

Informace vlastníkům + program schůze Shromáždění dne 17.09.2013

Jak jsme již avizovali na předchozích Shromážděních, o dění v našem domě budete průběžně informováni na našich internetových stránkách (www.svj738hostinne.wz.cz), kde můžete pokládat i dotazy, nebo nepravidelně psanou formou do svých schránek. Ke druhé možnosti jsme se rozhodli nyní, kdy je potřeba Vás informovat o programu nadcházející schůze Shromáždění. Je žádoucí, abyste se nad připravovanými body programu mohli zamyslet s předstihem. Na schůzi jejich projednání omezíme na diskuzi, věcné připomínky a samotné hlasování.

Přehled realizovaných akcí za poslední ¼ letí:

- 1) Zakoupení nového zesilovače pro příjem TV Kanálu 38 z Černé Hory. Cena cca. 2.500,- Kč.
- 2) Zakoupení a předání sponzorského daru rodině Buriánových (mladších), kteří byli kompletně vyplaveni při červnových povodních. Po vzájemné domluvě, jim byl zakoupen a předán vysavač v hodnotě cca. 3.000,- Kč. Byla sepsána darovací smlouva.
- 3) Byt pí. Hospodkové byl dne 16.5.2013 prodán v dražbě. Dne 4.9.2013 proběhne ve Svitavách tzv. rozvrhové řízení, kde se bude rozhodovat, který z přihlášených věřitelů obdrží jakou částku.
- 4) Pro potřeby správy domu, byl po domluvě předsedovi samosprávy p.Balatkovi změněn telefonní tarif na „S námi v síti +“. Volání + SMS v síti T-mobil je zdarma + 120 volných minut do ostatních sítí. Cena 499,- Kč je p. Balatkovi zpětně proplácena jako výdaj SVJ.
- 5) Byl reklamován odlupující se ochranný UV nástřik střechy u firmy FASE spol. s r.o. Litoměřice. Reklamace byla uznána a nyní se stále jedná o termínu její realizace. Firma si vymínila k opravě setrvalé suché a teplé počasí, což srpen jistě splňoval, ale opravu neprovedla.
- 6) Byla provedena revize požárních hydrantů v domě. Staré konopné hadice, které máme se již nesmějí používat. Cena nové hadice je 1.210,- Kč. Z osmi proudnic zbyly pouze 2. Cena nové proudnice je 417,- Kč. Celková cena za revizi a doplnění chybějících a nevyhovujících položek činí 13.685,- Kč.
- 7) Vedení účetnictví našeho SVJ bylo nakonec svěřeno pí. Hartlové Michaele (1.patro). Paní Hartlová má dostatečnou kvalifikaci pro vedení této agendy. Na náklady SVJ byl zakoupen účetní program POHODA Profí, na kterém bude účetnictví vedeno. Cena programu 9.656,- Kč. Odměna pí. Hartlové byla domluvena na 1.200,- Kč/měsíc hrubého. Z této částky bude odvedena srážková daň 15% a čistá částka k výplatě je: 1.020,- Kč/měsíc. Byla s ní sepsána Dohoda o provedení práce (DPP).
- 8) S domovníkem (pí.Hofmanová), údržbářem (p.Vasko) a p.Balatkou byly sepsány Dohody o provedení práce. Domovník i údržbář každý: 600 -15% daň a čistá částka k výplatě je: 510,- Kč / měsíc. Pan Balatka: 2400 – 15% daň a čistá částka k výplatě je: 2040,- Kč/ měsíc.
- 9) Na Krajský soud v HK – Rejstřík společenství vlastníků, byly zaslány změny ve statutárním orgánu našeho SVJ. Akceptování změn bylo potvrzeno a změny již byly zapsány.
- 10) Byly opraveny zvonky a domácí telefony. Nyní by již měla být komunikace s návštěvou u domovních vchodových dveří bez problémů.

Program schůze:

- 1) **Oplechování atiky domu.** V nabídkovém řízení se nám sešly 4 nabídky. Úroveň zpracování nabídek, jejich cena i způsoby provedení se významně lišily. Pro lepší orientaci v obdržených nabídkách jsme požádali o posouzení nezávislého a nezajímavého zkušeného klempíře. On sám byl vyzván k předložení své nabídky na opravu atiky, ale z časových důvodů se výběrového řízení nezúčastnil. Jednoznačně nám doporučil nabídku firmy Jiří Šramar v provedení TiZn (Titan Zinek). Tato nabídka je sice z obdržených nabídek nejvyšší, ale dle jeho názoru by měla použitým materiálem a navrhovaným způsobem provedení splňovat požadované nároky na funkčnost a kvalitu.

Hlasování ve výboru o firmě Šramar: pro 2 proti 1

Předložené nabídky jsou k dispozici k nahlédnutí u Výboru SVJ.

p.Procházka Jiří

TiZn 48175,- (DPH ?)

Lindab 49099,- (DPH ?)

Z nabídky není zřejmé, zda cena je s DPH nebo bez DPH.

p.Šramar Jiří

nerez 59346,-(71809,- vč.DPH)

TiZn 53914,-(65236,- vč.DPH)

V nabídce je však počítáno DPH 21%

Domníváme se, že má být DPH 15%

p.Bouška Arnošt

cena 20640,- bez DPH

použití původních plechů

Fajman, Blažek, Chrtek

Lindab 40658,- (46757,- vč. 15% DPH)

Použití původních plechů – ukotvení

- 2) **Výměna kabiny výtahu.** Původně byla plánována pouze oprava kabiny výtahu (nátěr, podlaha, madla, škvíry, zrcadlo). Cena opravy cca **20.000,- Kč**. Následně byla firmou TRIPLEX nabídnuta realizace kompletní výměny nové kabiny, včetně vnitřních skládacích bezpečnostních dveří. Prvotní nabídka na kompletně novou kabinu zněla cca 100.000,- Kč. Tato realizace by prakticky vyřešila problematiku modernizace výtahu v našem domě, což se nám zdálo za 100.000,- Kč přijatelné. Firmu jsme tedy vyzvali k vypracování finální nabídky. Konečná nabídka ovšem dramaticky přesáhla původní částku, finální cena včetně veškerých montážních prací a souvisejících úkonů je **225.450,- Kč** včetně DPH. Na předcházejících Shromážděních několikrát zazněla informace, že kompletní rekonstrukce výtahu stojí cca 100.000,- Kč na každé patro. V tomto světle tedy investice cca 200.000,- Kč se nezdá být až tak nepřijatelnou.

Musíme tedy rozhodnout, zda ještě nějaký čas vydržet se starou kabinou výtahu popř. lehce opravenou nebo provést její kompletní výměnu a mít výtah moderní, který splňuje požadované bezpečnostní standardy a normy.

Podrobná nabídka firmy TRIPLEX na výměnu kabiny výtahu je k dispozici k nahlédnutí u Výboru SVJ.



- 3) **Výměna vchodových dveří.** Masivní námraza na vnitřní straně hlavních vchodových dveří v zimním mrazivém období, nás utvrzuje v přesvědčení, že použitý materiál na stávajících

vchodových dveřích zcela jistě neodpovídá současným tepelně izolačním požadavkům – celokovový rám bez odizolování tepelných mostů a plastové výplně oken bez dostatečné šíře materiálu, vakua atd. tak jak je běžným standardem u plastových oken. Ostatně po výměně oken ve sklepech je nepochybné, že tepelná pohoda v těchto prostorech se výrazně zlepšila. Svě o tom vědí v zimním období především obyvatelé bytů v přízemí. Prověřovali jsme tedy možnost a podmínky výměny celého vstupního dílu včetně vchodových dveří. Materiál je možné použít buď plast nebo hliník. Hliníkové profily zaručují vyšší tuhost a odolnost vůči dilataci materiálu, ale i plastové profily by pravděpodobně splnily požadovanou funkčnost. I přesto, že bylo osloveno několik firem, konkrétní nabídka se vrátila pouze jedna. Firma Plastová okna SOLO nabízí celý vstupní díl včetně dveří za celkovou cenu cca. **34.400,-** z plastových profilů a **45.100,-** z hliníkových profilů. Včetně DPH.

Jelikož ve výboru nepanuje shoda **z jakého materiálu či zda vůbec výměnu dveří realizovat**, rozhodl se výbor nechat posouzení na Shromáždění vlastníků
Hlasování ve výboru: pro 2 proti 1

- 4) Kamerový systém do koláren.** Z důvodu častých problémů s poničenými a dokonce i ukradenými koly ve společných kolárnách, byly podniknuty kroky k lepšímu zabezpečení těchto prostor. Prvním krokem byla instalace samozavíracích mechanismů (Branco) na dveře koláren, aby se nestávalo, že dveře zůstanou nezavřené. Zároveň byla upravena madla dveří. Jako druhý krok Výbor SVJ rozhodl o instalaci kamerového systému se záznamem. Prostor koláren bude tedy nepřetržitě monitorován a v případě mimořádné události bude možné dohledat příslušný kamerový záznam. Celkové náklady na pořízení kamerového systému (4 kamery s nočním viděním, nahrávací zařízení, kabeláž, monitor) cca. 12.000,- Kč. Instalace a montáž bude provedena svépomocí.

Prostory sklepa a koláren jsou prostory, kde obyvatelé domu obvykle nežijí svůj soukromý život a proto při monitorování těchto prostor není nutný souhlas všech obyvatel domu. Viz. odstavec 1. vyjádření UOOU (Úřad na ochranu osobních údajů) níže.

Kamery: vyjádření UOOU (Úřad na ochranu osobních údajů)

V bytovém domě lze rozlišit dvě základní skupiny prostor. Od tohoto rozdělení se odvíjí i nutnost souhlasu obyvatel domu s provozováním kamerového systému, nebo použití výjimky podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů.

- 1. Prostory, kde obyvatelé domu** (tj. lidé, kteří jsou majiteli, nájemci nebo podnájemci bytových jednotek nebo bytů v domě a kteří v bytě opravdu bydlí, dále jen „obyvatelé domu“) **obvykle nežijí svůj soukromý život a monitorování těchto prostor v zásadě do soukromí nezasahuje** (tj. půdy, sklepy, vchody na půdu a do sklepa, kočárkárny, koláren, prostor dopisních schránek, vnější opláštění budov apod.). V těchto prostorách je možné aplikovat zákonnou výjimku podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů, neboť je splněna podmínka stanovená v tomto ustanovení, která uvádí, že takovéto zpracování nesmí být v rozporu s právem subjektu údajů na ochranu jeho soukromého a osobního života. Aplikace tohoto ustanovení je přitom úzce spjata i s ustanovením § 10 zákona o ochraně osobních údajů, podle kterého správce dbá, aby subjekt údajů neutrpěl újmu na svých právech, zejména na právu na zachování lidské důstojnosti, a také dbá na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a osobního života subjektu údajů.

- 2. Prostory, kde obyvatelé domu požívají vyšší míru soukromí,** jelikož tyto prostory jsou ze své podstaty spjata se soukromým a osobním životem lidí bydlících v takovém domě (tj. přístupové chodby k bytům, výtah, schodiště, **vchodové dveře do objektů,** vchodové dveře do bytů apod.). Je nesporné, že monitorováním těchto prostor jsou získávány informace různého druhu o soukromém životě obyvatel domu, jako například kdy, s kým, či „v jakém stavu“ přicházejí nebo odcházejí z domu, a to včetně jejich návštěv, čímž dochází k zásahu do práva na ochranu soukromého a osobního života obyvatel domu. Konstatování, že o soukromí se jedná jen doma za zavřenými dveřmi bytu a přede dvěma byty už ne, není legitimní, byť míra tohoto soukromí je rozdílná. **Právním důvodem a podmínkou instalace kamerového systému v těchto prostorách může být pouze souhlas všech obyvatel domu,** neboť obyvatelé domu požívají v tomto případě takovou míru soukromí, že principiálně nelze aplikovat výjimku podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů. Nicméně i v těchto případech je nezbytné v každém případě aplikovat zásadu vzájemného poměrování v kolizi stojících základních práv a svobod.

- 5) Tlak vody v horních patrech.** Problém malého průtoku (tlaku) vody v 6. a 7. patře je znám již delší dobu. Především v exponovaných časech okolo 19 – 20. hodiny bývá malý průtok (tlak) vody v horních patrech problém. Provedli jsme několik pokusů s průtokem vody v 1. patře a zároveň

v 6. patře. Rozdíl v průtoku (tlaku) je celkem výrazný. Avšak v posledních týdnech, dle subjektivního názoru p. Jiřího Jedličky (6.patro), došlo k výraznějšímu zlepšení. **Stalo se tak bez nám známé příčiny.** Pokud by se však situace opět zhoršila, budeme nuceni zařídit navýšení vstupního tlaku vody. Zároveň žádáme obyvatelé dolních pater (1-3), aby přivřeli své ventily ve stoupačce pro teplou i studenou vodu na ½ (45°). Stále budete mít průtok více než dostatečný, ale zároveň se zvýší průtok (tlak) pro ostatní patra nad Vámi.

- 6) **Vyvážení topné soustavy.** V uplynulých měsících jsme shromáždili hodnoty spotřeby a nákladů na vytápění vedlejšího domu č.p.739 za posledních 10 let. Jelikož se jedná o identický dům s podobnou skladbou obyvatel, jsou zjištěné hodnoty snadno porovnatelné s hodnotami našeho domu. Ve zkratce lze říci, že do okamžiku, kdy dům č.p.739 přistoupil k instalaci termostatických **tlakově regulovatelných** ventilů /všechny stejný typ/ na všechna topná tělesa v domě a následnému hydrostatickému vyvážení celé topné soustavy, byla spotřeba i náklady na vytápění téměř stejné. Lišily se pouze v jednotkách %.

Na podzim 2004 byla provedena výše zmíněná úprava jejich topné soustavy. Od následující topné sezóny 2005 jsou spotřeba a následně i náklady v č.p.739 pravidelně nižší v průměru o více než 20%. Výjimkou byl rok 2008, kdy v čp. 739 bylo ucpáno čistící sítko a rozdíl ve spotřebě byl pouze 18 % a rok 2012 s rozdílem 17%. Což přepočteno na Kč je v průměru rozdíl cca 82.500,- Kč/rok v náš neprospěch.

Za období 2005-2012 tedy v čp. 739 zaplatili za topení oproti nám o **660.000,- Kč méně!** Tato částka není ničím imaginárním, ale při přepočtu 70% (dle odečtu na každém radiátoru)+ 30% (rozpočítaná částka pro všechny) za topení domácnosti zaplatily (a měly vliv) v těchto letech o cca 462.000,- Kč méně.

Tedy „průměrné“ ovlivnitelné náklady na topení v každé domácnosti byly o cca **1. 450,- Kč/rok** a náklady za společné prostory o cca **600,- Kč/rok nižší**, což jistě stojí za zamyšlení.

Předpokládané náklady na výměnu všech ventilů + vyvážení topné soustavy jsou odhadovány na cca 200.000,- Kč. **Podrobnější přehledy a porovnání Vám budou předneseny na nejbližší schůzi Shromáždění vlastníků.**

Hlasování ve výboru: pro 2 proti 1

- 7) **Návrh na zvýšení platby do FÚ.** Vzhledem k plánovaným finančně náročnějším akcím (výtah, topná soustava, atika, vchodové dveře, apod.), navrhujeme navýšit platbu do FÚ o 1,- až 2,- za m². Platba 1,- Kč/m² do FÚ by znamenala cca 28.000,- Kč/ročně navíc ve FÚ.
- 8) **Poplatek za výtah pro obyvatele přízemí.** Měsíční poplatek za výtah je stanoven na 50,- Kč. Doposud tento poplatek nebyl účtován obyvatelům bytových jednotek v přízemí našeho domu. Je zřejmé, že využívání výťahu obyvateli přízemních bytových jednotek je spíše sporadické. Domníváme se však, že i v tomto případě by měla platit zásada určité spoluvlastnické solidarity. Dům je společným majetkem nás všech, se vším co k němu patří. Včetně střechy, sklepa nebo výťahu. Z tohoto důvodu navrhujeme Shromáždění k projednání (hlasování) účtování poplatku za výtah (50,- Kč) i pro bytové jednotky v přízemí.

Vzhledem k nutnosti projednat výše popsané body, je žádoucí, abychom se na Shromáždění sešli v usnášeníšopném počtu.



Pokud by se někdo z vlastníků nemohl Shromáždění zúčastnit je možné na základě plné moci postoupit svůj hlas jiné osobě. Formulář pro udělení plné moci je ke stažení na internetových stránkách našeho SVJ v sekci „Dokumenty“.

Za Výbor SVJ: Ing. Miroslav Balatka, Ing. Jiří Jedlička, Petr Soukup