

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ

Datum konání: 17. 6. 2026

Místo konání: Dvorského 6, Brno – mezipatro 2. a 3. podlaží

Účast byla 56,69% = **SHROMÁŽDĚNÍ JE USNÁŠENÍ SCHOPNÉ**

Program shromáždění:

1. Zahájení

Schůzi zahájila v 17:05 paní Martínková, předsedkyně SVJ za účasti ostatních členů výboru /pan Zeman, pan Nemec/.

2. Volba předsedajícího

Hlasování: Předsedající byla zvolena paní Martínková - schválena 100% přítomných.

3. Volba zapisovatele, sčítatele hlasů a ověřovatele zápisu

Hlasování: Zapisovatelem byl zvolen pan Zeman, sčítatel hlasů a ověřovatel zápisu pan Nemec. - schváleno 100% přítomných.

4. Schválení programu

Předsedkyně paní Martínková navrhuje zaměnit dva body programu a to bod 5 za bod 7 z důvodu vyšší priority. Žádné další připomínky k programu nebyly vzneseny.

Hlasování: schváleno 100% přítomných.

5. Volba statutárního zástupce

Předsedkyně paní Martínková oznámila odstoupení z funkce předsedkyně výboru a současně z funkce člena výboru Společenství vlastníků jednotek Dvorského 6, Brno, a to k 17. 6. 2026. Zajistí řádné předání agendy.

Předsedkyně dále představila společnost Repros plus s.r.o., zastoupenou panem Petrem Němcem, kterého stávající výbor navrhuje jako nového člena výboru za paní Martínkovou. Společnost Repros plus s.r.o., pan Petr Němec již v minulosti vykonával funkci člena výboru našeho domu a tedy s chodem našeho domu je již obeznámen.

Vlastníci vznesli na nového externisty pana Němce několik dotazů ohledně pojištění společnosti, komunikace, dodavatelů prací, odměny, nakládání s bankovním účtem SVJ a další. Za předpokladu zvolení bude se společností Repros plus s.r.o. uzavřena písemná smlouva. Konečná fakturovaná odměna bude pro společnost Repros plus s.r.o. ve výši 7500 Kč/měs.

Hlasování:

90,4% přítomných byla schválena společnost Repros plus s.r.o. zastoupená panem Petrem Němcem do funkce nového člena výboru SVJ Dvorského 6. Současně s hlasováním o zvolení do funkce statutárního orgánu SVJ bylo hlasováno i o odměně ve výši 7500 Kč/měs. pro společnost Repros plus s.r.o., která tuto konečnou částku bude fakturovat.

6. Schválení účetní závěrky

Paní Martínková sdělila přítomným stav finančních prostředků k 31.12.2025 = 800 tis. Kč. Stav fondu dlouhodobé zálohy k 31.12.2025 = 828 343 Kč Měsíční příspěvek do dlouhodobé zálohy je 1000 Kč měsíčně na byt.

Hlasování: - Účetní závěrka za rok 2025 byla schválena 100% přítomných.

7. Přehled investic v roce 2025/2026

Všichni obdrželi svá vyúčtování. Přepłatky byly vyplaceny a nedoplatky uhrazeny, kromě bytu č.22, který je v dědickém řízení.

Z dlouhodobé zálohy bylo vyplaceno v loňském roce:

- Injektáž mokré zdi technické místnosti
- Vyvedení zahradního kohoutku na fasádu domu
- Výměna 21 skel oken v jednotlivých bytech
- Osazení holubohrotů, oprava fasády po poškození ptactvem
- Výměna baterií nouzového osvětlení a nosných pásů výtahu

8. Rozpočet 2026

Pan Zeman přednesl návrh Výboru k modernizaci a zlepšení životní úrovně všech vlastníků v domě dle příloh - Podklad k modernizaci. Předmětné návrhy byly přítomnými vyslechnuty a okomentovány. Následně proběhlo hlasování o těchto návrzích pro realizaci:

- 1) plán oprav = Etapa II. výměna skel okenních křídel v jednotlivých bytech, kde došlo k úbytku vzácného plynu argonu z meziprostoru dvojskel. Tento vzácný plyn má nižší tepelnou vodivost než vzduch, což zlepšuje izolační vlastnosti oken. Díky argonu se snižuje prostup tepla oknem, což znamená, že okna lépe udržují teplo uvnitř místnosti a zvyšují energetickou účinnost budov. Viditelná mlhovina v dvojsklech (tedy úbytek argonu) je pozorována na všech dvojsklech jednotlivých bytů, kde ještě výměna neproběhla.

Z přítomných má o výměnu skel zájem paní Martínková, pan Grim, Zeman a Vozák.

Tímto žádáme vlastníky, kteří mají zájem o výměnu skel ve svých bytech, aby dali nejpozději do 15. 7. 2026 vědět výboru k zajištění dalšího postupu. Bylo konstatováno, čím více skel se bude měnit v jedné etapě, tím bude dodávka levnější. Jeden z možných vhodných dodavatelů, který byl již osloven je firma Tospur.

Hlasování: schváleno 100% přítomných.

- 2) plán oprav = výměna zvonkového tabla vč. všech domovních telefonů v jednotlivých bytech. Stávající tablo vykazuje trvalé poruchy, nelze opravit. Nové zvonkové zařízení se bude volit bez kamerového systému a bez nutnosti přejít na čipové otevírání vstupních dveří. Předpokládaná částka 100 tis. Kč.

Bude vyměněno veškeré stávající osvětlení společné schodišťové chodby za nové s dnešní LED technologií. Stávající lampy vykazují trvalé závady, nelze zajistit seřízení senzorů se zárukou.

Vypínače a tlačítka na pavlačích – některé stávající vymačkané vypínače budou vyměněny za nové.

Hlasování: schváleno 100% přítomných.

- 3) plán oprav = oprava venkovní trhliny fasády u vstupních dveří do domu
výbor zajistí odborný posudek stavební firmou, zda je třeba odkopat celou výšku zdi a osadit novou hydroizolaci se zateplením či bude dostatečné zapravení vzniklé trhliny lokálně. Na základě obdrženého posudku bude oprava koordinována s opravou propadlé části chodníku pod popelnici a budoucím návrhem nového plotu domu ve „správě zahrady“.*
- 4) plán oprav = zateplení stropu suterénu. Byla konzultována celková výše nákladů, která momentálně přesahuje finanční možnosti našeho domu.*
- 5) plán oprav = bylo upozorněno, že stávající krytina ploché střechy – modifikované asfaltové pásy nebyly od doby realizace v roce 2012 natírány. Bylo doporučeno nechat prověřit odbornou firmou stávající stav krytiny a zajistit CN plošného nátěru.*
- 6) Plán oprav = dokončovací práce v technické místnosti po chemické injektáži. V tomto roce bude nanesena sanační omítka. Již bylo odsouhlaseno na min. schůzi SVJ.*
- 7) Plán oprav = Výměna dveří do bytu – byly konzultovány technické možnosti výměny ve vztahu ke stávající kolaudaci a k Prohlášení vlastníka. Byt č. 29 předběžně souhlasí s 50% finanční spoluúčastí na výměně vstupních dveří do bytu. Ve stávajícím Prohlášení vlastníka je rozpor, zda je vlastníkem dveří byt č. 29 či se jedná o společné části domu. Dále nebylo prokazatelně stanoveno, zda je způsobená škoda na dveřích ze strany vlastníka bytu či se jedná o technicko - stavební vadu.*

9. Diskuze

- Revize Prohlášení vlastníka, revize stanov. Výbor řeší tyto revize s panem Mgr. Koubkem, který nabídl pomoc při řešení sjednocení a kompletní aktualizaci Prohlášení vlastníka. Celkové náklady na změnu byly odsouhlaseny na předchozí schůzi výboru do max. 30tis. Kč vč. DPH.
Bylo dohodnuto, že se nejdříve vlastníkům zašle „anketa průchodnosti PV“, tedy budou vlastníkům zaslány jednotlivé návrhy pozměňovacích bodů (jako sjednocení společných částí, změna financování nákladů na správu domu a pozemku a další). Výbor tuto anketu s panem Koubkem zajistí bez prodlení. Při kladném výstupu z ankety bude zpracováno závazně PV a předloženo jednotlivých vlastníkům k prostudování a k podpisu.
S vyvolanými změnami dojde i k revizi stanov domu.*
- Krmení holubů je dle domovního řádu zakázáno 6) Je zakázáno krmení volně žijících zvířat (toulavé kočky a psy) a především holubů, a to jak na parapetech oken, pavlačích a ve společných částech domu, tak i v okolí domu.*

V případě tohoto jednání, kdy dojde k poškození společných částí domu bude dotyčný vyzván k ukončení svého jednání. V dalších krocích výbor zajistí písemnou výzvu, zdokumentuje škody, uplatní náhrady škody, dá podnět na úřady a v posledním kroku dojde na právní řešení.

- Dále byla diskutována problematika stavebních úprav v jednotlivých bytech ve vztahu k ochlazování okolních bytů, vlhkosti, prachu atd. Dále nedostatečném temperování v neobydlených bytech.

Již několikrát výbor obdržel stížnosti týkající se nadbytečného či nedostatečného **větrání sousedních bytů** a proto uvádíme následující viz níže.

Výbor SVJ upozorňuje na obecnou povinnost vlastníka jednotky dle § 2900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **předcházet vzniku škod**, a dále na povinnost nepoškozovat společné části domu ani ostatní jednotky.

V této souvislosti upozorňujeme, že způsob užívání bytu, zejména režim vytápění a větrání, může v určitých případech ovlivnit technický stav konstrukcí. **Dlouhodobě nevytápěný nebo nedostatečně větraný byt** může vést ke snížení teploty konstrukcí, kondenzaci vlhkosti a následnému vzniku plísní nebo jinému poškození stavebních konstrukcí.

Současně výbor uvádí, že při **rekonstrukcích bytů** je z technického hlediska nezbytné zajistit odvod vlhkosti z konstrukcí, **zejména větráním nebo využitím technických prostředků** (např. vysoušečů). Krátkodobé větrání bytu z tohoto důvodu je běžnou součástí stavebních prací.

Výbor konstatuje, že právní předpisy **nestanovují povinnost vytápět byt na konkrétní teplotu ani neumožňují nařizovat vlastníkům způsob užívání bytu** (např. vytápění či větrání), pokud tím nedochází ke **vzniku škody**.

Zvýšené náklady ostatních vlastníků na vytápění nebo subjektivní vnímání tepelného komfortu nelze považovat za škodu ve smyslu právních předpisů a samy o sobě nejsou důvodem k zásahu výboru.

V případě, že by v důsledku nevhodného režimu užívání bytu (např. dlouhodobého nevytápění či nedostatečného větrání) došlo ke škodě na společných částech domu nebo jiných jednotkách, **nese za tuto škodu odpovědnost vlastník jednotky**.

Žádáme Vás proto o přijetí takových opatření, aby vzniku výše uvedených negativních jevů nedocházelo.

- Dále bylo upozorněno na vhodnost představení se jednotlivých diskutujících /jméno, č. bytu/ na schůzích, aby každý účastník věděl, kdo je kdo a koho kdo příp. zastupuje. Tento požadavek byl již aplikován v průběhu této schůze.

Dne 18. 6. 2026

sepsal: člen výboru
ověřil: člen výboru

Miroslav Zeman
Peter Nemec, Vendula Martínková