

# 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 4.12.2024

## Pořad jednání:

1. Zahájení
2. Pokračování revitalizace domu JZ strana (přítomna p. Rokytková ze společnosti Barevné domy CZ s.r.o., p. Kameník z fy TROLL-HK s.r.o. a p. Jindřišková, jednatelka společnosti Climastyl s.r.o.)
  - seznámení s plánem prací
  - seznámení s doplňky k základnímu projektu
  - seznámení s možnostmi předokenního zastínění
3. Ekonomická situace
  - seznámení se stavem účtů a plánovaných výdajů
  - financování revitalizace domu (dotace a schválení úvěru na poslední etapu revitalizace domu)
4. Seznámení s opravami a údržbou v domě v průběhu roku 2024
5. Návrh rozpočtu na rok 2025 s plánem oprav a údržby na rok 2025
6. Volba nového výboru SVJ a kontrolní komise
7. Ostatní
8. Závěr

### ad 1.

Shromáždění vlastníků jednotek (dále také „shromáždění“) zahájila v sídle SVJ v 18.00 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 usnášéníschopnosti, kterou byla zjištěna přítomnost 88,6 % vlastníků jednotek podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Shromáždění je usnášéníschopné.

### ad 2.

P. Holešovská seznámila shromáždění s následujícími body dnešního shromáždění vlastníků:

Protože záměr SVJ spojit obnovu jihozápadní fasády s rozšířením lodžii o 60 cm nad přiléhající pozemek města HK je ze strany města stále komplikován požadavkem souhlasu všech vlastníků jednotek (chyběl jediný souhlas vlastníků BJ č. 505/9, rodiny Jiránkových), požádala p. Holešovská rodinu Jiránkových o zvážení jejich odmítavého postoje. Přednesla pak mailové vyjádření rodiny Jiránkových, podle kterého odmítají úplně všechno – balkony, úvěry, jakékoli závazky.

Na dodávku venkovních žaluzií byla ze dvou vytipovaných dodavatelů (CLIMASTYL s.r.o. a poddodavatel TROLLu – HK s.r.o.) vybrána společnost CLIMASTYL s.r.o. s cenou cca 17 tis. Kč bez dotace, která by měla činit cca 5 tis. Kč na jednu žaluzii. Toto rozhodnutí výboru je potřeba schválit shromážděním.

**(1) Provedeným hlasování byl jednomyslně schválen výběr společnosti CLIMASTYL s.r.o. na dodávku venkovních žaluzií.**

Od 19 hodin byli shromáždění přítomni zástupci firem, které by se měly podílet na stavebních úpravách jižní stěny domu:

- p. Kameník – TROLL – HK s.r.o. – stavební úpravy
- p. Rokytková – Barevné domy s.r.o. – dotace a inženýrská činnost
- p. Špráchal – CLIMASTYL s.r.o. – dodávka a montáž žaluzií

Po diskuzi byl vzhledem ke stále nejasnému postoji magistrátu k rozsahu rozšíření lodžii navržen odklad tohoto rozhodnutí a schválení úvěru na příští shromáždění, které bude výborem svoláno, jakmile bude v této věci jasno.

**(2) Provedeným hlasování byl jednomyslně schválen návrh výboru na odklad rozhodnutí o rekonstrukci jižní stěny domu a rozhodnutí o výši a účelu úvěru.**

Projednán návrh p. Rokytkové a p. Kameníka na zpětvzetí žádosti o stavební povolení na rozšíření lodžii o 60 cm, na nové podání žádosti o stavební povolení a tu potom podle rozhodnutí o rozsahu změn v rámci aktuálních možností doplnit návrhem na změnu stavby před dokončením.

**(2) Provedeným hlasování byl jednomyslně schválen návrh na zpětvzetí žádosti o stavební povolení, podání nové žádosti a její doplnění návrhem na změnu před dokončením podle aktuálních možností.**

**ad 3.**

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

Výpisy z účtů k 31.10.2024:

- běžný účet 265 509 Kč
- spořicí účet 2 987 559 Kč, výnosy ze spořicího účtu 2,8 % (5 561 Kč)
- pokladna 3 860 Kč
- splátka úvěru 30 349 Kč

Úvěr uzavřen na 3 800 000 Kč, pravidelně měsíčně splácíme, uzavřen na 4,98 % ročně, na dobu 15 let.

Dokončena úprava střechy, zbývají vnitřní schody na střechu a opravit poškozenou omítku na stěně pod žebříkem v 506 (TROLL). Vyčerpán úvěr, chybějících 19 tisíc doplaceno z běžného účtu. Celkem střecha 2 454 090 Kč, stavební dohled duben-květen 33 880 Kč, červen 19 360 Kč a za červenec 9 680 Kč.

Vícepráce na střeše – žebříky na výtahové šachty, výměna střešních svodů dešťové vody v nejvyšším patře z důvodu havarijního stavu (díra a zatékání) v 506, do budoucna zvážit výměnu celého střešního svodu ve všech vchodech.

Dotace ve výši 2 268 039,90 Kč uložena na spořicí účet.

Revize a plánované opravy na příští rok (s pokontrolními opravami výtahů) – MSV – odstranění závad zjištěných státní kontrolou (celkem 3 závady) si vyžádá náklady 109 825 Kč.

Dodávka montáže funkce výtahu při požáru – 53 209 Kč, instalace teleskopického žebříku – 14 680 Kč, dodávka a doplnění revizní ovladačové jízdy – 41 936 Kč (celkem 109 825 Kč)

**(3) Provedeným hlasování byl jednomyslně schválen návrh výboru na zajištění oprav výtahů za částku cca 109 825 Kč.**

**ad 4.**

Zálohy pro příští rok jednotlivými dodavateli ještě nebyly stanoveny.

Přeplatek za vodu KHP za tento rok 1 181 Kč.

Revize: požární každý rok, letos s výměnou dalších hasicích přístrojů celkem za 10 585 Kč, revize elektro v r. 2025.

Oprava stropu v bývalém mandlu 506 s výmalbou – řešeno jako pojistná událost z r. 2023, i když práce ještě nebyly dokončeny a nemáme fakturu od TROLL, vše uhrazeno od pojišťovny.

Voda a uzávěry: Montáž hlavního uzávěru teplé vody pro naše SVJ od Techprofi v říjnu 2024 za 19 050 Kč.

Havárie vody 507 Tuček – 3 953 Kč.

Výměna vadných vodoměrů teplé vody – 3 124 Kč.

MSV: výtahy – výměna olejů (1x za 3 roky) 9 425 Kč, dokončena montáž odrušení výtahů ve všech vchodech – výrazné zlepšení, ale nejde technicky odstranit úplně – odrušovací jednotky 13 479 Kč, montážní práce s následnou kontrolou servisním technikem 13 322 Kč.

Státní inspekční kontrola výtahů 17 787 Kč.

Dveře a zámky: oprava dveří zadní vchod 507 – nemáme fakturu, oprava zámku přední vchod 506 (ještě jednou opravit – zatím neplaceno), začínají „drhnout i zadní vchodové dveře v 505 a „drhnou“ zadní průchodové dveře v 506 (domluvíme s p. Schrötterem).

Oprava zvonkového tabla 505 v březnu 2024 2 177 Kč a v červnu 2024 nová klávesnice v 505 2 447 Kč (stále potíže u Ing Panenky, objednána oprava).

Elektro: výměna vypínače v suterénu 506 v říjnu 2024 947 Kč, oprava světla v suterénu 505 v listopadu 2024 477 Kč – zakoupena další náhradní světla pro případnou další poruchu celkem 867 Kč.

Okna: faktura od Stavoplastu za údržbu oken v prosinci 2023 28 000 Kč.

Pravidelná deratizace v červnu 2024 4 356 Kč, ještě jedna v prosinci 2024.

Štěnice – deratizační zásah v říjnu 2024 s kontrolou celého vchodu 505 s BJ 19 360 Kč.

**ad 5.**

P. Tichý přednesl rozpočet na rok 2025.

**(4) Provedeným hlasováním byl jednohlasně schválen rozpočet na rok 2025.**

Plánované výdaje:

Revize: požární každý rok, revize elektro v r. 2025 (revize hromosvodu a plynu později).

Pravidelné měsíční kontroly výtahů, opakovaně je hlášena závada výtahu v 507 (voda v prohlubni). Nevíme, odkud se voda dostává, potřebujeme kontrolu odpadního potrubí, zda nebylo narušeno např. kořeny. Zatím se nedostavil žádný odborník s kamerovým systémem, jen na jaře obhlédl p. Hronovský a konec. Snad přijde ještě do konce roku.

Kontrola topné soustavy – povinnost kontroly systému vytápění lze řešit s Techprofi, p. Fabián. Dle legislativy mělo být hotovo do března 2023.

Technická dokumentace k rozvodům vody a tepla v domě (dle zákona každá nemovitost) – zajišťuje p. Fabián z Techprofi (zatím nemáme cenu), zároveň je schopen provést kontrolu topné soustavy za třetinu ceny nabízené firmou z Prahy (p. Ryšánková – kontrolavytapieni.cz). P. Akerman z Cesorgu nás na nutnost kontroly neupozornil, měla být hotova do března roku 2023 (víme díky sousednímu SVJ).

Odstranit závady uzávěrů jednotlivých stoupaček a v BJ (aktuálně hlášena závada v 506, p. Skořepa) – žádná z oslovených firem nám zatím nedodala nabídku – nemáme cenovou nabídku Techprofi ani Flégl.

Cena za úklid společných prostor – 4 300 Kč (dosud 69 Kč na BJ, bude nutné zvýšit o 21 Kč na 90 Kč).

Cesorg měsíční platba 5 720 Kč – dle rozpisu plateb 92 Kč /měsíc, ale od r. 2020 zvýšeno, vychází 119 Kč a pár haléřů = rozdíl tedy 27 Kč.

**(5) Hlasováním bylo schváleno jednohlasně zvýšení plateb za služby úklidové firmy a za správu a další služby společnosti Cesorg s.r.o. od 1.1.2025 celkem o 48 Kč na BJ měsíčně.**

**ad 6.**

Vzhledem ke končícímu funkčnímu období všech členů výboru a kontrolní komise ke dni 2.1.2025 je nutné zvolit nové, nebo opětovně původní členy těchto orgánů. P. Holešovská navrhuje zvolit za členy výboru p. Holešovskou, Ing. Skořepu a Mgr. Dubánka, za členy kontrolní komise Bc. Tichého, p. Šimůnka a Mgr. Moravce.

**(6) Provedeným hlasováním byli všemi hlasy přítomných vlastníků jednotek oprávněných volit zvoleni na funkční období začínající dnem 3.1.2025:**

**za členy výboru SVJ:**

**p. Jiřina Holešovská**

**Ing. Jan Skořepa**

**Mgr. Vojtěch Dubánek**

**za členy kontrolní komise SVJ:**

**Bc. Tomáš Tichý**

**p. Milan Šimůnek**

**Mgr. Antonín Moravec**

Zvolení členové orgánů zvolí ze svého středu předsedu a v případě výboru místopředsedu.

**ad 7.**

P. Holešovská seznámila shromáždění s dalšími body, které je nutné projednat:

- Úklid koláren a sušáren, skladování nepotřebných věcí v kolárnách a ve společných prostorách, umytí oken ve svých kójech.
- V 505 ztráta tyče od smetáku v 505, koupit novou.
- Ztráta posypové soli, škrabadla na ledovou námrazu chodníku (koupíme nové).
- Nevyhazovat odpadky do krabic pod schránkami a nemačkat letáky (srovnané se lépe odnášejí).
- Pokud v domě někdo udělá nepořádek (nebo jeho pes), tak si to musí uklidit, stejně tak i rohožky před dveřmi do BJ (hlavně 506).
- Nepořádek na společných balkonech v 506 (pronajatá patra) – plastové lahve v síti (úklid neprovádí uklízečka).
- Holubi a jejich sedání na parapety, krmení ptactva a možné poškození omítky – krmení holubů a hrdliček – špinavá omítka (hroty na parapety pro všechny BJ?).
- Hlásit změny počtu osob v BJ – jména a kontakt na nájemníky.
- Kdo má zájem znát stav vodoměru při odečtu na konci roku 2023, napište e-mail nebo se rovnou podívejte do formuláře.

**ad 8.**

Zasedání shromáždění vlastníků jednotek bylo ukončeno ve 20.45 hodin.

Předsedající:

Jiřina Holešovská

Zapisovatel:

Antonín Moravec