rev.: 15

**ZÁPIS**
**ze shromáždění Společenství vlastníků domu č. p. 970-972, Erno Košťála, Pardubice, Erno Košťála 971, Studánka, 530 12 PARDUBICE, IČO: 077 48 566, konaném dne 28.04.2026 v suterénu daného domu v 18:00 hod.**

---

**Program shromáždění**

1. Zpráva o účasti, kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Organizace hlasování, vysvětlivky
4. Účetní závěrka / Hospodaření domu za rok 2025 (příloha Z3)
5. Vyúčtování zálohových plateb za rok 2025 (Příloha P1)
6. Finanční plán na rok 2026 (příloha Z4)
7. Doplňující volba nového člena výboru SVJ / Změna výboru SVJ
8. Odsouhlasení nákladů na rekonstrukci vchodů - Náklady na realizaci stavby
9. Odsouhlasení nákladů na rekonstrukci vchodů – Náklady na VŘ na dodavatele stavby
10. Schválení komise pro výběr dodavatele stavby
11. Různé, dotazy, diskuse
12. Závěr shromáždění

Přílohy *(originály příloh jsou uloženy u originálu zápisu)*

| | |
|---|---|
| Z1 | Pozvánka na toto shromáždění |
| Z2 | Prezenční listina účastníků tohoto shromáždění |
| Z3 | Výpis z účetní závěrky domu za rok 2025 |
| Z4 | Finanční plán na rok 2026 |
| Z5 | Sčítací arch s výsledky hlasování |
| P1 | Vyúčtování zálohových plateb za rok 2025 (za celý dům uloženo samostatně mimo zápis) |

Hosté shromáždění

| | |
|---|---|
| 1. | Ing. Adam Svoboda – projektant rekonstrukce vchodů<br>(Nepřítomen. Omluven ze zdravotních důvodů.) |
| 2. | --- |

## 1. Zpráva o účasti, kontrola usnášeníschopnosti

| | | |
|---|---|---|
| Počet přítomných vlastníků (platné hlasy) | **36** | vlastníků |
| s velikostí vlastnického podílu | **62,755** | % |

což představuje: *(zakřížkujte platné)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| | méně než polovinu hlasů | **X** | nadpoloviční většinu hlasů |

a shromáždění tedy **je** - ~~**není**~~ usnášeníschopné.

Družstevníci jsou zastoupeni společným vlastníkem – SBD Družba, kde plnou moc předložil p. Ing. Milan Trojánek.

## 2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda výboru SVJ navrhl, aby:

| | |
|---|---|
| předseda shromáždění byl: | Ing. Milan Trojánek |
| zapisovatelem byla: | p. Hana Kaufmannová |
| ověřovatelé zápisu byli: | p. Alena Šebková |

**Hlasování o tomto bodu.**

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

## 3. Organizace hlasování, vysvětlivky

V souladu s našimi stanovami proběhlo řádné prezenční shromáždění SVJ, které zajistil výbor SVJ.

Vysvětlivky k zápisu o hlasování:

| | | |
|---|---|---|
| 56 | 100 | PRO |

- 100 – výsledek jednotlivého hlasování
- 56 – velikost vlastnického podílu v % pro daný výsledek hlasování
- PRO – počet hlasů pro daný výsledek hlasování

## 4. Účetní závěrka / Hospodaření domu za rok 2025 (dle přílohy Z3)

Naše SVJ je zapsáno v rejstříku SVJ u Krajského soudu v Hradci Králové, odd. S, vložka 7214. SVJ účtuje v soustavě podvojného účetnictví podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. v posledním platném znění.

Během účetního období účtovalo SVJ veškeré účetní operace spojené s provozem a správou společných části domu čp. 970-972, Erno Košťála, Pardubice. SVJ nezaměstnávalo během daného účetního období žádné zaměstnance v trvalém pracovním poměru, nepořídilo žádný majetek a nepřijalo žádné dotace.

Vedení podvojného účetnictví provádí pro SVJ na základě smluvního vztahu SBD Pardubice.

Stav běžného účtu u Fio banky k 31.12.2025, krátkodobý i dlouhodobý finanční majetek spolu s dalšími účetními položkami jsou obsaženy v příloze Z3 - Výpis z účetní závěrky domu za rok 2025, kterou dostal každý vlastník jako součást pozvánky. Podrobnější položkové účetní sestavy za účetní období 2025 jsou uloženy u výboru SVJ a zejména u SBD Družba, kde je možné do nich nahlédnout.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**5. Vyúčtování zálohových plateb za rok 2025**
Jedná se o přeplatky / nedoplatky za teplo, teplou a studenou vodu a ostatní služby. **Přeplatky budou postupně vyplaceny vlastníkům. Nedoplatky uhradí vlastníci na účet společenství. Splatnost přeplatků a nedoplatků bude nejdéle do 31. srpna 2026.** Vyúčtování zálohových plateb za rok 2025 s konkrétním přeplatkem / nedoplatkem dostal každý vlastník bytu spolu s pozvánkou.

Za rok 2025 eviduje naše účetní následující částky přeplatků a nedoplatků:
**Přeplatky**: celkem 26 bytů v celkové částce 151 324,- (včetně nájemců/SBD).
**Nedoplatky**: celkem 28 bytů v celkové částce 182 855,- Kč (včetně nájemců/SBD).

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**6. Finanční plán na rok 2026 (dle přílohy Z4)**
Finanční plán dostal každý vlastník bytu spolu s pozvánkou a zároveň zde byl přečten.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**7. Doplňující volba nového člena výboru SVJ / Změna výboru SVJ**
Ze zdravotních důvodů ukončil členství ve výboru SVJ pan Ing. Roman Velechovský, kde zastával funkci místopředseda výboru SVJ.
Novým členem na jeho místo i funkci navrhuje výbor SVJ paní Jitku Sommerovou, nar. 20.06.1984. Paní Sommerová bydlí v našem domu na adrese Pardubice, Erno Košťála 970, PSČ 53012 a s případným členstvím ve výboru SVJ souhlasí. Stávající výbor tuto volbu podporuje. Hlasujeme, aby p. Sommerová byla členem výboru SVJ našeho domu.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**8. Odsouhlasení nákladů na rekonstrukci vchodů – Náklady na realizaci stavby**

Stávající dobrá finanční situace domu umožňuje jeho další úpravy a zhodnocování s tím, že na účtu stále zbyde dostatek prostředků na případná mimořádná vydání. V roce 2025 výbor SVJ získal projektovou dokumentaci spolu s odhadem nákladů na plánovanou rekonstrukci předních a zadních vchodů našeho domu. V rámci projednávání tohoto bodu zde výbor zopakoval hlavní položky plánované rekonstrukce, kam patří:

8.1 Přední vstup – venkovní část

a) Výměna venkovních betonových schodišťových stupňů.
b) Výměna původního venkovního zábradlí za nerezové s osvětlením.
c) Výměna zastřešení nad vchodem včetně boků.
d) Nový povrch venkovní vstupní podesty - keramická dlažba.
e) Výměna venkovního světla.
f) Práce související (elektro, nátěry, ocelové konstrukce, beton atd.).

8.2 Přední vstup – vnitřní část

a) Výměna stávající dlažby za novou keramickou dlažbu.
b) Výměna vnitřní linkrusty.
c) Sádrokartonový podhled obsahující LED osvětlení na čidlo.
d) Obložení schodů keramickou dlažbou včetně nového soklu až do patra 0.
e) Výtahová šachta. Výměna drátěného pletiva za plechy až do patra 0.
f) Výměna zábradlí za nerezové včetně boxu pro požární hadici.

8.3 Zadní vstup – vnitřní část

a) Nová keramická dlažba včetně prostoru za výtahem.
b) Nahrazení podlahového plechu před výtahem.
c) Oplechování dešťového svodu ze střechy.
d) Úprava skříní rozvaděče elektro. Obezdění a nerezová dvířka.
e) Nové nátěry dveřních ocelových zárubní. Oprava pantů.
f) Nové dveře v tomto prostoru (3x každý vchod) splňující požadavky PO.
g) Nová izolace potrubí Mirelon. Povrch lesklý hliník.
h) Nové vnitřní osvětlení na čidlo.

8.4 Práce související

a) Elektroinstalace, nátěry, práce zámečnické, práce zednické, demontáže a další.

Náklady na realizaci uvedené rekonstrukce činí do **4 500 000,- Kč vč. DPH**.
Nyní budeme hlasovat o těchto nákladech na uvedenou rekonstrukci.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | |
|---|---|---|
| 31 | 52,507 | PRO |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 2,314 | PROTI |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | 7,933 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**9. Odsouhlasení nákladů na rekonstrukci vchodů – Náklady na VŘ na dodavatele stavby**

Výbor SVJ plánuje zadat vypsání a vyhodnocení výběrového řízení na realizační firmu pro rekonstrukci předních i zadních vchodů našeho domu. Náklady na organizaci a vyhodnocení výběrového řízení odhadujeme **do 10 000,- Kč vč. DPH**.
Dáváme hlasovat, zda s tímto záměrem souhlasíte.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 57,100 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 3 | 5,655 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**10. Schválení komise pro výběr dodavatele stavby**

Pro stavbu „rekonstrukce vchodů“ bude vypsáno výběrové řízení, které bude zajišťovat externí firma. Výstup výběrového řízení bude posouzen a vyhodnocen komisí v tomto složení:

| | |
|---|---|
| | Ing. Milan Trojánek, předseda výboru SVJ, předseda komise |
| | p. Jitka Sommerová, místopředseda výboru SVJ |
| | p. Hana Kaufmannová, člen výboru SVJ |
| | Ing. Roman Velechovský |
| | Ing. Adam Svoboda, projektant rekonstrukce vchodů, externí poradce (jen na vyzvání) |

Pro volbu barevného provedení vybraných materiálů bude tato komise rozšířena o zástupce každého vchodu. Navrhujeme přizvat následující vlastníky:

| | |
|---|---|
| 1. | p. Alena Šebková |
| 2. | p. Bohumila Tomešová |
| 3. | Ing. Radmila Linhartová |
| 4. | p. Monika Petráňová |

Pravidla výběru: Pokud není souhlas všech členů komise, potom členové komise hlasují. Vítězí návrh s nejvyšším počtem hlasů. Pokud počet hlasů pro i proti je shodný, potom předseda SVJ má 2 hlasy, aby rozhodl.
Externí poradce nemá hlasovací právo. Jeho úkolem je vysvětlit případné technické dotazy nebo nejasnosti.

**Hlasování o tomto bodu.**
Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 62,755 | PRO | 0 | 0 | PROTI | 0 | 0 | ZDRŽEL SE |

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

**11. Různé, dotazy, diskuse**

Všichni vlastníci mají k dispozici e-mailovou adresu výboru SVJ, kde jsou všechny dotazy v průběhu celého roku průběžně vyřizovány. V průběhu shromáždění byly vzneseny následující dotazy a odpovědi:

11.1
Výbor SVJ: Z SBD jsme dostali informaci, že nám letos propadá ověření bytových vodoměrů. Z tohoto důvodu je tato investice v odsouhlaseném plánu investic na letošní rok.

11.2
Výbor SVJ: Ve dnech 24. a 26.03.2026 proběhlo neformální setkání výboru s majiteli bytů za účelem jejich podrobného seznámení s plánovanou investicí a se změnou ve výboru SVJ. Toto setkání bylo všem majitelům oznámeno cca 3 týdny dopředu na nástěnkách, dopisy a na www stránkách domu.

11.3
Pan Tesařík: Poděkování stávajícímu výboru za kvalitní odvedenou práci při správě domu.
Výbor SVJ: Moc děkujeme za kladné hodnocení naší práce. Je to pro nás závazek do dalších let.

11.4
Pan Geřábek: Proč není přítomen v pozvánce avizovaný projektant?
Výbor SVJ, Velechovský: Pan Svoboda se omluvil v den konání schůze ze zdravotních důvodů.

Pan Geřábek: Cena za plánovanou úpravu vstupů se mi zdá vysoká. Projektant by nám měl říct cenu za jednotlivé položky.
Výbor SVJ, Velechovský: Známe plánovanou cenu za celé dílo. Tato celková cena zde byla řečena a byla odsouhlasena. A protože dnes již máme projektovou dokumentaci (PD) včetně rozpočtu, tak z tohoto rozpočtu známe i cenu jednotlivých položek. Číst zde celý položkový rozpočet asi nemá smysl.

Výbor SVJ děkuje za Vaši účast a za Vaše dotazy a připomínky.

**12. Závěr shromáždění**

Shromáždění vlastníků předseda shromáždění ukončil v 18:31 hodin.

Podpisy:

| | | |
|---|---|---|
| | | p. Alena Šebková v.r.<br>ověřovatel zápisu |
| Ing. Milan Trojánek v.r.<br>předseda shromáždění<br>předseda výboru SVJ | Ing. Roman Velechovský v.r.<br>---<br>místopředseda výboru SVJ | p. Hana Kaufmannová v.r.<br>zapisovatel<br>člen výboru SVJ |

razítko SVJ