

# Informační servis

## Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 738, Sídliště, Hostinné

Vážení vlastníci,

rádi bychom Vás před „výročním“ shromážděním členů informovali o dění v našem domě za uplynulé období a o programu nadcházejícího shromáždění.

Nejdůležitějším bodem shromáždění bude projednání a schválení nových stanov SVJ. Naše „staré“ stanovy měly svůj původ a oporu v zákoně o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. Platnost tohoto zákona však skončila k 31.12.2013 a od 01.01.2014 byl nahrazen zákonem č.89/2012 Sb., který znáte jako NOZ neboli nový občanský zákoník. Jelikož jsou všechny „staré“ stanovy SVJ v mnoha bodech v rozporu s NOZ, byla legislativou určena lhůta ke změně stanov pro SVJ do 31.12.2016. Nejpozději do tohoto data se musí schválit stanovy nové.

Vzhledem k přípravám a shromažďování informací k uvažovanému zateplení jsme zjistili, že dle současných stanov bychom k přijetí usnesení o podstatných změnách týkajících se SPOLEČNÝCH částí budovy měnící její vzhled, kterými zateplení bezesporu je, potřebovali souhlas všech vlastníků (100%). Zajistit souhlas všech vlastníků je v podstatě nemožné. Nejedná se totiž pouze o nesouhlas některých vlastníků, ale i o to, že mnohdy nemusí být vlastník dlouhodobě vůbec k zastavení (hospitalizace, pobyt v zahraničí, úmrtí – dědické řízení, apod.). V těchto případech je schvalovací činnost SVJ v podstatě paralyzována. NOZ je tedy v otázce hlasovací většiny (potřebné množství hlasů) poněkud vstřícnější.

Nové stanovy bychom museli přijmout v každém případě, pouze jsme přípravu a schválení nových stanov z výše popsaných důvodů uspíšili. Neschválením nových stanov v požadovaném termínu bychom podstatně ztížili činnost společenství a zároveň riskovali možný finanční postih od příslušného soudu. Dle nového občanského zákoníku mají stanovy SVJ statut veřejné listiny, proto je nutná přítomnost notáře u jejich schvalování či případné změny. **Návrh nových stanov je dostupný na internetových stránkách SVJ, či v písemné podobě k vyzvednutí u p.Soukupa (1.patro). Výbor a kontrolní komise (KK) doporučují schválení nových stanov, jejichž znění projednali na schůzi Výboru + KK.**

### Nejdůležitější změny v nových stanovách:

- změny v hlasovacích kvózech (potřebná množství hlasů pro schválení různých usnesení)
- možnost hlasování mimo shromáždění (písemně) – tzv. „per rollam“
- pro spoluvlastníky bytové jednotky či pro manželé mající bytovou jednotku ve společném jmění manželů (SJM), je povinnost určení společného zmocněného zástupce, který bude tyto spoluvlastníky zastupovat na shromážděních. Zmocněným zástupcem může být samozřejmě jeden z manželů či spoluvlastníků. Zmocnění však musí být písemné (formulář dostanete). Bez tohoto zmocnění by tito spoluvlastníci nemohli, po schválení nových stanov, hlasovat na shromáždění!

V programu shromáždění je jako jeden z bodů návrh na úpravu podlahové plochy bytových jednotek pro výpočet platby do FÚ (fond údržby) dle skutečnosti. Z Prohlášení vlastníka budovy, což je obsáhlý dokument, který definuje jednotlivé bytové jednotky a společné prostory v našem domě, jsme zjistili, že skutečná celková plocha jednotlivých bytových jednotek v domě je větší než plocha, kterou používáme pro výpočet platby do FÚ. Plochu bytů pro výpočet příspěvku do FÚ jsme původně převzali z vyúčtování od BYTHERMU. V této hodnotě však není započtena plocha komory, balkonu a sklepní kóje, které jsou taktéž součástí plochy bytové jednotky. V průměru se jedná o cca 6,5 m<sup>2</sup>. Se zvýšením podlahové plochy bytové jednotky by souviselo i navýšení měsíčního poplatku do FÚ. Výpočet = Plocha jednotky x 12 Kč/1m<sup>2</sup>.

**Výbor a KK doporučují** schválení úpravy plochy byt. jednotky pro výpočet platby do FÚ.

	<i>Nyní plocha</i>	<i>Skutečná plocha</i>	<i>Navýšení o:</i>	<i>nově Kč do FÚ</i>
1 + 1	33,80	40,5 (+ 6,7 m <sup>2</sup> )	+ 80,40 Kč =>	<b>486,-</b>
2 + 1	54,23	60,6 (+ 6,37 m <sup>2</sup> )	+ 76,44 Kč =>	<b>727,-</b>
3 + 1	64,53	71,2 (+ 6,67 m <sup>2</sup> )	+ 80,04 Kč =>	<b>854,-</b>

**K zateplení** - zřejmě nejkontroverznější otázkou jsou balkóny. Jak jsme již zmínili, dle Prohlášení vlastníka budovy, plocha balkonu je součástí bytové jednotky. Ovšem **konstrukce balkonu tzn. podlahový panel, obvodové ohraničení balkonu tzn. zábradlí jsou součástí společných částí budovy.**

Ke změně společných částí budovy, jakož i ke změně jednotného vzhledu budovy, je a vždy bylo zapotřebí - dle stále platných stanov SVJ - souhlasu všech vlastníků! Otázka výměn a jednotnosti balkonů

nebyla ze strany minulého Výboru SVJ nijak řešena. Zhruba polovina vlastníků má svůj balkon na svůj náklad vyměněný (zábradlí+výplň) a zbývající vlastníci mají zábradlí balkonů stále původní (cca 40 let staré). Bohužel i vyměněné balkony jsou nejednotné, různého vzhledu i stáří. Některé balkony jsou dokonce celozasklené.

Zásadním problémem vyměněných balkonů jsou jejich výplně. V drtivé většině jsou vyrobeny z Makrolonu, který neodpovídá současným platným požárním normám (již od 04/2009) pro budovy s celkovou výškou vyšší než 12 m. **Jakkoliv byly výměny zábradlí provedené samotnými vlastníky učiněny v dobrém úmyslu, byly bohužel provedeny v rozporu s platnými stanovami a tudíž nelegálně.**

V rámci shromažďování podkladů pro zateplení jsme byli v podstatě všemi odborníky upozorněni na to, že s realizací zateplení pláště budovy, je nezbytně nutné řešit i otázku jednotné rekonstrukce balkonů. Tzn. oprava a izolace panelu balkonu a výměna odpovídajícího zábradlí. Při zateplení pláště budovy se totiž zábradlí balkonu montuje na speciální úchyty, které odpovídají potřebným konstrukčním požadavkům. Výplně balkonů jsou z bezpečnostního skla.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud si přejeme zásadně prodloužit životnost našeho 40 let starého domu, vyřešit problém s plísněmi, zajistit další energetickou úspornost objektu, výrazně zlepšit vzhled budovy, komfort bydlení a v neposlední řadě zvýšit hodnotu svého majetku - musíme současně se zateplením jednotně rekonstruovat i balkony. Polovičaté řešení ve formě zateplení pláště budovy bez rekonstrukce balkonů **NEMÁ SMYSL!** Takové řešení by přineslo pouze problémy a následné komplikace. Rozhlédneme-li se kolem sebe, tak zateplený dům bez jednotně rekonstruovaných balkonů nikde nenajdeme. Vzhled nových balkonů bude postupně upřesněn, předpokládáme však, že balkony by byly s vysokými bočnicemi. Pro určitou Vaši představu, jak by mohl náš dům vypadat, jsou na internetových stránkách SVJ k nahlédnutí fotky totožného panelového domu po rekonstrukci. Výsledek posuďte sami.

---

Akce uplynulého roku 2014:

- proběhla revize všech plynových zařízení v domě a jejich následné opravy
- vyvážení a regulace topné soustavy s prokazatelnými úsporami v nákladech na vytápění objektu. Navzdory dvojí regulaci systému se však stále nepodařilo dosáhnout dodavatelem slibovaného akustického komfortu systému. Oficiálně jsme reklamovali hlučnost systému. O nápravě stavu jednáme s dodavatelem.
- proběhla revize požárních hydrantů a odstranění nedostatků
- nechali jsme vypracovat PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) – legislativní povinnost
- očištění výtahové klece před rekonstrukcí výtahu
- rekonstrukce výtahu v 01/2015 firmou NADO výtahy
- firma Thermona Krkonoše vyrobila a instalovala nový zaizolovaný poklop pro vstup na střechu.

---

Změny platné po zasedání Výboru ze dne 7.4.2015:

- úprava podpisových práv k účtu společenství, internetový přístup k účtu SVJ pro p. Soukupa
- předání pokladny SVJ pí. Hartlové (předseda si ponechá pouze drobnou provozní zálohu)
- zvýšení odměny domovníkovi z 500,- Kč na 700,- Kč / měsíc
- snížení odměny předsedovi z 2000,- Kč na 900,- Kč / měsíc
- jednorázová odměna p. Soukupovi za zpracování Vyúčtování 2014

Závěrem bychom Vás rádi pozvali na schůzi Shromáždění, která se koná v **úterý 28.04.2015 od 17:15 hod.** Z důvodu schvalování nových stanov je Vaše účast žádoucí. Program schůze je vyvěšen na nástěnce v domě nebo k nahlédnutí na internetových stránkách SVJ.

**Neváhejte nás kontaktovat v případě jakýchkoliv Vašich dotazů či nejasností týkajících se chodu našeho domu. Buď písemně, emailem, osobně či telefonicky. Pokud byste na svůj dotaz nedostali uspokojivou odpověď, oslovte bez obav jiného člena Výboru či Kontrolní komise.**  
**V tomto směru jsme tu pro Vás !**

Pokud jste dočetli až sem, tak nás to velice těší a je vidět, že máte o dění v našem domu zájem.  
Budeme se těšit na setkání s Vámi.

S pozdravem Výbor SVJ  
Ing. Miroslav Balatka, Ing. Jiří Jedlička, Petr Soukup  
V Hostinném dne 14.04.2015  
[www.svj738hostinne.wz.cz](http://www.svj738hostinne.wz.cz)