

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Jiránkova 2263, 2264 a Josefa Ressla 2265, Pardubice, konaného dne 5. 6. 2025 v 17:00 hodin

Dle prezenční listiny bylo přítomno 50 majitelů 43 bytových jednotek, včetně plných mocí.

Součet vlastnických podílů na společných částech činil 6 893 ze 9 667 celkových podílů, což bylo **71,30 %**.

Shromáždění bylo usnášeníschopné.

Program:

1. Prezence vlastníků od 16:45 do 17:00
2. Schválení stanov SVJ za účasti notáře
3. Volba členů výboru
4. Volba členů revizní komise
5. Finanční a revizní zpráva za rok 2024
6. Finanční rozvaha na rok 2025
7. Realizované akce a opravy
8. Navýšení měsíční úhrady do fondu oprav
9. Akce v našem domě na další období
 ✓ revize svislých kanalizačních rozvodů (kamerovým systémem)
10. Organizační záležitosti
11. Diskuze

Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Prezentace vlastníků

▪ Zahájení

Schůze byla zahájena předsedkyní Ivetou Chocenskou, která prohlásila shromáždění za usnášeníschopné.

Zapisovatel: Jiří Skalický

Ověřovatel zápisu: Marek Novotný

▪ Schválení programu shromáždění

Usnesení: Shromáždění Společenství vlastníků jednotek schvaluje program shromáždění.

2. Schválení stanov SVJ za účasti notáře

Za přítomnosti paní notářky JUDr. Kateřiny Horké byly schváleny nové stanovy SVJ. Ve stanovách z roku 2016 bylo uvedeno, že při jakékoliv změně stanov musí být přítomen notář. V těchto nových již tento požadavek byl vymazán.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje stanovy SVJ.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE

Usnesení bylo přijato

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek Jiránkova 2263-2264 a Josefa

Ressla 2265, Pardubice a jsou účinné od 5. 6. 2025.

3. Volba členů výboru SVJ a náhradníka do výboru SVJ

Z důvodu schválení nových stanov bylo potřeba vybrat a schválit nové členy výboru. Vzhledem k tomu, že se na tyto nové funkce moc vlastníků nehlásí, vyměnil se pouze jeden člen a zbylí čtyři členové zůstali stávající. Podle nových stanov byl zvolen i náhradník (v případě, že ukončí stávající funkci jakýkoliv člen výboru před uplynutím funkčního období), nastupuje náhradník a zůstává ve funkci pouze do skončeného funkčního období nahrazeného člena. Schválení členové výboru jsou: Chocenská Iveta, Novotný Marek, Novotný Josef, Skalický Jiří, Slejšková Martina a náhradník Kukla Karel.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje členy výboru SVJ a náhradníka do výboru SVJ.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE Usnesení bylo přijato

4. Volba členů revizní komise

Ze stejného důvodu musela být i schválena nová revizní komise. Tato komise zůstala ve stávajícím složení – Makovská Dagmar, Novotná Hana a Pitthardová Monika.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje členy revizní komise.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE Usnesení bylo přijato

5. Schválení finanční zprávy za rok 2024 a revizní zprávy za rok 2024

Finanční zprávu za rok 2024 přednesla Iveta Chocenská. Revizní zprávu přednesla paní Dagmar Makovská, předsedkyně revizní komise.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje finanční zprávu za rok 2024.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE Usnesení bylo přijato

6. Schválení finanční rozvahy na rok 2025

Finanční rozvahu pro rok 2025 přednesla Iveta Chocenská.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje finanční rozvahu na rok 2025.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE Usnesení bylo přijato

7. Realizované akce a opravy

- ✓ Dle zákona č. 406/2000 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 38/2022 Sb. byla provedena revize otopných systémů. Revizi provedl pan Jiří Bartoš. Revize je na dobu 5 let.
- ✓ V II. 2024 praskl ventil ve sklepních prostorách ve vchodě 2263 před výměníkem. Tato havarijní situace byla nahlášena jako pojistná událost na pojišťovnu ALLIANZ. Celkové náklady na opravu tohoto nebytového prostoru byly ve výši 154 685,- Kč

(výměna ventilů, odčerpání vody, výměna 3 ks dveří za dveře plechové, sanace zdiva, nátěry podlah před výměníkem a podlahy v kolárně, opravy zdí, zpětné klapky). Pojišťovna celou tuto havárii zaplatila ve výši 153 685,- Kč. Rozdíl 1 000,- Kč byla spoluúčast z pojistné smlouvy.

- ✓ IV. 2024 byl přistaven do vnitrobloku kontejner firmou SmP – Odpady a.s., Pardubice.
- ✓ IV. 2024 a v IX. 2024 byla provedena deratizace sklepních prostor ve dvou cyklech po 14 dnech firmou SMRŤÁČEK Sezemice, Počápy. Další deratizace byla provedena v V. 2025. Zatím se ve sklepních potkání neobjevují.
- ✓ IV. 2024 firmou K2 SAS s.r.o. Vyškov byla provedena výměna vypadlých větracích mřížek na fasádě domu u vchodu 2265.
- ✓ V V.2024 firma TECHNIHOR provedla čištění úžlabí, svodů a okapů.
- ✓ Z důvodu častých havárií vodovodního potrubí, které se začaly objevovat od XII. 2023, jsme byli nuceni vyměnit celou soustavu vodovodního vodorovného potrubí SV a TUV ve sklepních prostorech ve všech vchodech.
Tato výměna proběhla v měsíci VIII.2024.
- ✓ IX.2024 jsme zakoupili v DECATHLONU 3 stojany na kola. Ve vchodě 2265 v malé kolárně byly 2 stojany nainstalovány. V této kolárně se nacházejí 4 kola, která jsou svázaná zámkem. Žádáme případné majitele, aby se spojili s některým členem výboru (upozornění je již asi ½ roku nalepené na dveřích této kolárny a zároveň umístěno i na nástěнку v tomto vchodě). Nelze přidělat třetí stojan!
- ✓ X./2024 byl objednan nový energetický štítek u pana Jiřího Bartoně. Původní měl platnost pouze do 31.12.2024. Nový energetický štítek visí na našich webových stránkách.
- ✓ X./2024 – Byla provedena oprava zvonkového tabla (2263), výměna rámečků, skel ve zvoncích ve všech vchodech firmou P. Harvánek. Oprava byla provedena následně po poškození zvonků cizí osobou. Protože nemáme venkovní kameru, nebylo možné pachatele dohledat.
- ✓ Malířství a natěračství Černohubý Hrobice provedlo nátěr kvalitní omyvatelné fasádní omítky na zdi v přízemí směrem do sklepních prostor, které byly špinavé od kol a nešly vyčistit. **Tyto zdi jsou omyvatelné, proto žádáme všechny, kterým se podaří tuto omítku ušpinit, aby si ji po sobě omyli a udržovali společné prostory v čistotě.**
- ✓ V nebytovém prostoru 2264 jsme zjistili havarijní stav prasklého gajgru a prasklé kanalizační trubky. Voda vsakovala do zdi, která je součástí vstupu do sklepů a tekla z ní voda. Bylo provedeno odčerpání vody v šachtě, výměna kanalizační trubky a zajištění poklopu nad tímto nebytovým prostorem zvenku.
- ✓ XI./2024 byla provedena pravidelná revize elektro firmou MORAVEC. Vše bylo pořádku.
- ✓ XI./2024 pan J. Skalický a J. Novotný vyklidili ve všech vchodech odvětrávací šachty pro

kanalizaci. V těchto šachtách také pobíhali potkani. Firma Klempířství Jezdinský Petr, Pardubice vyrobila mříže na zakrytí větracích šachet., které zamezí vniknutí potkanů do sklepních prostor.

- ✓ XII./2024 byla provedena oprava zdí, sanace zdiva, zazdění dvou otvorů (násypka + bývalý výtah) v nebytovém prostoru 2264 a následné vymalování těchto prostor.
- ✓ XII./2024 u firmy PAVLIS byly objednány čistící zóny

8. Navýšení měsíční úhrady do fondu oprav o 30 % na vlastnický podíl a následné každoroční zvyšování úhrady dle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem

Byl předložen návrh na navýšení měsíční úhrady do fondu oprav z 9,83 na 12,83 Kč na vlastnický podíl. Jedná se o navýšení o 30 % inflace (posledních 10 let zůstávala částka nezměněna). V okolních domech se tento podíl pohybuje okolo 20 Kč na vlastnický podíl, v Polabinách okolo 15 Kč.

Je potřeba si vytvořit finanční rezervu na případné nákladnější opravy do budoucna. Pokud by nastala situace, která by vyžadovala okamžitou nákladnou opravu, nebylo by nutné při dobře nastaveném hospodaření si půjčovat od banky. V tomto případě hrozí, že pak se musí svolat mimořádné shromáždění, složitě schvalovat půjčku od banky a vystavovat se tak riziku, že fatální závady se včas neopraví nebo že se zbytečně prodraží.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje navýšení měsíční úhrady do fondu oprav o 30 % na vlastnický podíl a následné každoroční zvyšování úhrady dle vyhlášeného inflačního koeficientu vyhlášeného ČSÚ (3 vlastníci byli proti).

Hlasování: 91,99 % PRO 8,01 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE **Usnesení bylo přijato**

9. Akce v našem domě na další období

V průběhu roku bude provedena revize svislých kanalizačních rozvodů (kamerovým systémem).

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje revizi svislých kanalizačních rozvodů.

Hlasování: 100 % PRO 0 % PROTI 0 % ZDRŽELO SE **Usnesení bylo přijato**

10. Organizační záležitosti

- **Je nutné zavírat vstupní dveře (vpředu i vzadu) z důvodu zamezení vniknutí potkanů do domu!**
- **Je nutné odklidit různé skříňky, botníky a veškerý nepořádek před byty na schodišti, včetně většího množství bot.**

Schodiště je hlavní úniková cesta.

V poslední době Hasičský záchranný sbor Pk chodí na kontroly

únikových cest a dodržování předpisů PO. Při porušení pravidel udělují vysoké pokuty. Ti, co budou mít i nadále různé překážky před byty a Hasičským záchranným sborem bude udělena pokuta, bude se tato částka vymáhat na těch vlastnících.

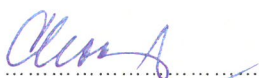
- Vlastníci, kteří mají balkóny, při úklidu by měli používat čisticí prostředky. Jen samotnou vodou se balkón neumyje a pak se tvoří zelené fleky na fasádě (lišejníky, mechy, trus od ptactva).
- Z důvodu vrácení čisticích zón se zvýšila cena za úklid o 750,- Kč na měsíc.
- **Kontejner** nebude v dalších letech přistavován do vnitrobloku našeho domu. Není již o něj zájem.
V okolí domu se ale začíná objevovat větší množství nedopalků cigaret, které sbírají děti, pro které je to hygienicky nebezpečné. Proto je nutné, aby každý z vlastní iniciativy dbal na pořádek okolo domu. Záleží na každém z nás, jak naše okolí domu bude vypadat.
- Z důvodu malých kapacit koláren je potřeba, aby si každý, kdo zde má odložené své kolo, zkontroloval jeho funkčnost, stará nepoužívaná kola odstranil, aby vzniklo místo pro ostatní, kteří ho potřebují a kolo pravidelně používají. **Kolárny nejsou odkládiště nefunkčních vraků.**
- **Od roku 2024 máme funkční webové stránky:** www.svjvdomekzavodisti.estranky.cz
Odkaz na tyto stránky je i na každé nástěnce ve vchodech. **Stránky jsou pravidelně aktualizovány.**
- Na fasádě u všech vchodů jsou nově označeny **hlavní uzávěry plynu (HUP)**. **Toto označení je hlavně pro HZS v případě úniku plynu.** Ve sklepích jsou umístěny plynoměry jednotlivých bytů, u kterých jsou také možnosti uzávěry.
- **Kdo má zájem o výměnu domovního telefonu, je potřeba nahlásit členu výboru. Cena za výměnu, vč. práce je 1 050,- Kč** (tato informace byla vyvěšena na nástěnkách a na našich webových stránkách).
- **Ve sklepích jsou uzamčené hlavní uzávěry vody.** Na každé stoupačce visí cedulky s čísly bytů, kde je možné zavřít vodu pro určitý konkrétní byt (ve sklepích).
- **V září 2024 byl zaslán e-mail na starostu obvodu V. jako upozornění na 2 díry v travním porostu v ulici J. Ressla poblíž našeho domu, které tam vytvořili potkani. V listopadu 2024 jsme znovu urgovali obvod V. a připomínali nutnost tuto skutečnost řešit. Po našem upozornění byly do děr dány nástrahy a díry zasypany.**
- **V září 2024 v nočních hodinách zasahovala Policie ČR ve vchodě 2263 z důvodu cizího vniknutí do domu, dotyčný vylomil a poničil zadní vstupní dveře. Tato záležitost byla kvalifikovaná jako přestupek a předána do správního řízení na městský obvod V., kde jsme se přihlásili o náhradu škody. V prosinci 2024 jsme měli opět zásah Policie ČR ve vchodě 2263, ten samý pachatel, jen se jednalo o přední domovní dveře, které částečně poškodil. Znovu jsme byli přihlášení do správního řízení o náhradu škody. Bohužel z městské části Pardubice**

V. jsme do dnešního dne nedostali odpověď.

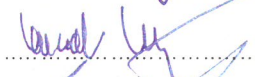
- 7. 12. 2024 byla pojišťovnou ALIANZ ukončena smlouva výpovědí z důvodu podfinancování smlouvy. Byl proveden průzkum nabídek pojišťoven a následně vybrána pojišťovna UNIQA, se kterou jsme uzavřeli smlouvu.
- K 31.12.2024 jsme podali advokátní kanceláři JUDr. Šimkové výpověď smlouvy na právní zastupování.

11. Diskuze

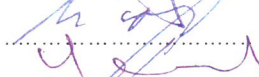
- Připomněli jsme nutnost úpravy záloh na topení, vodu a teplou vodu. Toto si zajistí každý vlastník sám na REAL Servisu
- V případě přeplatku za vyúčtování služeb si musí každý vlastník požádat e-mailem na REAL servisu o zaslání finanční částky na svůj účet (ti co mají SIPO: částka se odečítá ve složenice za SIPO).
- Dále je potřeba sledovat nástěnky ve vchodech, webové stránky, kde bývají informace o aktuálních akcích v domě i o případných haváriích.
- Dále upozorňujeme, že je přísný zákaz uskladňování různého starého nábytku, který se již doma nehodí, ve společných sklepních prostorech. Takovéto odkládání se začíná rozmnožovat. Pokud si ho vlastník sám neuklidí, bude vyzván, aby si jej co nejdříve sám zlikvidoval. Sklepní prostory nejsou sběrný dvůr!
- Znovu připomínáme zákaz parkování před vchody ve dvoře z důvodu dostupnosti pro Hasičský záchranný sbor, Policii ČR a Rychlou záchrannou službu. Plánky s přesnějším popisem jsou umístěny na nástěnkách ve všech vchodech.



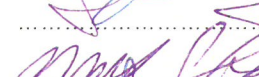
Iveta Chocenská



Novotný Marek



Novotný Josef



Skalický Jiří



Slejšková Martina. DiS.



Mgr. Kukla Karel, Ph.D.

V Pardubicích dne 5. 6. 2025