

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. 3. 2024

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.)
 - seznámení s dosavadním průběhem prací
 - seznámení s další plánovanou etapou oprav opláštění budovy
 - dotace
4. Schválení účetní závěrky za rok 2023
5. Seznámení se zprávou kontrolní komise
6. Plán oprav a údržby v domě včetně revizí
 - provedené v roce 2023
 - plánované v roce 2024
7. Ostatní
8. Závěr

ad 1.

Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „*shromáždění*“) zahájila v sídle SVJ v 19.00 h 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 usnášeníschopnosti, kterou byla zjištěna přítomnost 85,5 % vlastníků jednotek podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Shromáždění je usnášeníschopné.

ad 2.

S ekonomickou situací společenství vlastníků jednotek (dále jen „*společenství*“ nebo „*SVJ*“) a vývojem od posledního shromáždění seznámila shromáždění předsedající:

Stav účtů k 29.2.2024:

- ČSOB spořicí účet zrušen, běžný účet vypovězen s ochrannou lhůtou, zůstatek 1.510,- Kč
- Moneta běžný účet 260.935,70 Kč, spořicí účet 707.162,65Kč (5,2%), vedení účtu zdarma
- Pokladna 3.530,- Kč

Příjmy 2023

- Příspěvky vlastníků
- Magnalink – naposledy příjem za antény 10.453,- Kč (do 07/2023)

Výdaje 2023

- Teplo 73.700,- Kč/měs. – za rok 2023 přeplatek 161.106,- Kč – šetříme (za r. 2022 nedoplatek 27.962,- Kč)
- Techprofí jednorázově 14.151,- Kč za rozúčtování tepla
- Voda 64.760,- Kč/čtvrtletí
- Elektřina 4.420,- Kč/měs. + doplatek 5.430,- Kč
- MSV (výtahy) 2.878,- Kč/měs.
- Úklid 4.300,- Kč/měs.
- Pojistka 17.477,- Kč/rok
- Deratizace 4.356,- Kč/půlrok
- Splátka úvěru 30.349,- Kč/měs.
- Mzdy výboru 5.000,- Kč vč. daní
- Internet. stránky SVJ 421,- Kč/rok
- Cesorg – 1307,-Kč/půlrok mzdová agenda
– 249,- Kč/rok zpracování daní
– 5.720,- Kč/ měs. vedení agendy správce
- Fasáda 1,727.925,62 Kč

Shromáždění bylo seznámeno s **rozpočtem na rok 2024** (přehled byl k nahlédnutí vlastníkům a bude tvořit přílohu k tomuto zápisu), provedeným **hlasováním** byl rozpočet **schválen** všemi přítomnými vlastníky a bude ještě upraven v souvislosti se schválením úvěru na III. etapu zateplení (+ rozšíření lodžií a instalace žaluzií – bod 3.)

ad 3.

Přítomen byl v zastoupení p. Rokytkové (Barevné domy CZ s.r.o.) p. Kameník, jednatel stavební společnosti TROLL – HK s.r.o., který shromáždění seznámil s průběhem dotací na všechny části revitalizace včetně zohlednění vlastníků jednotek s nižšími příjmy, zejména důchodců. Nejnákladnější budou úpravy lodžií 9.511 tis. Kč a instalace venkovních žaluzií u garzonek 700 tis. Kč. Jestliže se bude realizovat rekonstrukce jižní stěny včetně rozšíření lodžií a instalace žaluzií (což bylo schváleno shromážděním vlastníků dne 27.4.2022), bude nutné, aby si SVJ vzalo úvěr 13,5 mil. Kč na místo původních 3,8 mil. Kč, přičemž celková výše dotací bude činit 2,327.940 Kč.

Uvedený úvěr je možné splácet 30 let po částkách 60 tis. Kč/měs. nebo 20 let po částkách 80 tis. Kč/měs. P. Tichý vysvětlil shromáždění možnosti SVJ splácet úvěr oběma způsoby s tím, že v možnostech SVJ s ohledem na dosavadní zkušenosti je splácet i dvacetiletý úvěr.

Předsedkyně nechala nejprve hlasovat o uzavření úvěrové smlouvy na úvěr v částce 13,5 mil. Kč na dobu 20 let a provedeným hlasováním bylo zjištěno, že pro tuto dobu trvání a splácení úvěru je 100 % přítomných vlastníků. Z tohoto důvodu již není třeba hlasovat o druhé variantě.

Dále byla podána informace o zahájení přípravných prací na rekonstrukci krytiny střechy a výtahových strojoven. Smlouva o dílo na rekonstrukci střechy se společností TROLL – HK s.r.o. je uzavřena.

ad 4.

Shromáždění bylo seznámeno s hlavními body účetní závěrky SVJ za rok 2023 (závěrka byla k nahlédnutí pro členy SVJ po dostatečnou dobu u předsedkyně). **Hlasováním byla účetní závěrka za rok 2023 schválena všemi přítomnými vlastníky.**

ad 5.

Shromáždění bylo dále seznámeno se zprávou kontrolní komise o hospodaření SVJ v roce 2023.

ad 6.**Opravy, údržba, revize v r. 2023****Revize**

- hasicí přístroje a zařízení – Krčmář a syn s.r.o. 1x ročně v r. 2023 s částečnou výměnou za 9.317,- Kč
- hromosvody á 5 let v r. 2023 2.178,- Kč
- plynová zařízení á 3 roky v r. 2023 za 8.000,- Kč
- pro úplnost elektro á 5 let, bude v r. 2025

Revitalizace domu platby v r. 2023

- stavební práce 1,017.710,- Kč (sanace omítky SV strana 506 a 507)
- stavební dozor 18.150,- Kč
- zateplení suterén hrazeno z úvěru ve dvou fakturách celkem 1,365.035,61 Kč

Opravy a údržba v domě

- výměna termohlavic ve dvou etapách a fakturách 147.144,- Kč a 17.352,- Kč
- výtahy – výměna záložních baterií 557,- Kč, oprava výtahu v 506 895,- Kč, oprava zdrojové jednotky výtahu 3.775,- Kč
- v zimě 2022/2023 jsme měli hlášeno prosakování vody do výtahové šachty 507 – nebylo možné sehnat firmu, voda se mezi tím ztratila (bude potřeba kontrola odpadního potrubí v 507)
- výměna uzávěru teplé vody v 506 10.893,- Kč
- havárie vody v přízemí 506 (necelé 2 měs., nejsou řemeslníci) s promočením zatepleného stropu, bude řešeno jako pojistná událost, ale není ještě vyčíslena škoda na stropě (dle p. Kameníka po kontrole i 10 tis. Kč)
- LED světla včetně montáže v r. 2023 celkem 21.912,- Kč (tělesa 5.049,- Kč, montáž 16.863,- Kč)
- výměna osvětlení zadního vchodu 506 4.768,- Kč včetně LED žárovky
- oprava vchodových dveří 506 – nemáme fakturu od p. Schröttera
- ostatní – LED žárovky do pater, košťata, posyp. sůl a lopatka, kancelářské potřeby, toner, celkem 1.645,- Kč

Plánované opravy, údržba, revize v r. 2024

- pravidelné platby za energie, servis, revize, deratizaci atd. zůstávají i nadále
- sanace omítky z jihozápadní strany včetně opravy balkonů (lodžie a montáž venkovních žaluzií)
- oprava zvonků v 505 a telefonu v 507 2.177,- Kč (nutné zvážít výměnu telefonního tabla „Modular“ v 505 od firmy Telin & Allebacker s.r.o., domluví se s p. Chytráčkem)
- zvážít výměnu schránek (dezolátní stav vhozových klapků), máme od firmy Telin & Allebacker s.r.o. – zjistí se ceny
- montáž hlavního uzávěru teplé vody pro naše SVJ (zatím nemáme od Královéhradecké provozní odpověď)

- oprava uzávěrů vody v bytě p. Kavky a p. Řezníkové (9.230,- Kč), havárie u p. Rolínové (6.902,- Kč) placeno 02/2024
- musíme počítat s náklady na stavební dozor a za opravu střechy, omítky z jihozápadní strany, lodžie a venkovní žaluzie
- pokud seženeme firmu, proběhne kontrola odpadů pod vchodem 507

ad 7.

- od důchodců potřebujeme zaslat potvrzení o pobírání důchodu – výměr (částku nemusíte uvádět)
- krmení holubů a ptactva celkově, sedají na parapety, znečištěná fasáda
- vyhazování nedopalků cigaret z oken a balkonů
- zamykání dveří a zhasínání, opírání kol o stěny (černé šmouhy na omítce)
- seznámení s novým výborem sousedního SVJ
- umýt ve sklepních kójičkách okna (zařídít i u nájemních BJ)
- **hlášení změn počtu nájemníků se jménem a kontaktem** (nahlásit pro změnu jména na zvoncích)
- nájezdy k zadním vchodům
- neutěšený stav parkování (bude hůř), městská policie stávající vrak na parkovišti neřeší, máme se obrátit na město
- péče o záhonky u zadních vchodů (nakoupí se hlína)
- je třeba občas uklidit sušárny, stačí zamést (luxuje p. Holešovská)
- na podzim podal výbor žádost o prořez stromů a opravu chodníku u zadních vchodů
- drobné opravy a kontroly vlastními silami: kontrola kliček a uzávěrů (1x ročně p. Šimůnek), oblepení izolace vodovodních trubek a teplovodů (zakoupena speciální páska), p. Šimůnek provádí i drobné opravy v domě (výměny žárovek, chybějící šrouby atd.)
- rušení radioamatérského pásma = kontrola z ČTU, zdroj ve výtahu, může rušit i TV (záleží na přístroji), řešeno s vedením a techniky MSV
- po opravě střechy bude jarní brigáda na úklid okolí domu a suterénu

ad 8.

U s n e s e n í :

1. Shromáždění schvaluje rozpočet společenství na rok 2024 všemi hlasy přítomných vlastníků.
2. Shromáždění souhlasí s čerpáním úvěru v částce 13,500.000,- Kč na financování třetí etapy revitalizace (zateplení jihozápadní stěny, rozšíření lodžií a montáž venkovních žaluzií) od České spořitelny a.s. – Stavební spořitelny Buřinka.
3. Shromáždění schvaluje účetní závěrku společenství za rok 2023 všemi hlasy přítomných vlastníků.

Předsedající ukončila jednání shromáždění ve 20.45 h.

Předsedající:
Jiřina Holešovská

Zapisovatel:
Antonín Moravec