

Zpráva o činnosti

ze Shromáždění Společenství vlastníků pro dům č.p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k.ú. Štýřice, v Brně, dne 3.června 2026

Výbor předkládá zprávu o činnosti za funkční období
od 4. června 2025 do dnešního dne – tj. do 3.června 2026.

1. Kontrola usnesení

Z usnesení shromáždění bylo výboru uloženo provést vyúčtování zálohového nájemného a služeb spojených s užíváním bytů

za rok 2024 do 31. července 2025. Vyúčtování bylo provedeno.

Vyúčtování za rok 2025 bude provedeno do konce června 2026.

Organizační záležitosti

Výbor SV pracuje v počtu pěti členů. Kontrolní komise má tři členy. Úřední hodiny nejsou členům pevně stanoveny. Každý člen výboru řeší úkoly a problémy s vlastníky po dohodě a v termínu podle důležitosti. Od 1. ledna 2015 zajišťuje správu celého domu SV za všech 150 bytů vlastníků.

Zajištění účetnictví

Účetnictví SVJ zajišťuje dodavatelská firma FIWA, spol. s r.o.

Tato firma zajišťuje kompletní účetnictví z dodaných podkladů od výboru.

Vytápění bytů

Dodavatelem tepelné energie pro naše společenství vlastníků jsou stále Teplárny Brno, a.s..

Spotřebu tepla dodavatel zjišťuje měsíčně dálkovým odečtem měřidla umístěného v naší výměňkové stanici ve vchodě Jílová 37, Brno. Zálohy jsou placeny měsíčně. Faktury z vyúčtování jsou placeny jednou za měsíc. Celková spotřeba tepla je kontrolována podle měřidla ve výměňkové stanici a zaznamenávána. Pro naši potřebu máme dále ve výměňkové stanici podružné měřidlo spotřeby tepla na přípravu teplé vody. Příprava teplé vody v roce 2024 je 40 % celkové spotřeby dodávaného tepla a vytápění tvoří 60 %.

V roce 2025 máme spotřebu celkem na teplo **1632 GJ**

Fakturovaná cena + vlastní náklady výměníku na 1 GJ činí
1029 Kč za rok 2025

Rozúčtování nákladů na ústřední vytápění jednotlivých bytů bylo provedeno firmou

Thera Energo, spol. s r.o.

Stavy na indikátorech na otopných tělesech za rok 2025 byly zjišťovány dálkovým odečtem, tedy bez návštěvy v bytech.

Celkové náklady na ústřední vytápění se dělí

na základní složku - 50% na vytápěnou plochu bytu v m²

na spotřební složku - 50% podle naměřených dílků na indikátorech pro rozúčtování topných nákladů umístěných na otopných tělesech.

Příprava teplé vody

Odběr teplé vody dle vodoměrů v bytech 3158 m³ za 2025

Spotřeba tepla na ohřev vody – podruž. měřidlo 1098 GJ za 2025

Výdaje spojené s ohříváním vody

Nákup tepla v cenách Teplárny 1 140 557 Kč za 2025

Rozdělení do propočtu za služby na byt

- základní složka 30% 342 167 Kč za 2025

- spotřební složka 70% 798 390 Kč za 2025

- Ohřev vody na 1 m³ nás stojí 361 Kč za 2025

Vodné – stočné celkem Dodavatel Brněnské vodárny

Celkový odběr vody – měřeno na hlavním vodoměru činí 8682 m³ za 2025

Fakturováno dodavatelem včetně DPH 935 240 Kč za 2025

Spotřeba vody dle zápisu z vodoměrů v bytech 8807 m³ za 2025

Technická činnost

Vodovod, kanalizace, vytápění

V roce 2025 byla provedena výměna vodoměrů ve všech bytech. Tyto vodoměry se musejí měnit vždy po pěti letech. Na výměnu vodoměrů byly zpracovány nabídky dvou firem. Vybrána byla nabídka s nižší cenou 237 000,- Kč včetně DPH od firmy Rekostav-ZTI, s jejíž prací jsme dlouhodobě spokojeni. Cena výměny vodoměrů od druhé firmy ENBRA byla 262 080,- Kč včetně DPH. Při výměně vodoměrů byla provedena i revize odběrného plynového zařízení v bytech zaměřená především na společný rozvod plynu v instalačních šachtách. Cena této revize činila 54 450,- Kč včetně DPH. Uvítali jsme, že revizi mohla zajistit firma Rekostav-ZTI svými revizními technikami ve stejných termínech, kdy probíhala výměna vodoměrů v bytech. Závady, jež byly zjištěny při revizi plynu, se nacházejí na spotřebních rozvodech v některých bytech, které jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. Na společném rozvodu plynu nebyly závady zjištěny. Žádáme všechny vlastníky, u kterých byly závady zjištěny, aby zajistili jejich odstranění odbornou firmou.

Ve výměňkové stanici byla provedena výměna vadných ukazovacích tlakoměrů, kontrola oběhových čerpadel za účelem zjištění jejich další předpokládané životnosti (jejich výměna nebo oprava není zatím nutná). Byla prováděna běžná obsluha výměňkové stanice panem Zahálkou a Ing. Vránou.

V roce 2026 byla revizním technikem firmy Rekostav-ZTI provedena revize plynovodu ve společných prostorách domu (instalačních kanálech a sklepech), při které nebyly zjištěny žádné závady, které by bylo nutné odstranit. Za revizi byla zaplácena částka 7 260,- Kč vč. DPH. Revize se provádí vždy po 3 letech provozu plynového zařízení. Byla provedena oprava prasklé stoupačky cirkulace teplé vody ve sklepě domu Jílová 31 (cena 2 957,70 Kč vč. DPH) a pravidelný servis vyrovnávacího doplňovacího zařízení ústředního vytápění, který se provádí jednou za dva roky jeho provozu (cena 5 445,- Kč vč. DPH).

Stavební činnost

Bylo provedeno odborné posouzení stavu střechy soudním znalcem Ing. Jiřím Hermanym, ze kterého vyplývá předpoklad životnosti střešní konstrukce dalších 5 let. Cena posouzení činila 6 000,- Kč.

Probíhá výměna madel zábradlí na schodišti v domě Jílová 37 (provádí Ing. Kulhánek). Demontovaná bakelitová madla, která budou v dobrém stavu, se použijí v jiných vchodech jako náhrada za chybějící nebo poškozena madla.

Výtahy

Každé 3 měsíce jsou prováděny kontroly a mazání, každé 3 roky odborné zkoušky a po 6 letech inspekční zkoušky, vše zajišťuje firma KONE.

Výtahy jsou stále v záruce.

Úsek požární ochrany

Revize požární ochrany a bezpečnosti byla provedena 10. 3. 2026.

Proběhla kontrola budovy, tlakové zkoušky hydrantů a revize všech hasicích přístrojů.

2 hasicí přístroje byly podrobeny pravidelným tlakovým zkouškám.

6 hasicích přístrojů byly nahrazeny novými, z důvodu konce platné životnosti.

Vše proběhlo v souladu s příslušnou normou.

Revizi provedla certifikovaná firma Hasko.

Za SV se kontrolní činnosti účastnil Ing. Martin Kulhánek.

Společná televizní anténa

Žádné opravy ani změny systému.

Plán oprav na roky 2026/2027

Vodovod, kanalizace, vytápění

Budou prováděny nutné opravy a úpravy ve výměňkové stanici. Jednáme o instalaci sběrnic pro měsíční dálkový odečet vodoměrů a indikátorů pro rozúčtování nákladů na vytápění.

Stavební činnost

Bude provedena oprava schodů u vstupů do domů Jílová 31, 33, 37, 39, 41 směrem na hřiště, na kterou je již podepsána smlouva o dílo se stavební firmou KADAŇKA stav s.r.o. Cena opravy činí 768 133,- Kč, protože opravu je nutné provést včetně železobetonové podkladní konstrukce schodů. Proto výbor SV rozhodl opravovat jen poškozené schody směrem na hřiště. Shánění firmy na opravu schodů nebylo snadné.

Budou provedeny opravy a umytí fasády. Předpokládaná cena činí 2 600 000,- Kč včetně DPH. Firmu na realizaci této akce vybereme z více nabídek ve výběrovém řízení.

Úsek požární ochrany

Také v příštím roce bude provedena každoroční revize požární ochrany a bezpečnosti.

Sdělovací síť a elektrická instalace

V červnu 2026 začnou práce na modernizaci digitálního vedení, společnost CETIN zavede optickou síť, která nahradí stávající vedení 02, dříve Netbox.

Zákazníci sítě Vodafone (dříve UPC) zůstávají na sté síti a nic se pro ně nemění.

V červenci 2026 bude provedena pravidelná revize elektroinstalace společných prostor a hromosvodů.

Závěr

Závěrem této zprávy za SV děkuji všem členům výboru, členům kontrolní komise a zaměstnancům za jejich přínos a obětavou práci v rámci svého volného času pro náš dům.

Projednáno na schůzi výboru dne 18.5.2026