

**Společenství vlastníků Loosova 2-10**  
se sídlem Loosova 576/7, Lesná, 638 00 Brno, IČ: 262 44 951

**Z Á P I S**

**z jednání shromáždění vlastníků konaného dne 4. prosince 2025 v 18:00 hod.**  
v prostorách Společenského centra Lesná, Okružní 21, Brno

Pozvánka na shromáždění s níže uvedeným programem byla zveřejněna na vývěsce domu a rozeslána elektronickou poštou. Podkladové materiály byly k nahlédnutí u statutárního orgánu.

Program:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, schválení zapisovatele
2. Zpráva o činnosti výboru SV Loosova 2-10
3. Zpráva o hospodaření za rok 2024, schválení účetní závěrky za rok 2024 a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024
4. Návrh rozpočtu pro rok 2026 a jeho schválení
5. Hlasování a schválení investičních záměrů v roce 2026
6. Různé diskuze
7. Závěr

1. **Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, schválení zapisovatele**

Shromáždění vlastníků zahájila předsedkyně výboru společenství, Bc.Petra Pospíšilová. Přivítala všechny přítomné vlastníky a zástupce správce, paní Evu Dvořákovou.

Kontrolu usnášeníschopnosti a zajištění hlasování dle spoluvlastnických podílů zajišťoval zástupce správce NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo – paní Eva Dvořáková.

V době zahájení byli přítomni vlastníci jednotek v domě, jejichž celkový spoluvlastnický podíl na společných částech domu tvořil **54,64% - shromáždění bylo usnášeníschopné.**

Poté bylo přistoupeno k volbě zapisovatele. Zapisovatelkou byla všemi přítomnými zvolena paní Eva Dvořáková z NOVÉHO DOMOVA, stavebního bytového družstva. Všichni přítomní souhlasili se jmenováním zapisovatelky.

2. **Zpráva o činnosti výboru SV Loosova 2-10**

Dalším bodem programu bylo podání zprávy o činnosti výboru za období 12/2024 – 11/2025. Zprávu přednesl pan Svatopluk Bartík, člen výboru společenství.

Výbor se scházel pravidelně, zpravidla první čtvrtek v měsíci. Členové výboru plnili své dílčí úkoly. Vlastníkům byli k dispozici na uvedených kontaktech, případně v rámci úředních hodin v kanceláři ve vchodě domu Loosova 7.

Výbor se zabýval zejména následujícími činnostmi:

- plnění úkolů uložených na shromáždění v listopadu 2024
- zajištění revize plynových zařízení
- zpracování nového Průkazu energetické náročnosti budovy
- průběžná údržba a opravy
- plánování dalších činností v oblasti správy domu
- zajištění pořádku a bezpečnosti

Pro komunikaci s vlastníky slouží webové stránky ([www.loosova.cz](http://www.loosova.cz)), kde jsou zveřejňovány potřebné informace (úřední hodiny, termíny domovních schůzek, pozvánky na shromáždění, zápisy ze schůzí, informace o revizích, opravách apod.). V listopadu 2025 se konaly domovní schůzky

před prosincovým shromážděním.

Výbor spolupracuje se správcem domu (NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo). Zajišťuje podklady pro vyúčtování služeb, plánování oprav a revizí, kontrolu evidence měsíčních plateb za užívání bytu, přípravu podkladů pro shromáždění apod.

Vlastníkům byla podána informace o jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových ohledně převedení pozemků pod domy do vlastnictví všem vlastníkům v domě dle spoluvlastnického podílu.

V průběhu roku došlo ke změně ve složení výboru společenství. Na funkci rezignoval pan Petr Hlaváč, místo něj nastoupil zvolený náhradník, Ing. Luděk Skládaný.

### **3. Zpráva o hospodaření za rok 2024, schválení účetní závěrky za rok 2024 a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024**

- **Hospodářské výsledky za rok 2024 – stav k 31. 12. 2024** (viz příloha pozvánky)

Účetní závěrka za rok 2024 byla vypracována včetně příslušných účetních výkazů k 31. 12. 2024. Podkladový materiál byl zaslán společně s pozvánkou na elektronické adresy spoluvlastníků domu, popř. byl k dispozici k nahlédnutí u statutárního orgánu.

#### **Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje účetní závěrku za rok 2024 v předloženém znění.**

Hlasování o zprávě o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2024.

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 96,41% přítomných

- **Hospodářský výsledek: 299 784,84 Kč**

#### **Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje převod hospodářského výsledku ve výši 299 784,84 Kč do fondu oprav.**

Hlasování o převedení zisku za rok 2024 ve výši 299 784,84 Kč do fondu oprav.

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 97,78% přítomných

Zpráva o hospodaření a schválení roční účetní závěrky za rok 2024 vč. převedení zisku do fondu oprav bylo **schváleno** všemi přítomnými.

### **4. Návrh rozpočtu pro rok 2026 a jeho schválení**

Podkladový materiál byl zaslán společně s pozvánkou na elektronické adresy spoluvlastníků domu, popř. byl k dispozici k nahlédnutí u statutárního orgánu. Přítomní vlastníci byli seznámeni s jednotlivými položkami a důvody, pro které není navrhována jejich změna oproti rozpočtu pro rok 2025. Nové předpisy pro rok 2026 nebudou zasílány.

#### **Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schvaluje návrh rozpočtu na rok 2026 v předloženém znění.**

Hlasování o rozpočtu na rok 2026:

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 95,58% přítomných

Shromáždění vlastníků **schvaluje** návrh rozpočtu na rok 2026 všemi přítomnými.

### **5. Hlasování a schválení investičních záměrů v roce 2026**

Cenové nabídky k investičním záměrům v roce 2026 byly zaslány společně s pozvánkou na elektronické adresy spoluvlastníků domu.

Jako první byla projednána cenová nabídka na dodávku systému Bezpečný dům.

V diskuzi zazněl dotaz, zda je součástí cenové nabídky také propojení s domovním telefonem. Rovněž bylo navrženo do nabídky zahrnout způsob servisování. Bylo odpovězeno, že nabídka je

pouze na dveřní systém. Servis systému bude prováděn pouze v případě poruchy, žádný paušál na pravidelný servis se platit nebude.

Dále zazněl dotaz, zda bude někde uveden telefonní kontakt pro případ ztráty nebo nefunkčnosti čipu. Odpovězeno bylo, že tyto problémy bude řešit výbor společenství.

Jeden z přítomných vlastníků sdělil, že zásadně nesouhlasí s pořízením systému na čipy, neboť je takto možnost sledovat pohyb osob v domě.

V diskuzi zazněl návrh na odsouhlasení navýšení částky na realizaci systému čipů na částku 800 tis. Kč.

#### **Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schvaluje navýšení částky na realizaci čipů na 800 tis. Kč.**

Hlasování o navýšení částky na realizaci systému čipů na 800 tis. Kč.

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 88,92% přítomných

Shromáždění vlastníků **schvaluje** navýšení částky na realizaci čipů na 800 tis. Kč většinou přítomných.

Dále byla projednána cenová nabídka na instalaci žlabů pro vedení telekomunikačních kabelů a současně návrh na výměnu zbývajících uzavíratelných ventilů.

V létě letošního roku (2025) byla provedena výměna uzavíracích ventilů v suterénu domu na vodovodních odbočkách z vodorovných potrubí. Vyměňovala se jen cca ¼ ventilů, která byla v nejhorším stavu. Při výměnách ventilů bylo zjištěno, že v havarijním stavu je spousta dalších ventilů a uzávěrů a bude nezbytné je po ukončení topné sezóny také vyměnit.

V průběhu prací se objevil vážný problém s dostupností k uzávěrům z důvodu, že v minulosti probíhalo do domu zavádění internetu a televize způsobem, kdy jednotliví poskytovatelé internetu a televize rozváděli své pátevní sítě v domě jeho suterénem. Kabely visí po stranách, nejsou nijak chráněny, a v řadě míst komplikují nebo znemožňují případné práce na jiných instalacích. Z tohoto důvodu došlo k přerušení prací a bylo doporučeno veškeré telekomunikační kabely přemístit na vhodnější místo. Je nutné nejdříve vybudovat v suterénu domu po celé její délce vodorovný plechový ochranný žlab a nechat do něj přeložit telekomunikační vedení internetových poskytovatelů. Teprve poté bude možné pokračovat ve výměně uzavíracích ventilů na potrubích v suterénu domu.

Vybudování vodorovného plechového žlabu je naceněno na cca 250 000,- Kč s DPH. Je předpoklad, že přeložky internetových poskytovatelů budou provedeny na jejich náklady. Pokud tak nebude učiněno, výbor vypoví smlouvy a zajistí likvidaci jejich vedení.

Vybudování svislých drátěných žlabů ve všech vchodech je naceněno na cca 100 000,- Kč s DPH, přeložky internetových poskytovatelů se opět předpokládají na jejich náklady.

Průrazy a zabezpečení kabelů přijde na cca 30 000,- Kč s DPH.

Náklady společenství budou řešeny z prostředků na fondu oprav.

K problematice instalace žlabů pro vedení telekomunikačních rozvodů diskutovala řada vlastníků.

Poté bylo dáno hlasovat o výměně zbývajících ventilů a o instalaci žlabů pro vedení telekomunikačních rozvodů.

#### **Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schvaluje s výměnou zbývajících uzavíracích ventilů v suterénu domu.**

Hlasování o výměně zbývajících uzavíracích ventilů v suterénu domu.

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 96,95% přítomných

Shromáždění vlastníků **schvaluje** výměnu zbývajících uzavíracích ventilů v suterénu domu většinou přítomných.

#### **Návrh usnesení:**

## **Shromáždění vlastníků schvaluje instalaci žlabů pro vedení telekomunikačních rozvodů.**

Hlasování o instalaci žlabů pro vedení telekomunikačních rozvodů.

přítomno: 106 / váha hl. přítomných: 55,72% / pro: 94,48% přítomných

Shromáždění vlastníků **schvaluje** instalaci žlabů pro vedení telekomunikačních rozvodů většinou přítomných.

### **6. Různé, diskuze**

Byla řešena problematika sušáren, které nejsou ve všech vchodech. K této problematice bylo odpovězeno, že není prostor pro vybudování dalších sušáren.

Jeden z přítomných vlastníků požádal, aby těm vlastníkům, kteří byt pronajímají a v domě nebydlí, byly informace vyvěšené na vývěškách ve vchodech zasílány elektronicky. K tomuto bylo sděleno, že výbor veškeré informace, která dává na vývěsky, umísťuje rovněž na internetové stránky společenství.

Byl vznesen dotaz, jestli budou vyvěšeny informace ohledně přeložky telekomunikačních rozvodů (termíny, případná odstávka apod.). Dále jestli bude avizována výměna vodoměrů. Ve všech případech budou vlastníci v předstihu informováni.

Ve věci převedení pozemků pod domy do vlastnictví všem vlastníkům v domě, vyzval Ing. Pojzl výbor společenství, aby tato záležitost nebyla odkládána. K tomu bylo sděleno, že není možné zajistit 100% podpisy všech spoluvlastníků.

Paní Petrášová upozornila, že jí nelze dobře uzavřít ventil od plynu na hlavním přívodu do bytu. Bylo nabídnuto předání kontaktu na technika plynových zařízení, se kterým je možné tuto záležitost řešit. Výbor společenství měl sám zájem zajistit hromadné opravy v celé domě, ale s technikem nebylo možné dohodnout množstevní slevu.

Vlastníci byli informováni, že všechna SVJ čekají v blízké době legislativní povinnosti vyplývající z předpisů o energetické účinnosti (tzv. EED).

Od 1.1.2027 budou mít SVJ povinnost poskytovat všem spoluvlastníkům domu pravidelně (minimálně 1x za měsíc) informace o spotřebě tepla a teplé vody. Rozhodnutím SVJ může dojít ke zkrácení měsíčního intervalu, ne však k jeho prodloužení.

Problematika má tyto základní roviny:

- Instalace sběrnic, prostřednictvím kterých budou odečítány údaje o spotřebě ze všech měřidel v domě (vodoměry, ITN – indikátory topných nákladů, kalorimetry) a odesílány externí firmě, která pro SVJ zajišťuje odečtové a rozúčtovací služby. Měřidla musí splňovat takové technické parametry, aby byla schopna data sběrnicím předávat v požadované časové frekvenci.
- Zveřejnění dat, které bude v pravidelných intervalech prováděno přes webové portály, ke kterým budou mít možnost přístupu jednotliví vlastníci jednotek v domech.

Všechny uvedené činnosti jsou připraveny dodávat firmy, které v současné době zajišťují v jednotlivých domech odečtové a rozúčtovací služby.

Družstvo NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo (správce domu) připravuje ve spolupráci s externími firmami vše potřebné pro možné zveřejnění dat o spotřebě tepla a teplé vody v jednotlivých bytech převzatých od jejich zpracovatelů, a to na webovém portálu Poschodech, který navazuje na softwarový systém používaný družstvem pro výkon správy domu a který družstvo postupně uvádí do provozu. Cena za provoz této služby je odhadována na cca 20,- Kč za byt a měsíc, nicméně o ní není s konečnou platností rozhodnuto. Cena za instalaci sběrnic, prostřednictvím kterých budou odečítány údaje, rovněž není ještě známa. Informace budou zaslány všem spoluvlastníkům domu na jejich e-mailové adresy cca v 1. čtvrtletí roku 2026. Jedná se o nezbytné splnění legislativní povinnosti, vše potřebné tedy zajistí Družstvo bez dalšího projednávání a hlasování na schůzi shromáždění vlastníků.

### **7. Závěr**

Jelikož nebyly žádné další dotazy, bylo všem přítomným poděkováno za účast a shromáždění vlastníků bylo ukončeno.

V Brně dne 4. prosince 2025

Zapsala: Eva Dvořáková

Příloha zápisu: prezenční listina