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

Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 12.04.2016

Přítomni:	**Místo konání:**	**Datum a čas:**
Dle prezenční listiny	Sídliště 738, Hostinné (sušárna č.1)	12.04.2016 17:30 – 19:30

Zapisovatel: Petr Soukup **Předsedající schůze:** Ing. Jiří Jedlička
Ověřovatel zápisu: Polomčáková Lenka

Program schůze:

1. Účetní závěrka roku 2015, schválení (hlasování)
2. Akce provedené v roce 2015
3. Informace k zateplení
4. Akce připravované na rok 2016
5. Pronájem komory č.2 (hlasování)
6. Vyúčtování za služby 2015
7. Diskuze, závěr

Záznam jednání:
Schůze byla zahájena v 17:30 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **14925** z 25176 podílů, což je **59,28 %**. Shromáždění **je usnášeníschopné.**

Bod 1. programu (Účetní závěrka roku 2015)

Předsedající schůze informoval o vypracování účetní závěrky SVJ za rok 2015 pí. Hartlovou, o podrobném projednání účetní závěrky na společné schůzi výboru s kontrolní komisí a následně po hlasování o jejím jednomyslném doporučení ke schválení Shromážděním. Pro případné podrobnější seznámení se s hospodařením SVJ v uplynulém roce byl dán k nahlédnutí mezi přítomné podrobný přehled příjmů a výdajů SVJ po jednotlivých měsících. Zároveň byla předsedajícím připomenuta věcná i právní odpovědnost paní Hartlové za správnost účetní závěrky SVJ. Po krátkém shrnutí hospodaření SVJ v uplynulém roce p. Soukupem, bylo přistoupeno k hlasování.

Ke schválení účetní závěrky je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů. Účetní závěrka SVJ za rok 2015 byla **PŘIJATA**

Bod 2. programu (Akce provedené v roce 2015)

1) Přítomní byli informováni o změně funkčních pozic ve výboru SVJ. Od 22.12.2015 je předsedou výboru společenství p. Petr Soukup, místopředsedou p. Ing. Jiří Jedlička a členem výboru p. Ing. Miroslav Balatka. Změna funkčních pozic výboru je dle platných stanov - plně v kompetenci výboru SVJ.
2) Dále byli přítomní vlastníci informováni o činnostech záškodníka, který cíleně poškozuje společný majetek SVJ. Připomenuty byly akce: opakovaně nefunkční nový výtah (zaslepené dveřní kontakty), zcela přenastavené regulátory difer.tlaku a průtoku na všech dostupných stoupačkách v suterénu (problém s hlučností a nevyvážeností TS), 2 x po sobě vteřinovým lepidlem zalepený zámek nové vitríny v přízemí domu.
3) V roce 2015 se podařilo vytvořit a následně za přítomnosti notáře schválit nové stanovy SVJ. Náklady na notářské služby byly cca. 7 tis. Kč.

4) V roce 2015 se podařilo kompletně zrekonstruovat výtah v domě. Modernizaci provedla firma NADO výtahy, Hradec Králové. Celkové náklady na rekonstrukci byly 482 tis. Kč. Tato částka je již kompletně uhrazena.

5) Dne 15.06.2015 Shromáždění na své schůzi rozhodlo o revitalizaci domu formou zateplení. Předpokládané náklady cca 6 mil Kč. Financování akce bude z úvěru u SSČS. Podrobné info viz. bod 3 programu Shromáždění.

6) Proběhly povinné revize požárních a plynových zařízení.

7) Výbor provedl revize všech nájemních smluv. **Kadeřnictví:** pí. Kopecká si hradí spotřebu TUV, SV, spotřebovanou el. energii a platí nájemné 1 tis. Kč/měsíc. Tyto podmínky zůstanou nezměněny. Zároveň se podařilo s pí. Kopeckou dohodnout na možnosti využívat kadeřnictví pro jednání výboru + KK a případně pro jednání se zástupci firem. Prostor kadeřnictví je pro tyto účely důstojnějším prostředím než sušárna. Před využitím kadeřnictví ke schůzce výboru je pí. Kopecká vždy dopředu informována prostřednictvím SMS, dovolí-li tomu okolnosti. **BártaNet:** Firma BartaNet již na našem stožáru nemá téměř žádná aktivní zařízení (antény). Zbývající antény odstraní v nejbližší době. Následně již nebude platit nájemné 1 tis. Kč/měsíc. Po vzájemné dohodě jsme se domluvili, že nebudeme trvat na smluvně dané 12-ti měsíční výpovědní lhůtě. Na oplátku požadujeme zalištování nezalištovaných internetových rozvodů na chodbách společných prostor. Tato protislužba však ještě nebyla firmou BartaNet potvrzena. V současné době je v domě k poskytovateli internetu BartaNet připojeno více jak 30 domácností (> ¾). Z tohoto důvodu bude spotřeba el. energie (cca 20 kWh/měs) hrazena ze záloh na el. energie společných prostor. Signál je do domu přiveden optickým kabelem vedeným vzduchem z vedlejšího domu (č.p. 739). Toto připojení bude dodatečně smluvně legalizováno.

8) Bylo zakoupeno: nový vysavač (cca 2 tis. Kč), vrtací kladivo (cca 4,2 tis. Kč), nástěnka – vitrína (cca 3,6 tis Kč), el. kukátko se záznamem na SD kartu (cca 3,6 tis. Kč), nové lano omezovače rychlosti u výtahu – lano bylo ještě původní (cca 6 tis. Kč).

9) Ruční doladění regulátorů TS na stoupačkách (p.Soukup). Topení je nyní funkční a tiché. Porovnání plateb za teplo a TUV s vedlejším domem č.p. 739.
   - 2013 jsme zaplatili o 38.559,- Kč více
   - 2014 (regulace březen 2014) jsme zaplatili o 10.194,- Kč více
   - 2015 jsme zaplatili již 2.566,- Kč **méně.**

   Oproti předcházejícím letům je spotřeba min. o 10% nižší. Tímto se nám potvrdilo, že provedená regulace TS měla smysl.

10) Celkové investice za rok 2015 byly cca 600 tis. Kč. S rokem 2014 je to více jak 1 mil. Kč.

11) Příjmy ze sušáren cca 1100,- Kč, půjčovné za vrtačku 210,- Kč

Bod 3. programu (Informace k zateplení)

Pan Soukup v krátkosti shrnul všechny činnosti provedené v souvislosti se zateplením našeho domu. Od schválení záměru zateplit dům Shromážděním (15.06.2015), přes vypracování projektové dokumentace (fi. DRUPOS Trutnov), žádosti o stavební povolení (12.10.2015), schválení stavebního povolení (12.12.2015), uveřejnění podmínek dotačního programu IROP - výzva č.16 (09.12.2015), přípravu veškerých podkladů pro žádost o dotaci (12/2015 – 02/2016) až po odeslání žádosti o schválení dotace (09.03.2016). Nyní čekáme na vyjádření dotačního úřadu k naší žádosti. Předpokládaná lhůta je 3-4 měsíce. V mezidobí proběhne výběrové řízení na dodavatele stavby.

Bod 4. programu (Akce pro rok 2016)

1) **Kompletní revitalizace vnitřních prostor domu** (výmalba společných prostor, chodeb, opravy a očištění omyvatelného soklu na chodbách, dovýmalba omyvatelného soklu u společných balkónů, natření a vyspravení podlah v suterénu domu, doplnění otěrových lišt (prken) či dorazových ploch u hlavního vchodu či vstupu do suterénu domu). Poptány budou nejméně 2 firmy. Předpokládané náklady cca 50 – 100 tis. Kč. Rozhodovat bude cena + rychlost zhotovení. Akce byla projednána na schůzi výboru + KK a byla jednohlasně doporučena Shromáždění ke schválení.

Ke schválení záměru je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů.

Záměr revitalizace vnitřních prostor domu: **…… byl SCHVÁLEN.**

Termín realizace: **…… do zateplení budovy**

Dále bylo přistoupeno ke hlasování o způsobu posouzení nabídek a následném výběru vítěze. Navržen byl osvědčený způsob, kdy rozhoduje **výbor + KK + zástupci vlastníků**, kteří se dostaví na předem ohlášenou schůzi výboru. Ke schválení navrženého způsobu posouzení je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů.

Způsob posouzení a vyhodnocení nabídek: **…… byl SCHVÁLEN.**

2) **Instalace kamerového systému do koláren a sklepních prostor**. Vzhledem k často hlášenému poškozování uskladněných kol bylo rozhodnuto o instalaci již dříve diskutovaného, shromážděním odsouhlaseného, avšak dočasně odloženého kamerového systému do koláren. Vzhledem k předpokládaným nákladům do 15 tis.Kč je realizace plně v kompetenci výboru. Výběr, zajištění materiálu a instalace systému provede Jedlička J., Soukup.

3) **Domovní telefony a zvonky.** Vzhledem k přetrvávajícím problémům s domovními telefony a zvonky, byla výborem + KK doporučena výměna celého systému za digitální. K realizaci dojde zároveň při výměně vchodových dveří v rámci zateplení domu. Předpokládané náklady cca 50 tis. Kč. Poptány budou nejméně 2 firmy.

Ke schválení záměru je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů.

Záměr výměny systému zvonků a domovních telefonů:: **…… byl SCHVÁLEN.**

Termín realizace: **…… do zateplení budovy**

Dále bylo přistoupeno ke hlasování o způsobu posouzení nabídek a následném výběru vítěze. Navržen byl opět osvědčený způsob, kdy rozhoduje **výbor + KK + zástupci vlastníků**, kteří se dostaví na předem ohlášenou schůzi výboru. Ke schválení navrženého způsobu posouzení je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů.

Způsob posouzení a vyhodnocení nabídek: **…… byl SCHVÁLEN.**

4) **Nucená automatická ventilace v sušárnách**. Vzhledem k problematice větrání v sušárnách, bylo rozhodnuto o instalaci nucené ventilace v sušárnách. Ventilátory spouštěné vlhkostním čidlem popř. časovým spínačem budou zajišťovat pravidelnou ventilaci v sušárnách. V sušárnách bude nutné vytvořit 2 otvory, osadit ventilátory se zpětnými klapkami a zapojit ovládací automatiku. V kadeřnictví bude stávající nevyhovující ventilátor nahrazen novým se zpětnou klapkou a ručním zapínáním. Zároveň bude v kadeřnictví instalován kryt termostatického ventilu, který zafixuje nastavenou hodnotu na ventilu proti neoprávněné manipulaci na hodnotu cca 3.6 - 3.8. Předpokládané náklady jsou v kompetenci výboru + KK.

5) **Odměna předsedovi Výboru**. Výbor + KK schválili jednorázovou odměnu předsedovi výboru (p.Soukup) ve výši 3 tis. Kč za kompletní zpracování vyúčtování vlastníků za rok 2015, včetně souvisejících rozborů a meziročních přehledů. Odměna bude vyplacena formou DPP.

6) **Kontrola společného úložiště sezonních věcí.** Výbor provede kontrolu současného stavu v daném prostoru a následně stanoví pravidla pro ukládání označených věcí. Tato pravidla + další informace či výzvy k odstranění v současnosti uskladněných, ale nepovolených věcí, budou uveřejněny včas na nástěnce v domě.

7) **Písemný závazek vlastníků, zakazující zásahy do společných částí domu** (výměna oken po zateplení, instalace satelitních antén na fasádu domu, apod.)**.** Přesné znění výbor předloží do realizace zateplení. Vše bude plně v souladu s platnými stanovami Čl. 6 odst. 2 písm. e) a odst. 3 písm. j).

Bod 5. programu (Pronájem komory č.2)

Úvodem předsedající informoval přítomné o současné situaci se všemi komorami v suterénu. Pronájem předmětné komory č. 2 byl vlastníkovi Jedlička Libor schválen Shromážděním dne 17.09.2013 na 3 roky z 1 tis. Kč/rok. Vzhledem k tomu že p. Jedlička L. po předchozím souhlasu výboru instaloval do této komory mříž, čímž výrazně povýšil její zabezpečení, byly jeho prokazatelné náklady ve výši 3 tis. Kč započteny jako předplatné nájemného na 3 roky. Smlouva byla sepsána na období 1.5.2013 – 31.05.2016. Předsedající se dotázal přítomných, zda má někdo další zájem o pronájem této komory. Nikdo z přítomných kromě současného nájemce zájem neprojevil. Následně tedy bylo přistoupeno ke hlasování o prodloužení nájmu na 2 roky pro p. Jedličku Libora za stávajících podmínek 1 tis. Kč/rok.

Ke schválení záměru je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **14925** podílů (100 %), proti **0**, zdrželo se **0** podílů.

Pronájem komory č.2 p.Jedličkovi Liborovi: **…… byl SCHVÁLEN.**
Prodloužení nájemní smlouvy: **…… co nejdříve**

Bod 6. programu (Vyúčtování služeb za rok 2015)

Pan Soukup v krátkosti přednesl přítomným celkové výsledky vyúčtování za služby vlastníků. Pouze 3 vlastníci skončili s mírným nedoplatkem. Celkový nedoplatek za SVJ je 3.923,- Kč. Naopak na přeplatcích bude SVJ vracet vlastníkům cca 203 tis. Kč. Termín pro vyrovnání přeplatků i nedoplatků je nejpozději do 4 měsíců od předání vyúčtování. SVJ však vyrovná přeplatky vlastníkům nejpozději do konce 05/2016. Zároveň p.Soukup přítomné informoval, co vše každý ve vyúčtování najde. Tj. celkové vyúčtování za danou bytovou jednotku, podrobné vyúčtování za teplo, TUV a SV od fi. Byttherm, podrobný předpis měsíčních záloh na období 2016 a podrobný meziroční přehled vyúčtování za danou bytovou jednotku za období 2002 – 2015.

Bod 7. programu (Diskuze)

V rámci diskuze vyzval předsedající přítomné, zda má někdo dotaz, připomínku či podnět k nějaké věci. Nikdo z přítomných neprojevil zájem k diskuzi. Přítomným bylo tedy pouze připomenuto, že od 2016, díky novelizaci příslušné vyhlášky, platí jiná pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo. Vše bylo vlastníkům dostatečně podrobně vysvětleno prostřednictvím Informačního servisu do schránek v průběhu ledna 2016. Na závěr vlastníci obdrželi vyúčtování proti podpisu.

V cca v 19:30 byla schůze Shromáždění ukončena.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 15.04.2016

Ing. Jiří Jedlička	Lenka Polomčáková	Petr Soukup
předsedající schůze	ověřovatel zápisu	zapisovatel