

**Společenství vlastníků jednotek Rýnovická 3242/20, Jablonec nad Nisou**

**IČO: 254 50 271, se sídlem Rýnovická 3242/20, Jablonec nad Nisou, PSČ 466 01**

---

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků**

konaného dne 8.4.2025 od 17:00hodin ve společenské místnosti domu

Shromáždění bylo svoláno pozvánkou (příloha č.1) s jasně definovanými body k projednání. Každý z vlastníků byl ještě dodatečně informován buďto osobně nebo písemně.

**1. Zahájení schůze, předsedající a zapisovatel, kontrola usnášeníschopnost**

Předseda výboru, pan *Ing. Kamil Novák, PhD.*, zahájil schůzi v 17:00, uvítal všechny přítomné a představil hosty z firmy JFH Inženýring, pana *Ing. Karla Jedličku* a pana *Ing. Jana Ficenece, PhD.* a ředitele SBD Bižuterie, pana *Ing. Stanislava Karpíška*. Předseda schůzi moderoval a zapisoval. Na organizační správnost schůze dohlížel ředitel bytové družstva.

Dle prezenční listiny (příloha č.2) bylo na shromáždění přítomno **20790** hlasů z celkového počtu **24138** hlasů, tj. **86,13%**. Shromáždění bylo usnášeníschopné.

**2. Rezignace pana Miloslava Hajducha na post člena výboru**

Současný dlouholetý člen výboru, pan Miloslav Hajduch, si přál na svoji funkci ze zdravotních důvodů rezignovat ke dni konání schůze. Proti rezignaci nemělo shromáždění námitek.

**Usnesení: Shromáždění odsouhlasilo rezignaci pana Miloslava Hajducha. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato**

**3. Volba nového člena výboru, paní Miroslavy Mostecké**

O pozici člena výboru projevila zájem paní Miroslava Mostecká. A protože žádný jiný kandidát nebyl (dlouhodobě) shromážděním definován, shromáždění paní Mosteckou zvolilo jako nového člena výboru.

**Usnesení: Shromáždění odsouhlasilo paní Miroslavu Mosteckou jako nového člena výboru. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

#### 4. Změna stanov společenství

**a) vyřešení personálních záležitostí a odsouhlasení změny v počtu členů výboru vůči aktuálním počtu ve stanovách.**

I přes popsanou změnu člena výboru se dlouhodobě jedná o personální podstav vůči aktuálním stanovám, a proto bylo nutné stanovy upravit tímto způsobem: Aktuální Stanovy, část V. čl.13, odstavec 5)

Věta „Výbor má 3 členy.“ Se mění na „**Výbor má 2 členy.**“

**Usnesení: Shromáždění odsouhlasilo, že výbor bude mít jen 2 členy a k tomu odsouhlasilo změnu stanov, jak bylo navrženo výše. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

**b) změna finančních limitů**

Díky neustálému růstu cen se ukazuje, že dům se dlouhodobě nemůže vejít do cenových nabídek firem, které zajišťují opravy domu. Z toho důvodu se výbor rozhodl povýšit v současných stanovách maximální limity tímto způsobem:

Nákup drobného materiálu (aktuální stanovy, část III., čl.5, odstavec 6):

Dnes: 10 000,- Návrh: 20 000,-

Opravy nevyžadující schválení (aktuální stanovy část III., čl.5, odstavec 7)

Dnes: 36 000,- Návrh: 100 000,-

Opravy s jedním výlučným dodavatelem (aktuální stanovy část III., čl.5, odstavec 8):

Dnes: 100 000,- Návrh: 500 000,-

**Usnesení: Shromáždění jednomyslně schvaluje zvýšení všech finančních limitů tak, jak bylo navrženo výborem. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

#### 5. Hospodaření domu za rok 2024 (příloha č.3) a výhled do roku 2025.

Hospodaření domu za rok 2024 je následující. Počáteční stav dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen DZOI) k 1.1.2024 činil 785 456,42Kč, k 31.12.2024 činil 1 475 264,45Kč. Měsíční tvorba je 84 492Kč. Viz příloha č.3.

**Usnesení: Shromáždění schvaluje hospodaření v uplynulém roce. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

Předseda dále představil plán největších oprav, které by se měly realizovat v roce 2025. Mezi nimi je:

- a) úprava kotelny tím způsobem, aby v případě vodovodní havárie byla voda odčerpána do nejbližšího odpadu.
- b) úprava střechy v místě zakončení stoupaček kvůli netěsnosti
- c) opravy plynoucích z generální revize výtahů
- d) úprava neprotékajícího kanálu na srážkovou vodu

**Usnesení: Shromáždění bere na vědomí nutnost veškerých oprav. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

## 6. Prezentace Úvodní studie proveditelnosti generální rekonstrukce lodžii.

Zástupci firmy JFH prezentovali **Úvodní studii proveditelnosti generální rekonstrukce (všech lodžii)** (příloha č.4). Technická a ekonomická prezentace byla uskutečněna pomocí promítacího plátna a projektoru. Po skončení prezentace zůstali zástupci chvíli na místě a zodpovídali otázky shromáždění. Následné hlasování probíhalo ve třech bodech a to, že a) **shromáždění souhlasí se studií, b) výbor zažádá o vypracování projektu, se kterým firma JFH opět pomůže a za c) o zvednutí dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, viz samostatný bod 7.**

Během diskuse vyplynulo, že 5 vlastníků nemá o rekonstrukce zájem. Buďto argumentovali tím, že lodžie již mají zasklené a měnit je nechťejí, nebo tím, že odhadovaná cena opravy je pro ně vysoká. Zbytek vlastníků hlasoval pro generální rekonstrukci.

**Usnesení a): Shromáždění souhlasí se studií. Hlasování: Pro 17443, tj. 83.9% z přítomných, proti 3347, tj. 16,1% z přítomných, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

**Usnesení b): Výbor se posune do projektové fáze a nechá si vypracovat projektovou dokumentaci. Hlasování: Pro 17443, tj. 83.9% z přítomných, proti 3347, tj. 16,1% z přítomných, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

## 7. Zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen DZOI)

V posledním bodě byl znovu zopakován záměr generální rekonstrukce lodžii a byla ještě jednou prezentována stručná ekonomická rozvaha, přičemž se poukázalo na současný stav domu a jeho další amortizaci v řádu dalších let. Původním záměrem bylo zvednout výši DZOI na 50Kč/m<sup>2</sup> s progresivním růstem. Vlastníci však projevíli zájem zvednou DZOI z aktuálních 35Kč/m<sup>2</sup> na 60Kč/m<sup>2</sup>, tj. rovnou bez zbytečných průtahů s platností již od 1.7.2025.

**Usnesení: Shromáždění schválilo zvýšení DZOI z 35Kč/m<sup>2</sup> na 60Kč/m<sup>2</sup>. Hlasování: Pro 20790, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.**

Předseda poděkoval přítomným za účast a shromáždění ukončil v 18:30hod.

V Jablonci nad Nisou dne 8.4.2025

Handwritten signature of Kamil Novák in black ink, written in a cursive style. The signature is positioned above a horizontal dotted line.

zapsal Ing. Kamil Novák, PhD.