

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

Zápis ze schůze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902, konané dne 17.6.2026 v Dělnickém domě, Jamborova č.65, Brno.

1. Schůzi zahájil v 17:06 předseda výboru SVJ Ing. Ladislav Valášek, přivítal zúčastněné členy SVJ a prohlásil schůzi za usnášeníschopnou. Přítomno bylo podle prezenční listiny 1.284.241 hlasů z celkového počtu 2.548.407 hlasů, tedy 50,39%.

2. Volba sčítatelů hlasů:

za SVJ: Marek Nosek, Lucie Sýkorová, Michal Indrák, Jiří Kraus

Za PRODOMIA s.r.o.: Markéta Kelblová

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

3. Volba zapisovatele:

Zapisovatel: Ing. Radim Zemánek, Michal Masařík (člen SVJ)

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

4. Volba ověřovatelů zápisu:

Ing. Pavel Konečný (Sedláčkova 22, člen SVJ)

Ing. Hana Hrabcová (Sedláčkova 16, člen SVJ)

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

5. Výroční zpráva výboru a správce o správě domu a pozemků a o dalších činnostech SVJ

5a) komunikace vlastníků a jeho nájemníků

znovu informujeme, že výbor SVJ ani Správce nebudou komunikovat s nájemníky v bytech vlastníků, kteří v BJ nebydlí,

Vlastníci si neplní svou povinnost plynoucí ze stanov SVJ a členové výboru ani nájemníky v BJ neznají!

V případě prodeje BJ není povinnost komunikovat se zprostředkovatelem prodeje / realitní kanceláří.

5b) Práva a povinnosti majitelů BJ plynoucí ze Stanov SVJ

Informovat své nájemce o umístění a provozování kamerového bezpečnostního systému požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků do 25. dne za daný měsíc

hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování na účet SVJ. Nedoplatky se hradí na účet SVJ do 1 měsíce po předložení ročního vyúčtování,

Dodržovat zákaz grilování v souladu s: čl. XV odst. 4 a odst. 6,

čl. XI odst. 3h) stanov SVJ

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Lišeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

5c) Technický stav rozvodů vody a odpadů

Vchod	Popis akce	TERMÍN
S14	Rekonstrukce stoupaček 1x	11/2023
S12 – S34	Rekonstrukce hydrantový rozvod	07-08/2024
Blok B	Rekonstrukce ležaté kanalizace	01/2025
Blok B	Havarijní oprava – zatečení po deštích 26.6.2024 - 27.6.2024	06/2024
S28	Předimenzování stávajícího horizontálního potrubí kanalizace	06-07/2025
S22	Rekonstrukce stoupaček	05-06/2025
S18	Rekonstrukce stoupaček	04-05/2025
S24, S26	Oprava dešťové kanalizace	04-05/2025
S34	Repase stoupaček ÚT	04-05/2025
S12 – S34	Výměna kompaktních měřičů tepla	10-11/2025
S12 – S34	Dodávka a montáž armatur otopného systému, na základě zprávy č. 684492.0 o kontrole provozovanéhoze dne 24.01.2025	10-11/2025

5d) Zajištění chodu domu

Odečet měřidel spotřeby energií – již dálkově.

Zajištění zimní údržby chodníků a komunikací.

Údržba zeleně.

Čištění vodorovných odpadových trubek, opravy elektroinstalace, opravy zařízení a vybavení domu, profylaxe UPS, revize a kontroly, platby, úklid domu atd. Řešení havárií.

Zásadní účetní položky v roce 2025.

Teplo Zálohy – 5.812.400 Kč

Teplo Fa s DPH – 6.541.130 Kč

Teplo doplatek – 728.731 Kč

BVK – vodné stočné (Fa každý měsíc) - 3.313.175 Kč

Nedoplatky za 2025 – 901.512 Kč

Přeplatky za 2025 – 2.347.500 Kč

(přeplatky budou vyplaceny do konce 08/2026 dle platné legislativy)

5e) Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání – Vyhláška č. 38/2022 sb.

VYHLÁŠKA – ze dne 22. února 2022 o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání

Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví podle § 14 odst. 4 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 165/2012 Sb., zákona č. 318/2012 Sb., zákona č. 310/2013 Sb. a zákona č. 103/2015 Sb., (dále jen „zákon“) k provedení

§ 6a odst. 6 zákona

Zahájení kontroly dne 12.09.2024

Zpráva o kontrole

Cena dle rozpočtu v cenové hladině 04/2025

4.557.607 Kč

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

6. Schválení účetní závěrky SVJ za rok 2025:

Prezentována inventura závazků a pohledávek k 31.12.2025

Usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2025.“

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

7. Navýšení zálohových plateb na služby od 07/2026 v návaznosti na zvýšení cen

Očekávané investiční akce s vyšší finanční náročností

Zaklecování popelnicových stání – 3x a uzavření prostor pod schody – 12x (investice schválená v roce 2025) – popelnice12, popelnice18, popelnice34

Smart metering systém – systém pro **dálkový odečet měřidel** a zpřístupnění dat o spotřebách energií a vody prostřednictvím webového portálu nebo zpřístupnění dat z datového úložiště do systému objednatele nebo třetích stran přes webové rozhraní (API). Splnění legislativního požadavku k 01.01.2027.

Vyhláška č. 38/2022 sb. - o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání – 2025-2026 – armatury otopného systému realizováno

Sanování technického stavu střechy – provedena odtrhová zkouška, čekáme na nabídku komplexní opravy střechy / střešní konstrukce, případně po sekcích.

zálohy podle spotřeby médií v BJ se budou upravovat na základě roku 2025

z důvodu navýšení cen za služby a dodávek obecně je potřeba navýšit fond oprav (FO) a to bohužel zásadní částkou

Historický vývoj sazeb do FO:

BJ: do 10/2021 byl příspěvek 10 Kč/ m²

od 01/2022 došlo k navýšení na současných 16,22 Kč/m²

GS: od 01/2018 pouhých 5 Kč/m²

FO je v současnosti zcela vyčerpány běžnou údržbou, řešením havárií a plněním legislativy ČR a nepokryjí nutné investice. Bohužel k tomuto nepřispívá ani inflace (kumulovaná inflace celých 40 %).



Navržené navýšení je nezbytným krokem k tomu, abychom jako SVJ nemuseli čerpat nevýhodné bankovní úvěry a udrželi dům v bezvadném a bezpečném stavu.

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl 5, vložka 7836

Na základě výše uvedeného a přednesení očekávaných investic proběhla debata, a to i směrem k případnému zaúvěrování atp. Celkově převažoval názor, že výborem navržené navýšení platby do FO je nedostatečné. Z přítomného fóra členů SVJ vzešel návrh na výraznější zvýšení plateb za BJ na 35 Kč/m² a za GS na 15 Kč/m².

O uvedeném návrhu se hlasovalo.

Usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje navýšení platby do fondu oprav na částku 35 Kč/m² za BJ od 07/2026.“

Schváleno: pro 1.250.895 hlasů; proti 33.346; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

„Shromáždění SVJ schvaluje navýšení platby do fondu oprav na částku 15 Kč/m² za GS od 07/2026.“

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

8. Rozpočet na rok 2027

Představen rozpočet 2027 - Sedláčkova 2902

Usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje rozpočet na rok 2027.“

Schváleno: pro 1.284.241 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

9. Doplňující volba členů výboru SVJ

Volba členů výboru za:

Sedláčkova 12, konec volebního období
Sedláčkova 14, konec volebního období
Sedláčkova 16, konec volebního období
Sedláčkova 18, konec volebního období
Sedláčkova 22, konec volebního období
Sedláčkova 24, konec volebního období
Sedláčkova 26, konec volebního období
Sedláčkova 30, konec volebního období
Sedláčkova 32, konec volebního období

Kandidáti na člena Výboru SVJ:

Kandidát pro Sedláčkova 12 – Ing. Jiří Kraus
Kandidát pro Sedláčkova 14 – Mgr. Lucie Sýkorová
Kandidát pro Sedláčkova 16 – Michal Masařík
Kandidát pro Sedláčkova 18 – Ing. Ladislav Valášek
Kandidát pro Sedláčkova 22 – Ing. Radim Zemánek
Kandidát pro Sedláčkova 24 – Doc. Ing. Petr Dzik Ph.D.
Kandidát pro Sedláčkova 26 – Ing. Zeyad Abudayyeh
Kandidát pro Sedláčkova 30 – Vratislav Běčák
Kandidát pro Sedláčkova 32 – Jiří Kadaník

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

Usnesení

„Shromáždění SVJ schvaluje navržené kandidáty za členy výboru SVJ.“

Schváleno: pro 1.122.261 hlasů; proti 21.620; zdržel se 140.160 (z celkového počtu přítomných 1.284.241 hlasů).

10. Diskuze / Závěr

Vyplacení přeplatků.

Zaklecování popelnicových stání.

Rekonstrukce a havárie stoupaček.

Oprava / rekonstrukce střechy.

Úklid garáží.

Ovládání garážových vrat.

Schůze byla ukončena v 18:45 hod.

Zapsal: Ing. Radim Zemánek
Michal Masařík

..... dne: 17.06.2026

..... dne: 17.06.2026

Ověřovatelé:

Ing. Hana Hrabcová

..... dne: 13. 07. 2026

Ing. Pavel Konečný

..... dne: 13. 07. 2026

..... dne:

Předseda výboru SVJ:

Ing. Ladislav Valášek

..... dne: 14. 07. 2026

Místopředseda výboru SVJ:

Mgr. Marek Nosek, MBA

..... dne:

Místopředseda výboru SVJ:

Mgr. Lucie Sýkorová

..... dne: -6. 07. 2026

..... dne:

Společenství vlastníků jednotek

Sedláčkova čp. 2902

Brno, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00

IČ: 292 14 424