

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 23. 1. 2023

Pořad jednání:

1. Zahájení
2. Ekonomická situace
 - seznámení se stavem účtů a plánovaných výdajů
 - financování revitalizace domu
3. Pokračování v započaté revitalizaci domu (přítomna p. Rokytková ze společnosti Barevné domy CZ s.r.o., zajišťující dotaci na část ceny za revitalizaci)
 - seznámení s dosavadním průběhem prací
 - seznámení s dodatkem smlouvy o dílo na 1. etapu
 - plán prací – shrnutí
 - seznámení se stavem střešní krytiny a navrhovaná řešení
 - schválení výše úvěru
4. Plán výdajů pro r. 2023
5. Ostatní
6. Závěr

ad 1.

Shromáždění vlastníků jednotek zahájila v sídle SVJ v 19:00 hodin předsedkyně výboru p. Holešovská jako předsedající shromáždění 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 usnášéníschopnosti, kterou byla zjištěna přítomnost 81,97 % vlastníků jednotek podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Shromáždění vlastníků jednotek je usnášéníschopné.

ad 2.

S ekonomickou situací společenství a vývojem od posledního shromáždění seznámila shromáždění předsedající:

Stav účtů a výdaje – spořicí účet k 31.12.2022 = 1,011.111,50 Kč, na účtu SVJ bylo 452.382,- Kč (položky jsou pohyblivé podle příchozích a odchozích plateb), pro potřeby připravovaného úvěru jsme hlásili p. Rokytkové hotovost ve fondu oprav k 1.1.2022 1,597.325, 63 Kč.

V roce 2022 došlo ke splacení všech úvěrů, poslední úvěrové splátky (za výtahy) byly měsíčně ve výši 16.495,- Kč.

Celkové náklady na provoz a údržbu domu (materiál, opravy a údržba, mzdové náklady, pojistka domu, ostatní služby) činily od 1.1. do 30.9.2022 částku 365.065,51Kč (dosud nemáme z Cesorgu závěrku za poslední čtvrtletí 2022).

Příjem na účet – Magnalink 15 tis. Kč, po úpravě podle inflace 15.570,- Kč (za rok 2023 bude opět navýšeno podle výše inflace) a úroky ze spořicího účtu 11.111,- Kč.

Stav pokladny – k 31.12.2022 byl 3.650,- Kč

Výdaje v r. 2022

- úklid v domě 3.450,- Kč měsíčně
- ČEZ inkaso od září 2.860,- Kč měsíčně (původně 2.650,- Kč), doplatek z vyúčtování 183,- Kč
- MSV servis výtahů s Intercomem 2.629,- Kč měsíčně
- plat výboru včetně daní a zdrav. pojištění 5.000,- Kč měsíčně
- Tepelné hospodářství zálohově 55.800,- Kč měsíčně
- Královéhradecká provozní (voda) inkaso 54.000,- Kč (čtvrtletně)
- CESORG a.s. za vedení účtu, výpisy a transakce 265,- Kč, poplatky SIPO 354,- Kč, dále bankovní poplatky měsíčně
- zpracování účetnictví CESORG a.s. 5.720,- Kč
- pojistka domu 17.477,- Kč 1x ročně
- webhosting a doména 1x ročně 424,- Kč

Jednorázové výdaje:

- revize požární s označením únikových východů a umístěním hasících přístrojů podle protipožárních předpisů 11.231,- Kč,
- deratizace v červnu 4.356,- Kč a v prosinci stejná částka
- vyúčtování ČEZ úhrada faktury 183,31 Kč v srpnu 2022
- vyúčtování vodné stočné v prosinci 14.286,- Kč
- výměna vodoměrů (Techprofi HK s.r.o.) v dubnu 140.534,60 Kč,
- proplacení dílčí faktury za sanaci omítky, po ukončení prací na jaře bude uhrazen doplatek 689.418,12 Kč (faktura bude se splatností v případě nenadálé finanční tísně SVJ do konce r. 2023)
- proplacení faktury za vícenáklady v listopadu – 1x nátěr žlutou, mřížky, poškozené krytky na odtokových otvorech oken, oprava sítě, navíc hroty na stříšku spol. balkonu v 505 nejvyšší patro 129.280,- Kč
- proplacení faktury za stavební dozor za část sanačních prací (19.9. - 27.10.2022) 23.595,- Kč
- proplacení faktury za stavební dozor za zateplení suterénu v r. 2022 za 10.890,- Kč
- proplacení faktury společnosti Barevné domy na základě příkazní smlouvy ve výši 53.240,- Kč za dodání projektové dokumentace a energetického výpočtu pro zateplení suterénu, pomoc se zřízením úvěru a dotace
- drobné elektroopravy a vodoinstalační služby a nákup LED světel
- kancelářské potřeby čerpáme ze zásob
- nákup posypové soli

V lednu 2023

- Cesorg za mzdovou agendu 1.307,- Kč
- Pekař elektro – výměna a montáž světel 5.962,- Kč

Dlužné částky a přeplatky (ke konci září): p. Dubánek přeplatek, drobné nedoplatky p. Kočí, Jiránkovi, p. Barvínek a p. Charvátová – pokud nedojde k vyrovnání, promítne se dlužná částka ve vyúčtování za rok 2022 v dubnu 2023 – nutné si přezkontrolovat výši odchozích plateb.

Financování 2. etapy revitalizace domu – zateplení suterénu za 1,365.035,61 Kč – nám pomáhá společnost Barevné domy s.r.o. Jedná se o plánování, výběrová řízení na stavební firmu i investiční ústav nejvhodnější pro úvěr a veškerá dokumentace a řízení při žádosti o úvěr, zajištění dotace.

Stav střechy – před zimou byl proveden nový průzkum a bylo zjištěno, že za 2,5 roku od poslední kontroly pokročila eroze a mezi jednotlivými částmi krytiny dochází k rozpojení – fotodokumentace byla pořízena. Naštěstí to není na celé ploše a je to především u stran a kolem výtahových šachet, ale bude se stav zhoršovat. Hrozí zatékání a promáčení celé vrstvy až ke stropům bytů pod střechou. Máme dvě možnosti – dílčí opravy, které nás sice momentálně ochrání a budou levnější, ale je to jen na krátkou dobu. Nebo rekonstrukce, na kterou bychom si ale museli vzít úvěr – tedy o tuto částku za rekonstrukci rovnou navýšit úvěr na zateplení. Předsedající připomíná, že si lze vzít i vyšší úvěr a nemusí se celý vyčerpat. Navíc zateplení střechy již kromě poškození krytiny navíc nesplňuje nové technické normy a výše zateplovací vrstvy pod krytinou se musí zvednout, navíc je střecha za ty roky plná prohlubní, kde se drží voda a začíná růst lišejník a řasy. **Návrh tedy zní úvěr na 3,8 mil.** Jednalo by se o úvěr na druhou etapu oprav – dokončené zateplení suterénu a na rekonstrukci střechy zateplení suterénu.

Bylo provedeno výběrové řízení a zůstaly 3 bankovní domy – Česká spořitelna, ČSOB a Raiffeisen banka. Nejvýhodnější je Buřinka od České spořitelny. Nesplňujeme ale podmínky pro možnost vzít si dotaci i na opravu střechy. Musela by být zcela stržena a znovu zhotovena i zateplením a to by bylo zbytečně nákladné. Podle nových norem energetické náročnosti budov nesplňujeme již stupeň B, který nám byl po rekonstrukci přidělen podle průkazu energetické náročnosti budovy.

V 19:30 hodin se na pozvání předsedkyně výboru dostavila jednatelka společnosti Barevné domy s.r.o. p. Rokytková, která sdělila shromáždění podrobnosti k uvedenému financování revitalizace domu a seznámila shromáždění s úvěrovými možnostmi zateplení suterénu a opravy střechy. Doporučila vybrat Českou spořitelnu – stavební spořitelnu Buřinka, která si nárokuje úrok ve výši 4,98 %, měsíční splátky by činily 30.349,- Kč. Úvěr není nutné dočerpávat do plné výše a je možné předčasné splacení bez postihu. Na dotaz z pléna na délku záruky na opravu střech uvádí, že běžná délka je 10 let.

Po tomto vysvětlení **vyzvala předsedající přítomné, aby hlasovali o čerpání úvěru** v částce 3,800.000,- Kč na financování druhé etapy revitalizace (zateplení suterénu) a rekonstrukce střechy. Pro čerpání úvěru v částce 3,800.000,- Kč u České spořitelny a.s. hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek, to je 100 % přítomných vlastníků.

K dotazu z pléna k rozšíření balkonů odpověděl p. Moravec, že o věci jednal na Odboru správy majetku města, který vede průběžně konzultace s Odborem právním. Majetkový odbor by byl pro umožnění nájmu částí pozemků obce pod přesahy balkonů a tedy umožnění rozšíření balkonů na základě schválení shromáždění SVJ, právní odbor se tomu brání a vyžaduje zřízení věcných břemen na pozemcích pod přesahy, což ale vyžaduje shodu všech vlastníků jednotek v domě bez výjimky.

ad 3.

Souhrn stavebních prací a jejich cena

- První část sanace omítky ze štítové strany a severní strany vchod 505. S tím je spojena faktura za provedené práce na částku 689.418,12 Kč a dílčí faktura za vícenáklady v částce 129.280,- Kč.
- Zateplení suterénu (smlouva na 1,365.036,- Kč) - práce dokončeny začátkem ledna, faktura bude uhrazena z úvěru.

- S tím souvisí výměna osvětlení – zatím jen v sušárnách a mandlu a průchodu ke kanceláři, na ukázkou osvětlení ještě ve sklepech v 507
- Oprava střechy (zatím nemáme cenu) – rekonstrukce by měla podle předběžného odhadu za cca 2,4 mil, výběrové řízení bude provedeno za spolupráce se společností Barevné domy s.r.o.

ad 4.

Plán výdajů

Zvýšené zálohy za teplo a teplou vodu měsíčně na 69.900,- Kč, zastropovaná cena energie podle nařízení vlády na 6,05 Kč za kWh silové elektřiny (bez plateb za distribuci, daně z elektřiny...), vodné a stočné (čtvrtletně) 57.160,- Kč

Plán prací a výdajů na r. 2023

- pravidelné zálohové platby – teplo, voda a elektřina
- platby za kontrolu výtahů a Intercom
- platby za úklid domu nyní ve zvýšené ceně, bez úklidu sněhu
- pojistka domu 1x ročně
- deratizace 2x ročně
- revize požární
- revize hromosvodů
- revize plynových zařízení
- dokončení sanace omítky ze severní strany (vchod 506 a 507) a instalace sítí a hrotů
- oprava střechy
- faktura za stavební dozor
- faktura za dílčí elektrikářské práce (montáž osvětlení)
- event. nákup led žárovek a led osvětlení
- pozdně jarní úklid okolo domu s odstraněním náletů a nepořádku po dokončení sanace omítek
- nákup zeminy pro záhony z jižní strany
- nákup nového smetáku do každého vchodu
- v případě potřeby nákup kancelářských potřeb
- ventily v BJ u topných těles

Revize v průběhu roku – termíny budou včas oznámeny na nástěnkách, dveřích a e-mailem.

Ventily u radiátorů (hlavice) – končí jejich životnost cca po 25 letech a pak jejich funkčnost nepatrně klesá (ale stále jsou funkční). Máme nabídku společnosti TECHPROFI HK, s.r.o. na jejich výměnu ještě za staré ceny, tedy celkem za 176.029,35 Kč. Máme dvě možnosti: výměna všech a všude, nebo vyměnit jen nefunkční, tedy ty poškozené. S tím souvisí topení v suterénu. Nyní není potřeba pouštět topení naplno, jen přitápět – máme izolaci a tím pádem ušetříme. Žádná smlouva na výši odběru tepla pro dům není, platíme podle odběru

K této záležitosti vystoupil p. Šimůnek a ten shromáždění vlastníků sdělil názor, že ventily bude třeba v budoucnu stejně měnit, že v případě přijetí nabídky a výměny všech ventilů za staré ceny by došlo k podstatné úspoře.

Předsedající vyzvala shromáždění k hlasování a provedeným hlasováním bylo zjištěno, že pro celkovou výměnu radiátorových ventilů v celém domě za cenu 176.029,35 Kč hlasovalo 90,5 % přítomných vlastníků, výměna ventilů byla schválena.

Úklidové služby - platili jsme měsíčně 3.450,- Kč s úklidem sněhu a posypem v zimním období – původní cena byla 3.300,- Kč, ale byla po půlroce navýšena kvůli potřebě častějšího úklidu sklepních prostor na 1x měsíčně. Rozdíl byl dorovnáván z fondu oprav. Díky inflaci a navyšování cen se na nás majitel úklidové firmy obrátil s dodatkem smlouvy s navýšením ceny. Po dlouhém rokování, průzkumu cen u jiných úklidových firem (kde by byly ceny ještě vyšší při zachování současného rozsahu úklidu) se výbor rozhodl, že dodatek podepíše. Nová měsíční cena je tedy od ledna 4.300,- Kč s tím, že jsme vypustili úklid sněhu a posyp v zimním období, který jsme si průběžně dělali i sami. Pak přišla na řadu ekonomická stránka a propočty nákladů – museli bychom pro dorovnání ceny v měsíčních zálohách za bytovou jednotku navýšit položku za úklid o necelých 20 Kč. To jsme ale vzhledem k všeobecnému zdražování všeho nechtěli. Výbor společně s kontrolní komisí – především p. Tichým jako ekonomem provedl propočet plánovaných výdajů - a nakonec jsme se jednomyslně shodli na tom, že navýšení bude dorovnáváno z fondu oprav, a tím se měsíční zálohy na bytovou jednotku nemění.

Led světla do suterénu – byla již namontována nová tělesa v sušárnách a zde na chodbě (lze si prohlédnout) tělesa s úspornou žárovkou na zkoušku v suterénu 507. Část byla provedena elektrikářem TROLLu, část naším. Pokud by instalaci prováděla společnost TROLL – HK s.r.o., tak vše najednou v celém suterénu, pokud naším elektrikářem, tak postupně podle financí. Další výhody a nevýhody – žárovky se budou muset vyměňovat (prasklá žárovka vyhazuje pojistky), v případě LED tělesa bude při opotřebování postupně méně a méně svítit, až zhasne úplně a musí se vyměnit celé. Cenově vychází téměř nastejno těleso se žárovkou nebo led těleso. Instalace společností TROLL – HK s.r.o. v celém suterénu včetně osvětlovacích těles by vyšla na cca za 100 tisíc Kč. Lze je montovat postupně „naším“ elektrikářem tak jak bude docházet k poškození (u některých jsou uvolněné objímky... a po revizi by se stejně musely vyměnit. Je třeba se zamyslet kvůli úsporám i o výměně světél na schodištích. Předsedající navrhuje postupnou výměnu jak budou odcházet žárovky či celá světla a první by bylo osvětlení u schránek a v suterénu u výtahů. Na dotaz předsedající nemá nikdo připomínky k tomu, že k výměně bude docházet postupně podle potřeby.

ad 5.

- Kontrola uzávěrů (kliček) – nebude již Cesorg provádět ani za úplatu, provedl a provede p. Šimůnek
- Žádost realitní makléřky o umístění její reklamy v domě – nebyla výborem schválena, nástěnky jsou pro oznámení a důležité informace SVJ, jinam nic nelepit. Pokud se něco někde objeví, tak odstranit. Jediná reklama byla umístěna jako velkoplošná na lešení při sanaci omítky (Barevné domy) a bylo nám zapláceno a odečteno z nákladů na poradenství a pomoc s výběrovými řízeními 5 tis. Kč.
- MSV výtahy – nově investovali do digitalizace servisních činností, každý výtah má svůj QR kód umístěný na výtahovém rozvaděči a zjednoduší práci servisním technikům, všechna data do centrálního informačního systému.

Opravy v domě a mimořádné události:

- Rozbité sklo stříšky vchod 506 z 2.10.2022 oprava za 5.865,- Kč – pojistná událost se spoluúčastí 200 Kč (na každou položku při pojistných událostech máme jinou výši spoluúčasti, na skla je to 200 Kč)

Pojistka domu

- pojištěny pevné součásti domu včetně oken a dveří. Nutné překontrolovat si pojistky a pozor na pojistku bytu, pokud tam byt užívá nájemník.

Dále:

- nepořádek v domě – především 505
- neúčta k práci uklízečky v nejvyšším patře 505 (rohožky)
- po instalaci sítě proti holubům byla druhý den propálena cigaretou a roztržena, stavební firma ji opravila
- stržené nálepky ze dveří (hlavní uzávěr plynu) 505
- opakovaně cigaretový kouř v domě, v 505 cigaretové nedopalky až na balkonech – řešeno domluvou
- stížnost na zápach při kouření marihuany v 506 – nedá se větrat, je cítit i po schodišti – zjistit, zda se jedná o 2. nebo 3. patro 1+1. S majitelkou bytu 3. patro již byla řešena stížnost na hluk v noci opakovaně a také s nájemníky, kteří přislíbili klid a dušovali se, že nekouří
- opakované vytopení suterénu 506 z přízemí 1+1 – naposledy ihned po instalaci zateplení v průchodu domu – došlo k poškození stropnic, navíc je poškozena malba omítky i barva omyvatelného pásu – společnost TROLL je ochotna vše opravit a vypracovala nabídku, tu jsem přeposlala p. Navrátilové (majitelce BJ,) dále bude vše řešeno majitelkou bytu ve spolupráci se staveb. firmou (jako její pojistná událost)
- povinnost hlásit změny nájemníků i počty osob v BJ – proto provedena kontrola předsedkyní s bývalým předsedou p. Šimůnkem – a změny nahlášeny na Cesorg, kde vypracují nový rozpis záloh, řídíme se občanským zákoníkem § 1177 a § 1178 – je nutné výboru oznámit jména a příjmení uživatelů bytů (nejčastěji nájemců) a jejich bydliště, veškeré změny, počty uživatelů a kontakt na tyto osoby
- pomoc při úklidu po zateplení suterénu – chceme, aby to tu bylo pěkné, ale pomocnou ruku moc lidí nepodalo, šlo o společné prostory – kolárny, sušárny, úklid kolem kójí a ořetí prachu z nich, ometení potrubí, stále ještě není douklizeno a toto nemá uklízečka v popisu práce a museli bychom to zaplatit (umýt okna ve svých kójích, ořít od prachu stěny a zamést si před nimi, ořít společné dveře, umýt okna v kolárnách zevnitř atd.)
- na stole na chodbě volné koule od osvětlení, kdo chce, může si je vzít
- krmení holubů – zákaz dle vyhlášky...

Bývalý mandl jako zázemí pro dělníky, poté nová herna s tělocvičnou, z herny je 2. sušárna – poděkování p. Trefelíkovi a p. Šimůnkovi za zprovoznění sušárny.

Vypadávání pojistek – řešeno s elektrikářem (je tak nastaveno a nic s tím nejde dělat, vypadne hlavní jistič a pojistky) – nahazovat pojistky v suterénu a přízemí.

Máme E-identitu pro dům a datovou schránku.

Diskuse:

P. Krejčovský si stěžuje na parkování aut na komunikaci za domem v místě pro otáčení vozidel – znemožňuje to příjezd k zadním vchodům domu, který je potřeba zachovat kvůli zdravotně postiženým osobám, stejná situace je na vjezdu na chodník u kontejnerů na komunální odpad – p. Holešovská a p. Šimůnek se pokusí zařídit nápravu na Odboru dopravy MMHK.

Na připomínku p. Řeháka a p. Belatky k opodstatněnosti umístění technického zařízení společnosti Magnalink a.s. na střeše za tak nízké nájemné a rizika poškozování střechy reaguje předsedající, že Magnalinku a.s. dá výbor výpověď z nájmu, resp. nájemní vztah neprodlouží.

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 čerpání úvěru v částce 3,800.000,- Kč na financování druhé etapy revitalizace (zateplení suterénu) a rekonstrukce střechy od České spořitelny a.s. – Stavební spořitelny Buřinka.
2. Shromáždění schvaluje celkovou výměnu radiátorových ventilů v celém domě od dodavatele TECHPROFI HK, s.r.o. za cenu 176.029,35 Kč.

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

Předsedající:
Jiřina Holešovská

Zapisovatel:
Antonín Moravec