků, informace o fondu oprav a správní činnosti. Pan Pokorný informoval o pravidelných výdajích domu za teplo, vodu, elektřinu a úklid i o finančních prostředcích na termínovaném účtu.

Nikdo neměl ke zprávě žádné dotazy ani připomínky.

#### Hlasování o schválení účetní závěrky – hlasování č. 4

Pro: 748/758      Proti: 10/758      Zdrželi se: 0/758

#### Usnesení

Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2024 byly schváleny. Výkazy budou vloženy do Sbírký listin Veřejného rejstříku SVJ u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

#### **K bodu 5**

##### Návrh a projednání oprav

##### **- Zateplení**

Bylo projednáváno již dříve, dokonce se o zateplení přední strany hlasovalo. Bohužel nejdříve nebyl dán souhlas ze strany památkového úřadu (rok 2016). Po několika letech jejich stanovisko bylo změněno, dnes by souhlas již byl udělen. Projekt na tuto akci je již hotový. Aktuální legislativa ukazuje, že zateplení domů v budoucích letech z důvodu nastavení nulové uhlíkové stopy bude nutností.

JUDr. Tenkl nechal znovu posoudit aktuální cenu na toto zateplení, dle firmy, která zde byla, by byla cena zhruba 2,2 mil. Kč.

Pan Pokorný upozornil, že aktuálně po doplacení posledního výtahu bude mít SVJ k dispozici maximálně 1,6 mil. Kč. Navyšování příspěvku do DPZ aktuálně vlastníci nechtějí.

Dům je hodně členitý, zateplení by nemuselo mít potřebný efekt, mohlo by dojít v členitých místech k tepelným mostům.

Po diskusi se vlastníci dohodli, že prozatím toto realizovat nebudou. Navrhuje se oslovit studenty některé stavební fakulty, zda by v rámci praxe nevypracovali architektonickou studii zateplení.

##### **- Výmalba společných prostor**

Jelikož je ukončena rekonstrukce výtahů, bylo by vhodné provést výmalbu společných prostor domu. Výbor nechal provést tři cenové nabídky:

Firma Lhoták – 159 780,- Kč

Firma Jalovecký – 150 000,- Kč

Firma Katrušín – 236 000,- Kč

Vlastníci navrhuji zadání provedení výmalby firmě Jalovecký nejen s ohledem na nejnížší cenu, ale i s ohledem na reference, které tato firma má. Výmalba by byla provedena počátkem příštího roku.

Dotaz – zda by nebylo vhodné před výmalbou opravit opadané dlaždičky – bude domluveno v rámci výmalby.

#### Hlasování č. 5 – odsouhlasení výmalby společných prostor

Pro: 758/758      Proti: 0/758      Zdrželi se: 0/758

#### Usnesení

Vlastníci odsouhlasili provedení výmalby společných prostor firmou Jalovecký v hodnotě 150 tis. Kč. Barevné řešení výmalby si rozhodne každý vchod samostatně.

- Upozornění na vypadané zdivo na straně k Palcátu (u cukrárny) – opraví se.

## K bodu 6

Návrh rozpočtu měli vlastníci možnost posoudit před shromážděním. Do části čerpání prostředků z dlouhodobé zálohy (FO) bude započítána částka 250 tis. Kč na výmalbu a výměnu indikátorů tepla. Ostatní části rozpočtu vychází z účetnictví, kdy je sledováno, aby zálohy hrazené dodavatelům tepla byly dostatečně pokryty zálohami vybíranými od vlastníků.

Dotaz na příjmy SVJ – pronájem ploch za účelem umístění reklamy, poplatků za využití antény – příjmy jsou využity na krytí nákladů SVJ.

### Hlasování č. 6 – schválení rozpočtu společenství na rok 2026

Pro: 758/758

Proti: 0/758

Zdrželi se: 0/758

### Usnesení

Rozpočet SVJ na rok 2026 dle projednání výše byl schválen

## K bodu 7

- Vlastníci byli požádáni o hlášení změn při pronajímání bytů a zároveň při prodeji bytů a převodu vlastnictví v rámci rodiny – zákonná povinnost. Statutárnímu orgánu je nutno nahlásit v případě pronájmu kontakt alespoň na jednu osobu, které je byt pronajímán.
- Další povinností je hlášení změny počtu osob, obzvláště při pronájmu tuto povinnost vlastníci nedodržují. Je třeba hlásit statutárnímu orgánu i správci SVJ.
- Vlastníci byli seznámeni s povinností kontroly topného systému domu podle vyhlášky č.38/2022. Výbor SVJ zajistí její zpracování.
- Při rekonstrukci třetího výtahu došlo zásahem Stavebního úřadu Tábor k nařízení namontovat další zábradlí a to na zeď, takže budou zábradlí dvě. K tomu proběhla diskuze. V tuto chvíli vystoupil vlastník pan Kotrba a požádal o možnost sdělit vlastníkům některé výtky, které se týkaly výstavby a rekonstrukce výtahů (3ks).
- Již během výstavby upozorňoval na to, že dle jeho názoru některé práce nejsou v souladu s platnými předpisy a normami. Domníval se, že není v pořádku prováděcí dokumentace, konstrukce výtahu že je neodborná. Své dotazy a výtky zasílal statutárnímu orgánu. Na vlastní náklady si nechal udělat odborné posudek.
- JUDr. Tenkl sdělil, že opravdu výbor obdržel některé výtky a upozornění. Samozřejmě se jimi zabýval a odborně je nechal zkontrolovat. Nechal navíc zpracovat statický posudek a požárně bezpečnostní řešení. K tomu se vyjádřil i Stavební úřad Tábor a HS Tábor. Bylo konstatováno, že veškeré práce a zařízení, neodporují platným předpisům. Panu Kotrbovi bylo toto vyjádření sděleno Stavebním úřadem Tábor. Do vypořádání připomínek pana Kotrby byly práce před montáží třetího výtahu zásahem stavebního úřadu, přerušeny.
- Nebylo vyvoláno žádné jednání, na základě, kterého by bylo možno svolat shromáždění, tak aby toto bylo svoláno dle zákona a případně mohlo o námitkách pana Kotrby jednat.
- Pan Kotrba napadl také provedení zábradlí namontované na šachtě výtahu, což později akceptoval dodavatel a následně Stavební úřad Tábor. V nejbližší době se bude montovat nové zábradlí.
- Aktuálně jsou výtahy v provozu, veškerá dokumentace je v pořádku, výtahy mají potřebné revize.

Další dotazy ani připomínky nebyly, jednání shromáždění bylo ukončeno.

V Táboře dne 18.11.2025

Zapsala: Pavla Hořejší

Ověřila: Mgr. Helena Plocková

Za výbor SVJ

Bc Miloslav Pokorný, předseda výboru SVJ

H,

Příloha:

- Pozvánka na shromáždění
- Prezenční listina
- Zmocnění a plné moci – 7 ks

