

Vážení přátelé, vlastníci bytových jednotek,

vzhledem k trvající závažné epidemické situaci a omezujícím nařízením vlády se opět nemůžeme sejít na shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků jednotek Formánkova 505, 506 a 507 (dále také SVJ) proto nahradíme podle ustanovení čl. XI. stanov Společenství vlastníků jednotek rozhodnutím mimo shromáždění (per rollam).

Přílohou tohoto oznámení je návrh usnesení (hlasovací lístek), o kterém má být rozhodnuto hlasováním. Vlastníkům jednotek je toto oznámení a návrh usnesení doručen (manželům i podílovým spoluvlastníkům vždy jedno vyhotovení) podle pravidel stanovených v čl. X., odst. 6. stanov a navíc formou e-mailové zprávy. Toto oznámení a návrh usnesení jsou také vyvěšeny na domovní vývěsce. Do návrhu usnesení jsou zahrnuty body, o kterých podle stanov musí rozhodovat shromáždění vlastníků. Výbor si dovoluje požádat vlastníky jednotek, aby se seznámili s navrhovaným usnesením a označili podtržením, zaškrtnutím či zakroužkováním možnost, pro kterou se rozhodnou, buď pro návrh, nebo zdržel se, a nebo proti návrhu. Do tohoto hlasování je zařazena na žádost sourozenců Mgr. Petry Jiránkové a Ing. Václava Jiráňky, podílových spoluvlastníků jednotky č. 505/9 jako nabyvatelů jednotky po zemřelém JUDr. Václavu Jiráňkovi, každého o velikosti spoluvlastnického podílu 1/3 na jednotce (dalším podílovým spoluvlastníkem podílu o velikosti 1/3 je manželka zemřelého JUDr. Jiráňka paní Milada Jiráňková, která se k žádosti nepřipojila) o prominutí „penále“, které vzniklo špatnou platební morálkou jejich rodičů. „Penále“ jsou podle platné právní úpravy zákonné úroky z prodlení za pozdní úhradu plateb příspěvků na správu domu a pozemku za jednotku.

Vyplněný návrh usnesení (hlasovací lístek) je nutno vlastnoručně podepsat všemi hlasujícími. U manželů, kteří vlastní jednotku formou společného jmění manželů – SJM a u podílových spoluvlastníků je nutné připojit podpisy obou manželů či všech spoluvlastníků. Pokud by byl připojen jeden podpis nebo každý z manželů či podílových spoluvlastníků hlasoval jinak, znamenalo by to, že vlastníci jednotky nehlasovali pro usnesení. Stejný důsledek má i zdržení se hlasování. V případě, že struktura podílových spoluvlastníků jednotky umožňuje vytvořit nadpoloviční většinu hlasujících za jednotku (našem případě to je jen rodina Jiráňkových), pak platí hlas většiny. Takto upravený návrh usnesení (hlasovací lístek) je třeba vrátit **do 15 dnů** od jeho doručení vlastníků (dnem doručení vlastníku je dle stanov den vhození do poštovní schránky vlastníka) společenství vlastníků jednotek buď vložení do poštovní schránky SVJ (předsedkyně Jiřiny Holešovské, vchod č.p. 506), nebo osobně členům výboru. Lze jej také zaslat poštou nebo naskenovaný, vyplněný a podepsaný návrh usnesení (hlasovací lístek) na e-mailovou adresu SVJ (svjformankova@seznam.cz). K později vráceným návrhům nebude brán zřetel. Tato informace včetně hlasovacího lístku je vhozena do schránek, vyvěšena na nástěnkách ve vchodech do domu a doručena na dostupné e-mailové adresy vlastníků **dne 13.12.2021**. Vlastníkům jednotek bude písemně oznámen výsledek hlasování a uveden obsah přijatého usnesení.

Účetní závěrka za rok 2020 bude pro zájemce k nahlédnutí až do uplynutí lhůty k vrácení hlasovacích lístků shora uvedených u předsedy revizní komise Bc. Tomáše Tichého ve vchodu č. p. 505, nejlépe po předchozí telefonické (tel. 739 577 480) či osobní domluvě.

Mimo uvedené výbor SVJ podává vlastníkům jednotek následující obvyklé **informace o činnosti SVJ**:

Účetnictví je vedeno řádně společností CESORG a. s. Ta pravidelně vypracovává účetní závěrky, které jsou ukládány a přístupny v online úložišti (cloudu), zřízeném k tomuto účelu. Tento způsob je v souladu se zákonem a byl schválen předchozími shromážděními SVJ. Meziročně se podstatně položky mnoho nemění. Pravidelně ročně vynakládáme na

průběžné opravy a údržbu částku 132 tis. Kč a na pojištění 17 tis. Kč (prováděno ve dvou splátkách).

Kontrolní komise se sešla několikrát v roce nad hospodařením SVJ. Zároveň se účastnila jednání výboru SVJ. Nenašla žádné pochybení v hospodaření se svěřeným majetkem a prostředky. SVJ hospodář podle platných zákonů a schválených plánů. Jediným významným bodem, který bylo nutné pravidelně řešit, byla pohledávka SVJ za jednotkou po zesnulém panu JUDr. Jiránkovi. V tuto chvíli je již základ dluhu za tuto jednotku uhrazen včetně podstatné části nákladů za zastupování advokátní kanceláři. Zbývá uhradit příslušenství pohledávky spočívající v úrocích z prodlení v částce 38.419,21 Kč a náklady za poslední úkony advokátní kanceláře (výpočet úroků z prodlení a částečné zpětvzetí žaloby v důsledku úhrady základu dluhu – jednotka Jiránkových) v částce 3.993,00 Kč, nebude-li úhrada úroků z prodlení vlastníků jednotky odpuštěna (viz dále návrh usnesení). Ostatní položky se průběžně řeší.

Podstatné údaje účetní závěrky SVJ za rok 2020:

Stav účtů k 31.12.2020:

- Běžný účet 1,238.054,93 Kč

Stav úvěrových účtů:

- -417.723,17 Kč – účel úvěru: oprava domu (doplatení 11/2021)
- -280.719,05 Kč – účel úvěru: oprava domu (doplatení 12/2021)
- -342.363,78 Kč – účel úvěru: výtahy (doplatení 9/2022)

Pravidelné výdaje se skládají z výdajů za

- elektrickou energii 2.650,00 Kč v roce 2020 (placeno měsíčně)
- pitnou a odpadní vodu 49.620,00 Kč (čtvrtletní platba) + roční vyúčtování
- teplo 53.600,00 Kč (pravidelné měsíční zálohy)
- domovní úklid 3.450,00 Kč (od listopadu 2020 do června 2021 zvýšeno na 4.950,00 Kč za pravidelnou dezinfekci)
- servis výtahů 2.538,00 Kč za rok 2020
- vedení účetnictví a správy domu a pozemku 5.720,00 Kč měsíčně + 1x ročně poplatek za vypracování ročního vyúčtování ve vázané podobě a zpracování mezd 2x ročně 1.307,00 Kč
- odměny členů výboru dle schváleného odměňování shromážděním společenství vlastníků
- poplatky bance
- dvakrát ročně deratizační kontrola spojená s výměnou návnad 3.448,50 Kč
- pololetních plateb za pojištění budovy za půl roku 8.752,00 Kč
- jedenkrát ročně poplatek za požární revizi 6 192,00 Kč
- jedenkrát ročně za provoz webových stránek SVJ (webhosting a doména) 351,51 Kč

Nepravidelné výdaje se skládají z

- revizí, které je nutné v pravidelných termínech provést (v r. 2022 pouze požární)
- drobných oprav a údržby na základě přijatých faktur
- výdajů za drobný materiál (žárovky, papír, náplně do tiskárny atd.)
- výdajů za provedení deratizace
- plateb za služby spojené s internetovými stránkami SVJ

Neplánované výdaje:

- dvakrát opravy stoupaček (havárie v BJ Deml – 1.460,- Kč a Kavka – 1.448,- Kč)

- oprava odpadního potrubí (vchod č. 506) 22 770,- Kč
- odborná zkouška výtahů duben 2021 + kniha provozních prohlídek 11.954,- Kč a 566,- Kč (MSV výtahy a.s.)
- oprava zvonkového systému 862,50 Kč
- deratizační zásah proti vosám (vchod 505) 2.662,- Kč
- výměna šoupěte hlavního uzávěru vody u paty domu (vchod 507) – KHP – 11.581,- Kč
- další drobné výdaje – kancelářské potřeby, toner do tiskárny, dva krátké stojany na kola, vysavač
- doplatek za teplo 12.305,- Kč za r. 2020
- elektromontáž (oprava objímek, zásuvek a vypínačů) 5.890,- Kč

Roční závěrky jsou pravidelně ukládány do sbírky listin vedené rejstříkem SVJ Krajského soudu v Hradci Králové.

Ekonomická situace ke dni 31.10.2021:

Aktuální stav účtů:

- Běžný účet: 1.450.410,13 Kč
- Úvěrové účty: S výjimkou úvěru na rekonstrukci výtahů, kde je zůstatek -180.505,48 Kč, jsou ostatní úvěry splaceny.
- Úvěr na rekonstrukci výtahů je pravidelně měsíčně splácen v řádných termínech.

Pravidelný příjem mimo příspěvků vlastníků jednotek: 1x ročně 15 tis. Kč od Magnalink a.s. – částka bude na počátku r. 2022 valorizována přímo úměrně míře inflace za rok 2021.

Pokladní hotovost je 4.970,- Kč.

Plán oprav pro r. 2022

Schválení výměny bytových vodoměrů teplé a studené vody a indikátorů pro rozdělování topných nákladů (indikátorů spotřeby tepla), vše s radiovým přenosem dat spotřeby tepla v bytových jednotkách dle cenové nabídky dodavatele TECHPROFI HK, s.r.o. ze dne 12.11.2021:

Vzhledem k ukončení životnosti indikátorů spotřeby tepla a vodoměrů je nezbytné provést jejich výměnu. Životnost indikátorů spotřeby tepla končí na jaře 2022, vodoměrů k 31.12.2021. Na základě směrnice EU 2018/2002 ze dne 11.12.2018 byla v ČR přijata vyhláška č. 376/2021 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Vzhledem k těmto skutečnostem mohou být používány pouze indikátory spotřeby tepla i bytové vodoměry **s radiovým přenosem dat**.

Výměna indikátorů spotřeby tepla s radiovým odečtem – 100.090,- Kč (při odečtu tepla v lednu 2022) s životností 10 let.

Cena za odečítací a rozúčtovací službu za vytápění činí 55 Kč/rok bez DPH za jedno otopné těleso (v domě je celkem 169 radiátorů). Celková částka je 11.247,- Kč včetně DPH.

Výměna měřičů spotřeby (vodoměrů) studené a teplé vody s radiovým odečtem – 138.552,- Kč (na jaře 2022) s životností 5 let.

Cena za odečítací a rozúčtovací službu činí 35,- Kč/rok bez DPH za jeden vodoměr. Celková částka je 4.066,- Kč včetně DPH.

Celková cena za dodávku a montáž vodoměrů a indikátorů tepla činí 238.642,- Kč včetně DPH. Cena za odečítací a rozúčtovací služby bude činit za roky 2021 až 2023 podle nabídky dodavatele částku 15.313,- Kč včetně DPH ročně.

Výbor žádá vlastníky jednotek, aby do konce roku odečetli spotřebu teplé a studené vody a výsledek zaslali e-mailem SVJ (svjformankova@seznam.cz) nebo lístek s touto informací vhodili do schránky předsedkyně SVJ p. Holešovské (č. p. 506).

Další informace

SVJ uzavřelo novou pojistnou smlouvu na dům s platností od 18.12.2021 s Generali Českou pojišťovnou a.s. Je daleko výhodnější – dům je pojištěn na 100 mil. Kč a jsou zde zahrnuty i případné demoliční a úklidové práce (odvoz sutí, odstranění stavby, vyklízení, je zde navíc pojištěno poškození fasády ptáky, hmyzem a hlodavci. I většina z ostatních položek je s vyšším plněním. Vše celkem splatné jednou za rok v částce 17.477,- Kč. Původně u ČSOB jsme platili 8.752,- Kč za půl roku (tedy 17 504,- Kč).

Upozornění a požadavky výboru

- opakované stížnosti na hnízdění holubů – řešeno dle potřeby
- nehýbat senzory schodišťového osvětlení (505)
- ve sklepech 505 se ztrácejí žárovky
- nepořádek v kolárně 505
- nepořádek u sklepních kójí – odklidit, nelze řádně uklízet
- vymontovaná vložka zámku vchodových dveří v č. p. 505 dne 21.9.2021 – opravil Ing. Pálka
- zavírat vchody i při odnášení smetí nebo venčení psa, hrající si děti venku (je třeba zamezit přístupu hlodavců, zlodějů, bezdomovců apod.)
- zamykat na noc chody, sklepní dveře zamykat pokaždé (i během dne)
- vypínat osvětlení ve sklepních prostorách – opakovaně rozsvíceno v 507
- v březnu 2021 krádež v suterénu – proto zamykat (nebyly poškozeny zámky – pachatel nemusel překonat překážku, proto nebylo možné hradit z pojištění) – nepouštět cizí osoby do domu – v případě oprav a údržby v domě je vždy přítomen některý člen výboru, který také údržbáře do domu vpustí
- pročitat e-mailovou poštu zasílanou od SVJ, sledovat webové stránky SVJ (www.svjformankova.cz), kontrolovat zprávy na nástěnkách
- stále platí povinnost majitelů bytů v pronájmu hlásit změny nájemníků a jejich počet
- pokud někde ve sklepech nebo vchodech praskne žárovka a nebudou fungovat světla v části domu, zvonky nebo dokonce výtahy, lze to napravit nahazením pojistek, které jsou v přízemí nebo suterénu – může kdokoli nahodit a nemusí se volat opravář

Nejzávažnějším problémem v domě a také finančně náročnější investicí je stav omítky domu, kterou je třeba chemicky ošetřit a opravit okolo jednotlivých oken, kde je popraskaná a při dešti dochází k zatékání. Výbor se rozhodl kvůli náročnosti celé akce (stavba lešení, speciální technologie...) akci odložit na r. 2022 a vyřešit se společností TROLL–HK s. r. o. pouze případné havárie kolem oken, které budou provedeny s pomocí horolezců.

V r. 2022 by pak proběhla celá náročná akce s čištěním a opravou omítky. Zároveň by společnost TROLL–HK s. r. o. provedla i čištění střechy domu od nánosů a event. mečů a lišejníků s celkovou kontrolou stavu střechy.

Výbor SVJ uvažuje i o dalších možných úpravách domu, jako jsou např. sítě na společné balkony bránící hnízdění holubů nebo zateplení suterénu domu s úpravou nájezdu do zadních

vchodů jako bezbariérových, které jsou ve špatném stavu. Uvažoval i o možných úpravách lodžii na prostornější. Proběhla předběžná jednání s dodavatelskými firmami a mapování cen. Vzhledem k celkové epidemické a ekonomické situaci, která nastala, výbor jednání přerušil a počká na uklidnění trhu. Pokud to bude možné, bylo by v r. 2022 svoláno shromáždění vlastníků jednotek, které by se věnovalo jen této problematice – tedy otázkám kolem zlepšení komfortu bydlení a nutných úprav domu (fasády).

Výbor SVJ

Pro informaci k bodu, o kterém se bude hlasovat, výbor předkládá žádost sourozenců Jiránkových:

V Hradci Králové dne 24.11. 2021

Vážení vlastníci,

obracíme se na vás se žádostí o prominutí penále, které vzniklo špatnou platební morálkou našich rodičů.

Ihned po vypořádání dědictví po našem otci, jsme já s bratrem okamžitě dlužnou částku za rodiče uhradili.

Dluh jsme uhradili okamžitě a to ještě před nabytím právní moci notářského rozhodnutí. Uvítali bychom tedy, kdyby SVJ projevilo dobrou vůli a odpustilo nám penále za pozdní platby, které jsme s bratrem nezavinili. Pokud nám jako SVJ vyjdete vstříc, zavazujeme se s bratrem, že zálohy za služby budeme hradit za matku, která v bytě nadále bydlí, a zajistíme tak, že se situace již nebude opakovat.

S pozdravem

Petra Jiránková a Václav Jiránek