

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 11.6.2025 v Dělnickém domě, Jamborova č.65, Brno.

- 1.** Schůzi zahájil v 16:33 předseda výboru SVJ Ing. Ladislav Valášek, přivítal zúčastněné členy SVJ a prohlásil schůzi za usnášeníschopnou. Přítomno bylo podle prezenční listiny 1.294.889 hlasů z celkového počtu 2.548.407 hlasů, tedy 50,81%.

2. Volba sčítatelů hlasů:

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

Za PRODOMIA s.r.o.: Markéta Kelblová, Monika Svojanovská

Schváleno: pro 1.294.889 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.294.889 hlasů).

3. Volba zapisovatele:

Zapisovatel: Radim Zemánek (člen SVJ)

Schváleno: pro 1.294.889 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.294.889 hlasů).

4. Volba ověřovatelů zápisu:

Pavel Konečný (Sedláčkova 22, člen SVJ)

Hana Hrabcová (Sedláčkova 16, člen SVJ)

Schváleno: pro 1.294.889 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.294.889 hlasů).

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

5a) komunikace vlastníků a jeho nájemník

- 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 se 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

5c) klientský portál ePRODOMIA

- V provozu od 07/2024 – vlastníci se mohou registrovat prostřednictvím nahlášené e-mailové adresy. Dokumenty / návod je k dispozici na: <https://www.sedlackova2902.cz/index.php/navody-a-rady> radly

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

5e) 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
S20, S18	Předimenzování stávajícího horizontálního potrubí kanalizace svedeného do vchodu A1, a kanalizační stoupačky ve vchodě C1 s označením C1-xx-4	04-05/2025
Blok C S20, S22	Dokončení rekonstrukce systému horizontálních rozvodů kanalizace v BD Sedláčkova 2902	02/2025

5f) Zajištění chodu domu

- Odečet měřidel spotřeby energií – již dálkovým odečtem.
- 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 2024.

Teplo Zálohy – 6.586.800 Kč

Teplo Fa s DPH – 6.373.438 Kč

Teplo přeplatek – 213.362 Kč

BVK – vodné stočné (Fa každý měsíc) - 3.104.286,86 Kč

6. Informace k soudnímu sporu s pověřeným vlastníkem (řeší se už od roku 2010)

- Žaloba o náhradu škody 2.492.646,- Kč s příslušenstvím,
- Soudní spor ukončen – a podáno uplatnění nároku dle zákona 82/1998 Sb
- Vzhledem k obsáhlosti a složitosti tématu nebudou dokumenty zveřejněny.

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

7. 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 - Protokol o zahájení kontroly
- Zpráva o kontrole – Zpráva z kontroly

Kontrola systému otopné soustavy	25 652 Kč
Zpracování položkového rozpočtu	6 810 Kč
Cena dle rozpočtu v cenové hladině 04/2025	4 557 607 Kč
Nabídka - Projekt nastavení vyvažovacích ventilů topné soustavy	37 800 Kč

- Na realizaci NO máme 4 roky
- Realizaci provedeme po blocích / vchodech v následujících 3 letech
- **Bude nezbytně nutné zpřístupnit BJ!**

8. Schválení účetní závěrky SVJ za rok 2024:

- Inventura závazků a pohledávek k 31.12.2024

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje rozpočet na rok 2024.

Schváleno: pro 1.346.293 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.346.293 hlasů).

9. Oprava ostění vchodových dveří Blok „A“

- Předpokládaný náklad je cca 120.000 Kč bez DPH
- Návrh usnesení:
„Shromáždění SVJ schvaluje investici ve výši 120.000 Kč bez DPH na akci „Oprava ostění vchodových dveří Blok A“ a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví výbor s ohledem na termíny realizace ostatních akcí.“

Schváleno: pro 1.346.293 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.346.293 hlasů).

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

10. Zastřešení odpadových kontejnerů – navýšení ceny a rozšíření akce o „zaklecování“ prostor pod schodišti v jednotlivých

- Představení nárustu cen v průběhu let
- Dodatečné zaklecování prostorů pod schodištěm v jednotlivých vchodech, kde dochází k odkládání vyřazených věcí majiteli či nájemníky
- Návrh usnesení:
„Shromáždění SVJ schvaluje investici ve výši 762.250 Kč bez DPH na akci „Zastřešení odpadových kontejnerů – navýšení ceny a rozšíření akce o „zaklecování“ prostor pod schodišti v jednotlivých“ a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví výbor s ohledem na termíny realizace ostatních akcí.“

Schváleno: pro 1.346.293 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.346.293 hlasů).

11. Rozpočet na rok 2026

- Návrh usnesení:
- **„Shromáždění SVJ schvaluje rozpočet na rok 2026.“**

Schváleno: pro 1.346.293 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.346.293 hlasů).

12. Výměna kompaktních měřičů tepla (kalorimetrů) – legislativní povinnost – možné způsoby realizace

Byly představeny tři varianty řešení, a to:

Varianta A – Maddalena microCLIMA U Kompaktní měřič tepla s ultrazvukovým průtokoměrem a komunikačním modulem pro dálkový přenos dat – výměna za nový měřič ve vyšší třídě

Varianta B – Maddalena microCLIMA EVO Kompaktní měřič tepla s mechanickým průtokoměrem a komunikačním modulem pro dálkový přenos dat – výměna za nový měřič ve stávající třídě

Varianta C - Ověření stávajících kompaktních měřičů tepla

Po představení variant a diskuzi k nim bylo přijato usnesení, a to:

- Návrh usnesení podle hlasování ke každé variantě:
„Shromáždění SVJ schvaluje investici ve výši 1.610.280 Kč bez DPH (Varianta B) na akci „Výměna kompaktních měřičů tepla (kalorimetrů)“ a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace.“

Schváleno: pro 1.346.293 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.346.293 hlasů).

- **Varianta B** – Maddalena microCLIMA EVO Kompaktní měřič tepla s mechanickým průtokoměrem a komunikačním modulem pro dálkový přenos dat

- Mechanický kompaktní měřič pro měření spotřeby tepla a chladu
- Dimenze DN15 ... DN20
- Max. teplota T90
- Pracovní tlak PN16
- Instalační poloha - horizontální nebo vertikální, nevyžaduje ukladňující délky
- Napájení baterií s životností 10 let, dostupné pro napájení 230 V
- Teplotní čidla Pt1000, 5 mm průměr
- Oddělitelné počítadlo (kabel 0,50 m), IP65
- Certifikace dle MID MI 004
- Detekce zpětného toku a vzduchu v potrubí
- Vhodné pro odečet pochůzkou (walk-by) nebo centrální sběr dat (smart metering)

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

- Instalace zpátečka a volba jednotek lze nastavit uživatelsky (přes IRDA port). Standardně jsou měřiče tepla dodávány pro měření v jednotkách kWh. V případě zájmu lze objednat měřiče nastavené pro měření v GJ.
- Dostupná komunikační rozhraní: wireless M-Bus, wireless M-Bus + 3 pulsní vstupy, M-Bus, M-Bus + 3 pulsní vstupy, 2 pulsní výstupy
- Záruka: 60 měsíců
- Záruční doba se vztahuje na výrobní vady nebo vady materiálu, nikoliv na nečistoty vniklé do měřidla, které mohou měřidlo zastavit, resp. poškodit. Záruka se také nevztahuje na vady vzniklé násilným poškozením nebo ovlivňováním měřiče.

13. Změna přístupu do prostoru garážových stání

- Na konci března proběhla rekonstrukce garážových vrat
- Pro ovládání vrat přibýly GSM moduly – nejpozději do konce roku 2025 proběhne přechod z ovladačů na telefonní čísla
 - ☐ Zvýšení bezpečnosti – možné zjištění pachatelů přes telefonní číslo
 - ☐ Zajištění přístupu pro subdodavatele bez dalších nákladů
 - ☐ Jednoduchá deaktivace v řádu minut
 - ☐ Aktualizace seznamu vlastníků – nový majitelé doloží nabytí
 - ☐ Každý majitel garážového stání bude mít možnost až 3 čísel k 1 GS
 - ☐ Průběh přechodu:
 - Zaslání údajů na adresu vrata.sedlackova2902@gmail.com
 - zápis do seznamu a ověření majitele
 - Požadované informace do emailu: **Garážové stání, majitel/nájemce, jméno, příjmení, číslo bytu, telefon, email.**
příklad: A1-I, majitel, Jan Vopršálek, 105, 777888999, voprsalek@centrum.cz
příklad: A1-I, nájemce, Petr Novák, 105, 778987978, Petr.Novak@klik.cz

14. Informace k umístování elektrokol a elektrokoloběžek v domácnostech a společných prostorách domu

- Podány informace o incidentech s elektroky a elektrokoloběžkami, které končí požáry.
- Nabádání ke zvážení, kde se tato zařízení nabíjí, jestli se nevystavujete zbytečnému riziku a škodám jak na majetku i zdraví.
- Doporučení je mít sjednané pojištění s pokrytím škod.

15. Elektronická komunikace

- Je možné začít využívat pouze elektronickou komunikaci s tím, že k tomuto je nutné podepsat souhlas, kde bude uvedeno, že:
 - s tímto souhlasí,
 - potvrdí platnost e-mailové adresy,
 - souhlas se zasíláním vyúčtování/předpisů záloh a další komunikaci pouze e-mailem.

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

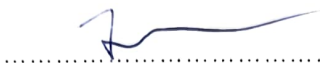
se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

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

16. Diskuze / Závěr

Schůze byla ukončena v 18:14 hod.

Zapsal: Ing. Radim Zemánek



dne: 11.06.2025

Ověřovatelé:

Ing. Hana Hrabcová



dne: 6.7.2025

Ing. Pavel Konečný



dne: 6.7.25

Předseda výboru SVJ:

Ing. Ladislav Valášek



dne: 10.7.2025

Místopředseda výboru SVJ:

Marek Nosek



dne: 15.7.2025

Společenství vlastníků jednotek
Sedláčkova čp. 2902
Brno, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00
IČ: 292 14 424