

## Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 17.09.2013

**Přítomni:**

Dle prezenční listiny

**Místo konání:**

Sídliště 738, Hostinné  
(sušárna č.1)

**Datum a čas:**

17.9.2013 17:00 – 19:45

**Zapisovatel:**

Petr Soukup

**Řídící schůze:**

Ing.Jiří Jedlička

**Ověřovatel zápisu:**

Ing.Miroslav Balatka

**Program schůze:**

1. Oplechování atiky domu
2. Výměna kabiny výtahu
3. Výměna vchodových dveří
4. Kamerový systém do koláren
5. Tlak vody v horních patrech
6. Vyvážení topné soustavy
7. Návrh na zvýšení platby do FÚ
8. Poplatek za výtah pro obyvatele přízemí
9. Diskuze a závěr

**Záznam jednání:**

Schůze byla zahájena v 17:05 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **16754** z 25176 podílů, což je **66,55 %**. Shromáždění je **usnášeníschopné**.

Následně pan Ing. Jiří Jedlička, přivítal přítomné vlastníky a seznámil je s programem schůze. Než bylo přistoupeno k samotnému projednávání programu, rozhodl se vedoucí schůze reagovat na dotazy, připomínky a hodnocení práce výboru některými vlastníky, které byly výboru zaslány mailem krátce před Shromážděním. Kritické připomínky se týkaly především odměn pro osoby, které se starají o chod domu a zajišťují veškeré provozní i administrativní věci s tím spojené.

Řídící schůze tedy vysvětlil přítomným kdo, kolik a za co pobírá odměny a co vše s vyplácením odměn souvisí (Dohody o provedení práce, zdanění odměn, atd.). Následně provedl porovnání výše odměn s jinými SVJ a s nabídkami, které nám byly učiněny /např. Správa nemovitostí KRKONOŠE atd./. Z těchto srovnání vyplývá, že námi vyplácené odměny jsou nižší, než v jiných SVJ a navýšení v platbách je způsobeno nově daňovým zatížením platným od 1.1.2013 a odměnou za vedení účetnictví. Částka za správu se tím v našem SVJ navýšila cca o 17.000,- Kč/rok oproti minulým letům. Je naivní se domnívat, že někdo bude pracovat ve prospěch druhých bez odpovídající odměny.

V porovnání se zvláště věnoval výši odměny pro pí.Hartlovou za vedení účetnictví. Ve srovnání se subjekty mezi kterými jsme před časem vybírali budoucího správce našeho účetnictví, je měsíční odměna 1.200,- Kč hrubého měsíčně (tzn. 30,- Kč/bytovou jednotku/měsíc) bezkonkurenčně nejnižší. Navíc je třeba si uvědomit, že se nejedná pouze o čas, který účetní stráví bezprostředním zpracováním dokladů, ale především o její know-how, které do této práce vloží a následně o zodpovědnost, kterou na sebe přebírá tím, že se pod zpracování našeho účetnictví podepíše.

**Výbor SVJ tedy důrazně odmítá nařčení z přílišné velkorysosti při vyplácení odměn osobám, které dobrovolně a ve svém volném čase pracují pro SVJ.**

Řídící schůze reagoval na připomínku p.Slavkovského, že schůzi má vést předseda SVJ. Přítomným byla tedy připomenuta část III. Bod 6 stanov SVJ, která říká, že „*Shromáždění řídí předseda výboru nebo*

člen výboru, kterého výbor tímto pověřil“. A výbor se dohodl, což také na prvním Shromáždění avizoval, že vedením Shromáždění bude až na výjimky pověřen člen výboru SVJ Ing. Jiří Jedlička. Dále již bylo přistoupeno k projednávání jednotlivých bodů programu.

### **Bod 1. programu** (Oplechování atiky domu)

Pan Jiří Jedlička seznámil přítomné s nabídkami, které výbor obdržel od oslovených firem. Vysvětlil způsob a postup, jakým se Výbor snažil obdržené nabídky posoudit a porovnat. Z obdržených informací se výbor rozhodl preferovat nabídku fi. Jiří Šramar. Jelikož výbor cítil potřebu nechat nabídky posoudit nezávislým odborníkem, oslovil tchána p.Libora Jedličky, který se celý život živí prací klempíře. Byly mu předloženy obdržené nabídky a i on se jednoznačně přiklonil k nabídce fi. Šramar v provedení TiZn.

Následně pí.Lukešová a pí.Neubergová zpochybnily objektivitu a nestrannost při posuzování nabídek Výborem. Obě vlastnice by na základě kladné zkušenosti z již dříve provedených prací pro SVJ preferovaly nabídku fi.Procházka.

Řídící schůze se důrazně ohradil vůči nařčení z podjatosti výboru při výběru „vítězné“ firmy a upozornil přítomné, že

- úkolem Výboru je pouze připravit podklady pro Shromáždění, doporučit a vysvětlit důvody proč se kloní k danému řešení
- výbor vždy dopředu vyjádří své jasné stanovisko, které může být zcela odlišné od většinového názoru Shromáždění SVJ
- hlasování v konkrétní věci je vždy svobodným rozhodnutím každého člena SVJ a nijak nepodléhá pravomoci výboru SVJ.

Paní Lukešová dále kritizovala nedostatečnou aktivitu Výboru při shánění referencí, kde a co již firmy, které zaslaly nabídku prováděly a následně prověřování již hotových zakázek výborem SVJ. Uvítala by 100% záruky, že konečné dílo bude v pořádku.

Řídícím schůze byla upozorněna, že shánění dalších několika referencí na každou jednotlivou firmu a jejich následné prověřování je jak z technického /mnozí malí živnostníci nemají vlastní WEB, což není problém velkých firem/, tak časového důvodu v podstatě nemožné. Výbor odmítl vyšší aktivitu v tomto směru, navíc 100% jistotu, že bude vše v pořádku a bez problémů nikdy mít nebudeme, proto se musíme spolehnout na reference z okolí a na doporučení. Poté bylo přistoupeno k hlasování o přijetí nabídky fi. Jiří Šramar.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Ve volbě souhlasilo s návrhem 11577 z 16754 přítomných podílů, což je 69,09 %. Proti bylo 2742 podílů (16,36%), zdrželo se 2435 podílů (14,53%). Návrh **BYL přijat**.

### **Bod 2. programu** (Výměna kabiny výtahu)

Pan Jedlička osvětlil přítomným vlastníkům současný stav výtahu a postupný vývoj událostí při zamýšlené rekonstrukci výtahové kabiny. Od prvotní myšlenky na částečné zvelebení stávající kabiny v hodnotě cca. 20.000,- až po nabídku kabiny nové za cca 100.000,-, ze které se nakonec v konkrétní nabídce fi. TRIPLEX po započtení veškerých s tím souvisejících prací „vyklubala“ částka 225.000,- Kč. Nicméně neutěšený stav kabiny nutí Společenství k rozhodnutí co s kabinou dále.

Kompletní výměnou kabiny by byla v podstatě dokončena celková modernizace výtahu.. Shromáždění bylo dotázáno, zda si přeje **kompletní výměnu kabiny výtahu**. Výbor osloví více firem k vypracování nabídek a následně porovná s již vypracovanou nabídkou firmy TRIPLEX a z nabídek vybere konečného zhotovitele. O ostatních nabídkách a průběhu posuzování budou vlastníci informováni prostřednictvím internetových stránek a písemné zprávy do schránky. Shromáždění výslovně udělilo

výboru pravomoc případně přijmout nabídku do cca 250.000,- Kč bez nutnosti opětovně svolávat Shromáždění. Bylo přistoupeno k hlasování, zda si vlastníci přejí kompletní výměnu kabiny výtahu.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Ve volbě souhlasilo s návrhem 16148 z 16754 přítomných podílů, což je 96,38 %. Proti 0, zdrželo se 606 podílů (3,61%). Návrh **BYL přijat**.

### **Bod 3. programu** (Výměna vchodových dveří)

Řídící schůze informoval přítomné vlastníky o tom, že Výbor se dohodl na odložení tohoto bodu. V zimním mrazivém období bude zapůjčena termokamera, která nám umožní provést měření úniku tepla (z vnitřní i vnější strany) na vstupních dveřích našeho domu i domu vedlejšího č.p.739. Výsledky měření budou následně porovnány a předloženy Shromáždění.

### **Bod 4. programu** (Kamerový systém do koláren)

Pan Jedlička vysvětlil přítomným důvody (časté poškození uskladněných kol, krádeže kol), které vedly Výbor k návrhu na zřízení kamerového systému do koláren. Zároveň byl připomenut i první krok k lepšímu zabezpečení těchto prostor a to instalace samozavíracího mechanismu na dveře koláren a madlo pro případné přidržení či přitažení dveří. V následné diskuzi se probírala jak oprávněnost monitorování obyvatel, tak samotná potřeba instalace tohoto systému. Poté bylo p.Hartlem navrženo odložení instalace kamer, abychom mohli vyhodnotit, zda dosud provedené úpravy pro zabezpečení koláren nejsou již dostatečné. Otázkou zůstává, zda určitý čas bez mimořádné události v kolárnách, bude dostatečnou zárukou pro obnovení důvěry v tyto prostory zvláště pro ty vlastníky, kteří vandalství či krádež kola pocítili na vlastní kůži. Abychom nakonec nebyli v situaci, že navzdory dvěma velkým kolárnám si „polovina“ vlastníků uskladňuje kola někde jinde, neboť v současné zabezpečení těchto prostor zkrátka nemají důvěru. Bylo tedy přistoupeno k hlasování, **zda instalovat kamerový systém ihned (Ano), nebo na určitý čas instalaci odložit (Ne).**

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Ve volbě souhlasilo s návrhem 7014 z 16754 přítomných podílů, což je 41,86 %. Proti bylo 8123 (48,48%), zdrželo se 708 podílů (4,22%). Návrh **NEBYL přijat**. (Instalace odložena)

### **Bod 5. programu** (Tlak vody v horních patrech)

Pan Jedlička informoval přítomné o zlepšení situace v poslední době. Toto je způsobeno navýšením tlaku vody o 15%. Dále byli vlastníci informováni o zjištěné skutečnosti, že instalací fakturačního měřidla spotřeby vody na přívodu do domu před cca 6-ti lety, byl zmenšen průměr trubky na přívodu do domu. Tím byl zákonitě i snížen průtok, zvláště pak při zátěži. Toto je pravděpodobně hlavní příčina problémů s malým průtokem vody v nejvyšších patrech domu. Taktéž bylo zjištěno, že odbočka napájení požárního hydrantu vodou je až za fakturačním měřidlem spotřeby vody v domě. Dle platné vyhlášky nemá být napájení požárních hydrantů zahrnuto do fakturované spotřeby vody obyvatel domu. **Všechny zjištěné nedostatky budou v dohledné době odstraněny.** Již proběhla jednání s Městskou správou (p.Višek) i s firmou Thermona Krkonoše (p.Hronek), která tuto úpravu provede.

### **Bod 6. programu** (Vyvážení topné soustavy)

Pan Jedlička informoval přítomné vlastníky o zjištěných skutečnostech při porovnání nákladů na vytápění našeho domu s vedlejším srovnatelným domem č.p.739. 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, než 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 č.p. 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 č.p. 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.

Předpokládané náklady na výměnu všech ventilů + vyvážení topné soustavy jsou odhadovány na cca 200.000,- Kč.

Následně bylo přistoupeno k hlasování, zda realizovat vyvážení topné soustavy.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Ve volbě souhlasilo s návrhem 16148 z 16754 přítomných podílů, což je 96,38 %. Proti 0, zdrželo se 606 podílů (3,61%). Návrh **BYL přijat.**

O nabídkách a průběhu posuzování budou vlastníci informováni prostřednictvím internetových stránek a písemné zprávy do schránky. Shromáždění výslovně udělilo výboru pravomoc zvolit vítěze na základě nejlepších kritérií (cena, záruka, rychlost provedení, nadstandardní služby – totéž ostatně platí pro všechny nabídky) bez nutnosti opětovně svolávat Shromáždění.

#### **Bod 7. programu** (Návrh na zvýšení platby do FÚ)

Vlastníci byli informováni, že při přípravě návrhu na zvýšení platby do FÚ byla zjištěna značná disproporce v platbách za jednotlivé bytové jednotky. V současné době je platba do FÚ paušální: 3+1 platí 660,- Kč/měsíc, 2+1 platí 570,- Kč/měsíc a 1+1 platí 480,- Kč /měsíc. Abychom zjistili, zda tyto účtované částky jsou adekvátní velikosti bytů a spoluvlastnických podílů, rozpočítali jsme jednotlivé částky na plochu 1m<sup>2</sup>. Na základě tohoto byla zjištěna nespravedlnost vůči bytovým jednotkám 1+1, kteří v přepočtu Kč na 1m<sup>2</sup> platí výrazně více. Proto bylo navrženo tuto nesrovnalost napravit tím, že ustanovíme jednotnou platbu do FÚ za 1m<sup>2</sup>. Návrh byl 12,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato skutečnost by znamenala změnu platby pro **3+1 na 774,-** (+114,-), pro **2+1 na 651,-** (+81,-) a pro **1+1 na 406,-** (- 74,-).

3+1	64,53 m <sup>2</sup>	660,- (2012) = 10,20 Kč/m <sup>2</sup>	příklad: <b>12,-</b> Kč/m <sup>2</sup> = 774,- Kč/měs. (+114,-)
2+1	54,23 m <sup>2</sup>	570,- (2012) = 10,51 Kč/m <sup>2</sup>	<b>12,-</b> Kč/m <sup>2</sup> = 651,- Kč/měs. (+ 81,-)
1+1	33,8 m <sup>2</sup>	480,- (2012) = 14,20 Kč/m <sup>2</sup>	<b>12,-</b> Kč/m <sup>2</sup> = 406,- Kč/měs. (- 74,-)

Celkem za rok 2012: **290.880,- Kč** Celkem při 12,-Kč/m<sup>2</sup>: **324.384,- (+ 33.504 Kč/rok)**

Domníváme se, že toto je jediný způsob, jak zajistit spravedlivé stanovení měsíční platby do FÚ s ohledem na velikost vlastněné bytové jednotky.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. V následné volbě souhlasilo s návrhem 13607 z 16754 přítomných podílů, což je 81,21 %. Proti bylo 405 podílů (2,41%), zdrželo se 2742 podílů (16,36%). Návrh **BYL přijat.** V zápětí byla upřesněna **platnost této změny od 01.01.2014.**

#### **Bod 8. programu** (Platba za výtah pro obyvatele bytů v 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 výtahu 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 výtahu. Z tohoto důvodu Výbor navrhuje Shromáždění k projednání (hlasování) účtování poplatku za výtah (50,- Kč) i pro bytové jednotky v přízemí. Proti tomuto návrhu protestovali zcela logicky vlastníci přízemních bytových jednotek a vzápětí se Shromáždění valnou většinou shodlo na stanovisku, že tento návrh nepodpoří. Hlasováno bylo pouze „okometricky“ z čehož bylo zřejmé, že tento návrh nemá dostatečnou podporu.

### **Bod 9. programu** (Diskuze)

- a) Jako hlavní bod diskuze bylo projednáváno využití komor v suterénu domu. Panem Petrem Soukupem byli vlastníci informováni o současném využití těchto prostor. Komora č.1 bude využívána pro potřeby SVJ (odkládací prostor apod.), č.2 využívá pro účely domovníka pí.Hofmanová popř. p.Vasko pro účely správy výtahu. Č.3 využívá p.Jedlička Libor, který mimo jiné instalací kovové mříže povýšil zabezpečení tohoto prostoru. Jeho náklady na toto zabezpečení byly 3.000,- Kč. Komoru č.4 využívá p.Soukup a komora č.5 je upravena jako sociální zařízení pro kadeřnictví. Dále byli vlastníci informováni, že Výbor navrhuje zpoplatnění pronájmu těchto prostor částkou 1.000,- Kč/rok.

Řídícím schůze byla položena otázka, zda by někdo další z přítomných vlastníků měl za navržených podmínek zájem o tyto komory. Nikdo z přítomných zájem neprojevil. Předseda Výboru p.Balatka vyjádřil svůj názor, že 1.000,- Kč je cena dostatečná a pokud není více zájemců, není nutné cenu „tlačit“ nahoru. Paní Lukešová požadovala 1200,-Kč/rok. Ve vypjaté atmosféře řídicí schůze ztratil kontrolu nad probíhajícím jednáním. Za pomoci ostatní členů SVJ se situace uklidnila a v následném hlasování /zvednutím ruky/ o přiměřeném ročním nájemném se většina přítomných ztotožnila s návrhem p. Balatky.

V zápětí byla navržena doba pronájmu na 2 roky. Na pronájem bude sepsána nájemní smlouva. **Návrh** (1.000,-/rok a doba pronájmu 2 roky) byl záhy naprostou **většinou přítomných vlastníků přijat**. Poplatek se netýká komory č.2 pí.Hofmanové, neboť je využívána pro potřeby domovníctví. U komory č.3 (Jedlička Libor) bude náklad 3.000,- Kč za mříž, jejíž instalaci p.Jedlička Libor výrazně povýšil zabezpečení tohoto prostoru, započten jako předplatné nájmu. Tzn. na 3 roky + smlouva na 3 roky. Přijaté podmínky se týkají komory č.4 (Soukup Petr).

Bod byl uzavřen ovšem p. Neubergová stále nesouhlasila s již schváleným řešením s odkazem na fakt, že část Výboru SVJ rozhodla o přidělení komor již před Shromážděním a to přátelům členů výboru. Pan Soukup se ohradil proti tomuto tvrzení a opětovně vysvětlil celou situaci. Řídící schůze připomněl pí. Neubergové, že neprojevila zájem o pronájem komory a ani nenavrhl vyšší nájemné a protože Shromáždění schválilo většinovým hlasováním pronájem jak je zmíněno výše, je celá věc uzavřena.

- b) Panem Hartlem bylo připomenuto usnesení Shromáždění, kterým byla odhlasována doba pro hlučné úpravy v bytech (vrtání, přitlukání, bouchání, apod.) od **Po – So** v časech **od 14:00 – 19:00 hodin**. Občasné hlučné práce mimo tuto dobu jdou v posledním čase pravděpodobně z bytu sl.Stráníkové (3.patro), který prochází celkovou rekonstrukcí. Výborem bylo přislíbeno projednání připomínky s tímto vlastníkem.
- c) Řídícím schůze byla dále zmíněna problematika nedostatku parkovacích míst před naším domem a obecně na celém Sídlišti. Z tohoto důvodu parkují vozidla i podél celého chodníku před domem, až do zatačky u kontejnerů. Toto znesnadňuje parkování nejen na vyhrazeném parkovišti, ale problém může nastat zvláště při nutnosti zajet ke vchodu domu především pro složky záchranného systému (záchranka, hasiči, policie). K čemuž došlo o předchozím

víkendu, kdy se záchranná služba měla problém dostat ke schodišti do domu. Vlastníci - řidiči byli tedy vyzváni k maximální ohleduplnosti (neparkování) při parkování **u chodníku v místě přístupu ke vchodu do domu**. Dále bylo p.Břišem navrženo, zda-li by Výbor nezjistil na MěÚ možnost povolení podélného parkování částí vozu na chodníku před naším domem úpravou dopravního značení. Výbor tedy prověří tyto možnosti.

- d) Pan Slavkovský poukázal na otvor po klice v kování zámků nových madel na dveřích do koláren. Je nutné tento otvor zaslepit, aby se někdo neoprávněný nemohl snadno dostat do těchto prostor.
- e) Po ukončení schůze přišel p.Kvarda s návrhem, zda-li by zabezpečení koláren nepomohla i výměna zámkové vložky a nové klíče. Historicky vlastní klíče od koláren spousta osob, které již s naším domem nemají nic společného. Tyto osoby jsou však občas v domě vídány. Tímto by se zamezil jejich svévolný vstup do zmíněných společných prostor. Návrh bude projednán Výborem.
- f) Přítomní vlastníci byli taktéž informováni o jednotlivých příjmech pro SVJ. Jsou to příjmy z kadeřnictví (pí.Kopecká), pronájmu anténního stožáru (Bárta – internet, vedlejší dům – TV) a komory v suterénu (p.Soukup, p.Jedlička). Příjmy SVJ se mohou buď rozpočítat mezi jednotlivé vlastníky s tím, že jednotliví vlastníci jsou následně povinni tyto příjmy podrobit zdanění nebo odsouhlasit, že tyto příjmy zůstanou na účtu SVJ a budou využity ve FÚ (fond údržby). Druhá možnost, že **veškeré příjmy SVJ budou použity ve FÚ, byl následně naprostou většinou přítomných vlastníků přijata a odsouhlasena.**
- g) Pan Krejčí se dotázal na smysluplnost oprav balkonů s ohledem na možné zateplení domu v budoucnosti a vyjádřil nespokojenost nad nejednotným vzhledem balkonů v našem domu. Tyto připomínky budou projednány Výborem.
- h) Paní Matiková navrhla příspěvek za vytápění v sušárnách (10-15,- Kč/den). Shromáždění nedospělo k jednoznačnému řešení - o věci se nehlasovalo. Téma pro další schůzi.
- i) Poslední poznámkou je vypadávající (uvolněné) opláštění okolo stupaček a rozvodů vody u stropu v sušárnách. Bude vyřešeno.

V cca 19:45 hod. p. Jiří Jedlička schůzi Shromáždění vlastníků ukončil.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 20.09.2013

Ing. Jiří Jedlička  
řídící schůze

Ing.Miroslav Balatka  
ověřovatel zápisu

Petr Soukup  
zapisovatel