

Z Á P I S

ze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek
Formánkova 505, 506 a 507, Hradec Králové
se sídlem Hradec Králové, Formánkova 507, PSČ 500 11
IČO: 259 75 587
ze dne 27. 4. 2022

Pořad jednání:

1. Zahájení
2. Ekonomická situace
 - schválení účetní závěrky za r. 2021
 - schválení rozpočtu na další období
 - výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a jejich splatnost
3. Prezentace zástupce stavební firmy TROLL s. r. o. p. Kameníka o nutných a možných úpravách domu s diskuzí na dané téma
4. Možnosti financování jednotlivých etap oprav domu
5. Schválení rozsahu rekonstrukce a předběžné ceny
6. Ostatní
7. Závěr

ad 1.

Zasedání zahájila v sídle SVJ v 19:00 hodin předsedkyně výboru jako předsedající a seznámila shromáždění s pořadem jednání a zápisem jednání pověřila p. Moravce. U bodů, pro které bude potřeba hlasovat, navrhuje hlasovat přímo při projednávání příslušného bodu. Provedena kontrola usnášeníschopnosti, kterou byla zjištěna přítomnost 84,45 % vlastníků jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Shromáždění vlastníků jednotek je usnášeníschopné. S ohledem na naplánovanou přítomnost zástupců společností TROLL – HK s. r. o. a Barevné domy CZ s. r. o. ve 20 hodin k projednání variant stavebních úprav domu a využití možností dotace v rámci projektu Zelená úsporám navrhuje pořad jednání operativně přizpůsobit této skutečnosti.

ad 2.

S ekonomickou situací společenství a vývojem od posledního shromáždění seznámila shromáždění předsedající, zmínila nejdůležitější body účetní závěrky za rok 2021 a přečetla v plném rozsahu rozpočet SVJ na rok 2022. Upozornila na podstatné zvýšení cen THHK a VaK. V souvislosti s placením příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku výbor zjistil, že přestože zákon a stanovy ukládají shromáždění vlastníků určovat výši příspěvků a termín splatnosti, nikdy v minulosti o tom shromáždění nerozhodlo. Tato skutečnost se také stala argumentem rodiny Jiránkových při zpochybňování nároků SVJ na úroky z prodlení. Ti navrhli uzavření smíru s tím, že nad to, co považují za nesporné, uhradí 12.000,- Kč. Aby se předešlo dalším průtahům a prodražení soudního sporu s Jiránkovými týkajícího se placení příspěvků na správu domu a pozemku a také z toho důvodu, že Jiránkovi dluh až na úroky z prodlení uhradili a další závazky k SVJ průběžně plní, předsedající navrhla, aby shromáždění rozhodlo o tom, že další úroky z prodlení nebude vymáhat a na základě dohody o narovnání nebo soudního smíru bude soudní řízení ukončeno.

Předsedající seznámila shromáždění se zprávou kontrolní komise za rok 2021 a vyzvala shromáždění k hlasování o účetní závěrce za rok 2021, rozpočtu SVJ na rok 2022 a o návrhu na

smír ve sporu s Jiráňkovými. Hlasování proběhlo ke každému bodu zvlášť a **účetní závěrka za rok 2021, návrh rozpočtu na rok 2022 a návrh na uzavření smíru s rodinou Jiráňkových byly jednohlasně schváleny.**

Předsedající dále navrhla, aby splatnost příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku byla stanovena na poslední den příslušného měsíce za tento měsíc s tím, že stávající výše příspěvků se nebude vzhledem k narůstajícím nákladům na provoz domu měnit.

Návrh na splatnost příspěvků vlastníků jednotek do konce příslušného měsíce byl shromážděním jednohlasně schválen.

Další informace o ekonomické situaci a činnosti výboru:

Výpisy z účtů – na běžném účtu 603.235 Kč (k 31. 3. 2022)

- Smlouva o zřízení a vedení spořicího účtu u ČSOB (úrok na 6 měsíců 2,02 % p. a.) – převedeno 1.000.000 Kč.
- NRB – v květnu převod jistiny na náš účet (936 Kč), ukončeno splácení dvou úvěrů, úvěr za výtah bude splacen za 6 měsíců (měsíčně 16.388,- Kč, zbývá doplatit 98.779,- Kč).
- Pokladna – zůstatek 3.438 Kč.
- Rozpis záloh od tepelného hospodářství podle nového ceníku dodávky tepla a teplé vody od 1. 1. 2022 měsíčně 55.800,- Kč (to je 549,78 Kč/GJ s DPH na centrálním výstupu a tím pádem 610,82 Kč/GJ s DPH na výstupu ze sekundární stanice – tedy domovní předávací stanice) = navýšení o 900,- Kč/měsíc.
- Rozpis záloh vodného a stočného pro rok 2022 – cena služeb za dodávku pitné vody a odkanalizování se zvýšila asi o 4 %, tedy pohyblivá složka vodného a stočného je od 1. 1. 2022 93,67 Kč/m².
- TECHPROFI HK s. r. o. (dodavatel měřidel vody a tepla) provádějící odečty tepla a teplé vody ponechal cenu stejnou, tedy 55,- Kč/bytovou jednotku.

Pravidelné platby v r. 2021

splátka úvěru za výtahy, zálohy za teplo a teplou vodu, zálohy za vodné a stočné, zálohy za elektřinu, revize požární provádí firma Krčmář a syn s. r. o., deratizační kontrola firma Krejsa, pravidelný úklid společných prostor firma Úklidové služby, pravidelná kontrola výtahů firma MSV výtahy a. s., platba za doménu a webhosting, TECHPROFI HK s. r. o. za odečty a rozúčtování tepla, pojistka domu u Generali České pojišťovny a. s. 1x ročně, probíhají platby společnosti CESORG a. s. za zpracovávání veškeré agendy spojené se správou domu a pozemku.

V roce 2022 bude pouze revize požární, která probíhá pravidelně každý rok v srpnu cca 6 tis. Kč. Hromosvody jsou každých 5 let (2023), elektro každých 5 let (2025), plyn každé 3 roky (2023), výtahy jsou kontrolovány společností MSV výtahy a. s. v pravidelných intervalech a vedeme servisní knihy.

Nepravidelné platby (opravy a údržba v domu) v r. 2021

- Natření sklepních kójí, topení a zárubní, oprava omítek ve společných prostorách (54.800,- Kč)
- Nákup vysavače za 3.329,- Kč
- Nákup toneru do tiskárny (papíry a žárovky zatím z daru), šanonů a desek
- Královéhradecká provozní, a. s. – výměna šoupěte u paty domu 11.581,- Kč
- Porevizní elektrooprava 5.890,- Kč
- Havárie vody v bytě p. Demla č. p. 506 1.460,- Kč – vzhledem k spoluúčasti nebylo řešeno jako pojistná událost.

ad 3., 4. a 5.

Od 20 hodin byli na základě pozvání výboru k seznámení shromáždění s možnostmi a podrobnostmi zamýšlených stavebních úprav domu přítomni p. Kameník, jednatel stavební společnosti TROLL – HK s. r. o., která byla vybrána k provedení stavebních úprav a p. Rokytková, jednatelka společnosti Barevné domy CZ s. r. o. která pomáhá bytovým družstvům a SVJ při organizování výběrových řízení na stavební úpravy a spolupracuje při podávání žádostí o dotace a úvěry.

P. Kameník vysvětlil technickou stránku stavebních úprav ve všech etapách a situaci ve vývoji cen stavebního materiálu a prací s tím, že bude v zájmu vlastníků jednotek neotálet s přikročením k úpravám, protože nelze předpokládat, že by ceny přestaly růst.

P. Rokytková, jednatelka, informovala shromáždění o možnostech získání dotací v rámci projektu Zelená úsporám, a to včetně možnosti čerpat dotaci i na zateplení balkonů. Podle ní naše SVJ splňuje podmínky, abychom mohli o danou dotaci žádat a následně ji i čerpat. Její společnost pomůže zajistit dotace a právě vzhledem k dotacím bude úvěrující banka vybrána formou výběrového řízení.

Protože budeme žádat o dotaci na zateplení suterénu, lze k tomu připojit i zateplení spodní části balkonů po rozšíření o 60 cm. Tím by stavební práce s dotací projektu „zelená úsporám“ probíhaly najednou při jednom hluku, nepořádku, stavbě lešení atd., také pod jedním jednacím číslem při žádosti o dotaci (ušetření nákladů a administrativy) a pod jedním úvěrem (tím by se ušetřily nemalé finanční prostředky).

Plánované a neodkladné opravy a úpravy domu v rámci „revitalizace bytového domu“ a podání žádosti o dotaci v projektu „zelená úsporám“ byly rozděleny do tří etap, od nejpotřebnější a neodkladné, kterou by bylo potřeba realizovat v každém případě:

1) Sanace fasády z boku a přední části, střecha a ochrana proti holubům

Sanace fasády domu (opláštění), která podle stavebního posudku vykazuje napadení řasami a drobná poškození – mikroskopické trhliny. Navíc do mnohých bytů podle intenzity srážek zatéká. Vlnutí omítky kolem oken a drobné zatékání již bylo opakovaně řešeno se stavební firmou, ale je potřeba důkladnější oprava. Máme zatepleno podle původní normy a ta již dnešní stavební kritéria, tedy „zalištování kolem oken“, nesplňuje. Proto vyvstal tento problém. Revitalizace domu byla ukončena v roce 2008, a proto již dům vyžaduje různé drobné stavební zásahy. V tomto případě i rozsáhlejší opravu. Zároveň s touto opravou budou instalovány sítě (jako ochrana proti holubům) na společné balkóny v mezipatrech. Na okraj střechy budou nainstalovány jehlicové zábrany

Tato první etapa začne v srpnu 2022 a bude provedena vysoutěženou stavební firmou TROLL – HK s. r. o. Hodnota prováděných prací byla vyčíslena na 1.700.000 Kč. Tato cena je již pevná. Firma si potřebný materiál připravila na sklad. Vše prováděno z lešení s garancí 15-20 let. Opravy budou financovány z vlastních zdrojů SVJ.

Uvedený rozsah oprav byl jednomyslně schválen.

2) Zateplení a oprava vstupních prostor domu, stropů ve společných prostorech a v suterénu

Dalším problémem v domě je prochládání přízemních bytů, nejmarkantněji je to znát v bytech 1+1, které mají část obytné plochy přímo nad zadním vstupem do domu. Tím se zvyšují tepelné náklady nejen v jednotlivých bytových jednotkách, ale celkově i v domě.

Navíc kvůli špatnému „tepelnému mostu“ vzniká v sušárnách plíseň, která je nevzhledná a poškozuje omítku. Tento problém je způsoben tím, že nejsou zatepleny suterénní prostory domu. Původní norma toto nevyžadovala. Proto byly provedeny práce na zateplení pouze obvodových zdí a střechy. Záměrem je dodatečné zateplení těchto prostor včetně úpravy zadních vstupů do domu jako bezbariérových. Předpokládaná cena tohoto kroku je cca 1.365.000 Kč. Oprava bude financována částečně z bankovního úvěru a přichází v úvahu poskytnutí dotace v částce 451.000,- Kč.

Uvedený rozsah oprav byl jednomyslně schválen.

3) Sanace fasády z jižní strany a stavební úpravy balkonů

Posledními úpravami a opravami je sanace jižní strany s bytovými balkony. Stavby lešení a všech stavebních prací by mohlo být využito k úpravám balkonů na prostorné lodžie. Došlo by k zvětšení hloubky balkonu o 60 cm a kompletnímu zasklení. Tím by vznikl pěkný obytný prostor využitelný k různým aktivitám, který nebude mít vliv na velikost (tedy podlahovou plochu) bytu. Zároveň dojde k vylepšení komfortu bydlení, zabrání se tím hnízdění holubů a jejich sedání na balkony, díky zasklení se také zlepší tepelná izolace. Ve výsledku se tím zvýší hodnota jednotlivých bytových jednotek i domu jako celku.

Protože byty 1+1 nemají balkony, navrhuje výbor jako kompenzaci těmto bytům nechat namontovat kvalitní venkovní žaluzie, které zlepší komfort bydlení. Tyto byty mají všechna okna směřována na jih a dochází k přehřívání vzduch uvnitř. Kvalitním zastíněním se dosáhne snížení teploty uvnitř až o 5 °C.

Pokud by o tyto žaluzie a montáž projeví zájem i majitelé ostatních bytových jednotek, je výbor ochoten tuto dodatečnou montáž se stavební firmou domluvit a pokusil by se vysoutěžit lepší podmínky instalace. Žaluzie i montáž by si v tomto ale každý vlastník hradil sám (hrazeno by bylo pouze pro byty 1+1).

Uvedený rozsah oprav byl jednomyslně schválen.

P. Moravec upozornil shromáždění, že v případě rozšiřování balkonů se jejich přesahy dostanou nad pozemek ve vlastnictví města Hradec Králové. Podle informace odboru správy majetku města je vyloučeno situaci řešit nájmem pozemků pod balkony a město souhlasí jen s formou zřízení věcného břemene přesahů. V takovém případě musí ale s městem tuto smlouvu uzavřít všichni vlastníci jednotek bez výjimky. V případě, že se nepodaří dosáhnout souhlasu všech vlastníků, nemělo by ani smysl obracet se na stavební úřad s žádostí o stavební povolení k úpravám balkonů.

ad 6.

Ostatní informace:

- Noví nájemníci – platí povinnost hlásit změny počtu a je nutné, aby měl na nájemníky výbor kontakt. Souvisí s tím i změna jmen na zvoncích.
- Odstěhoval se MUDr. Peřina s rodinou a byt pronajal ukrajinským běžencům (4 osoby), p. Navrátilová pronajala byt ukrajinským běžencům (3 osoby).
- Zamykání dveří a pohyb pochybných osob po domě, s tím souvisí dva incidenty s nájemníky v bytě p. Karla ve 2. patře č. p. 506 – přespání cizí osoby na schodišti (řešeno s městskou policií) a kouření v suterénu u výtahu. Navíc neuctivé jednání vůči starším osobám v domě (syn nájemníka). V případě výskytu podezřelé osoby v domě bude vhodné volat policii. V noci nemá nikdo cizí v domě být, natož přespávat!

- Je nutné si všimnout, co se v domě děje – v č. p. 505 chybějící žárovky, strhané informační nálepky ze dveří (deratizace a uzávěr plynu), rozbitá lahev s alkoholem u zadního vchodu (sklo všude).
- Stížnost na zápach v bytě – špatné odvětrávání.
- Stížnost na lupání v topení – trubky k radiátorům.
- Pravidelná kontrola uzávěrů v bytě – teplo a voda, pravidelně s nimi hýbat.
- Vodovodní měřiče – kontrola, zda nepodtéká, hýbat kličkami.
- Hlášení poruch (i drobných), důležitá je včasná oprava.
- Pojištění domu u Generali České pojišťovny a. s. – máme asistenční službu pro dům.
- Parkování na trávníku a přejíždění travnatých ploch.
- V případě finanční tísně vlastníka jednotky je třeba se neprodleně obrátit na výbor a pokusit se domluvit splátkový kalendář nebo jiné opatření
- Dostáváme do rukou vyúčtování zálohových plateb za rok 2021. Máme 30 dní na reklamaci. Poté budou přeplatky odeslány z účtu SVJ na soukromé účty, nedoplatky je třeba uhradit na účet SVJ – číslo je uvedeno na vyúčtování.

ad 7.

V průběhu shromáždění byly jednohlasně odhlasovány návrhy výboru uvedené dále v přijatých usneseních.

U s n e s e n í :

1. Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) souhlasí s uzavřením smíru v soudním sporu s rodinou Jiránkových za podmínky splnění jejich návrhu na doplacení částky 12.000,- Kč s tím, že takto budou vyrovnány veškeré vzájemné nároky ke dni uzavření smíru.
2. Shromáždění rozhodlo o termínu splatnosti příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku do posledního dne příslušného měsíce za tento měsíc.
3. Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2021.
4. Shromáždění schvaluje rozpočet SVJ na rok 2022.
5. Shromáždění schvaluje realizaci revitalizace bytového domu č. p. 505-507 ve všech těchto etapách a podání žádosti o poskytnutí dotace v projektu „Zelená úsporám“:
 - a) sanace fasády z boku a přední části, střecha a ochrana proti holubům
 - b) zateplení a oprava vstupních prostor domu, stropů ve společných prostorách v suterénu
 - c) sanace fasády z jižní strany a stavební úpravy balkonů.

Předsedající ukončila jednání shromáždění vlastníků jednotek ve 20:45 hodin.

Předsedající:
Jiřina Holešovská

Zapisovatel:
Antonín Moravec