

Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 28.3.2014

Přítomni:

Dle prezenční listiny

Místo konání:

Sídliště 738, Hostinné
(sušárna č.1)

Datum a čas:

28.03.2014 17:00 – 18:40

Zapisovatel: Petr Soukup **Řídící schůze:** Ing.Jiří Jedlička

Ověřovatel zápisu: Ing.Miroslav Balatka

Program schůze:

1. Události a hospodaření v roce 2013
2. Účetní závěrka 2013 – schválení UZ
3. Vyvážení topné soustavy – zhodnocení akce
4. Předpokládané akce na rok 2014
5. Vyúčtování služeb vlastníkům za rok 2013
6. Diskuze a závěr

Záznam jednání:

Schůze byla zahájena v 17:05 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **16148** z 25176 podílů, což je **64,14 %**. Shromáždění je **usnášeníschopné**.

Toto Shromáždění je „výroční“. V průběhu Shromáždění tedy dojde ke zhodnocení uplynulého roku, k předání vyúčtování vlastníkům za rok 2013, ke schválení UZ 2013 a ke zhodnocení nejnáročnější akce uplynulého období, což byla regulace a vyvážení TS.

Bod 1. programu (Události a hospodaření v roce 2013)

Hned na úvod pan Jedlička předal slovo panu Balatkovi, aby jako předseda výboru zhodnotil uplynulý rok a jednotlivé významnější akce. Pan Balatka vždy připomenul průběh i cenu, kterou SVJ za konkrétní akci zaplatilo. Ve svém hodnocení p.Balatka jmenoval zavedení účetnictví SVJ, opravu střešní atiky firmou Jiří Šramar, úpravu osvětlení společných prostor panem Zajíčkem, ochrannou přepážku u domovních zvonků, úpravu přívodu požární vody a revizi včetně doplnění hydrantů v jednotlivých mezipatech. Závěrem připomenul i největší akci a to regulaci a vyvážení TS (realizace 03/2014). Té bude podrobněji věnována diskuze v dalších částech Shromáždění. Pan Soukup také znovu vysvětlil jaká je momentální situace s pohledávkami, které má SVJ vůči dvěma dlužníkům. Podrobnosti viz. Zápis ze schůze Výboru ze dne 20.02.2014 (bod č.2).

Bod 2. programu (Účetní závěrka 2013)

Řídící schůze vysvětlil legislativní povinnost vzniku UZ. Přítomným byly vysvětleny jednotlivé dílčí části UZ (Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát, Příloha s vysvětlujícími a doplňujícími informacemi k Rozvaze a Výkazu Z/Z.) Přítomní vlastníci byli seznámeni s existencí Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví našeho SVJ.

Všechny dokumenty byly v průběhu Shromáždění přítomným k dispozici a kolovaly mezi vlastníky. S upozorněním že nejen tyto dokumenty, ale i veškeré další jsou na vyžádání k dispozici k nahlédnutí vlastníkům, případně přímo ke stažení na internetových stránkách našeho SVJ.

Pan Jedlička požádal Shromáždění v případě požadavků na kontrolu od jednotlivých vlastníků směrem k účetní o rozumný a věcný přístup, který by umožnil dotazovatelům obdržet konkrétní

informace, ale zároveň nevystavoval p. Hartlovou zbytečnému časovému presu při zodpovídání mnohdy se opakujících otázek.

Všechny součásti UZ 2013 byly Výborem SVJ pečlivě zkontrolovány po formální i obsahové stránce a následně poskytnuty k posouzení členům kontrolní komise (pí.Polomčáková, p.Briš). Členové KK následně také vyjádřili souhlas s doporučením pro Shromáždění – schválit UZ 2013.

V následné krátké diskusi nikdo z přítomných vlastníků nevyjádřil svůj nesouhlas či jiné námítky k UZ 2013 a ta byla následně **Shromážděním jednohlasně přijata**.

Bod 3. programu (Vyvážení TS – zhodnocení akce)

Členy výboru byly postupně zhodnoceny jednotlivé části této akce. Průběh realizace (10.3.-13.3.) byl náročný a bylo potřeba skloubit práce jak dodavatelské firmy Energie-Reality s.r.o., tak firmy Thermona Krkonoše s.r.o., která vyměňovala některým vlastníkům otopná tělesa. Všechny nečekané problémy a komplikace se však díky osobnímu nasazení p.Balatky, coby kontaktní osoby za SVJ, podařilo vyřešit.

Největší obtíže způsobovala nepřítomnost vlastníků v bytech ve stanovené době. Práce vykonané firmou Energie-Reality s.r.o. v rámci SoD s naším SVJ, byly vykonány kvalitně a denně byly kontrolovány zástupcem SVJ p.Balatkou a následně schváleny podpisem do stavebního deníku. Celková odvedená práce i závěrečný úklid byl v pořádku.

V následných dnech byla některými vlastníky pozorována zvýšená hlučnost (hučení, šumění, svistot) proudící kapaliny ve stoupačkách. Vlastníkům bylo vysvětleno, že v tuto chvíli není ještě TS vyregulována, že je pouze osazena regulačními prvky, které ještě nejsou nastaveny. Tak jak bylo od počátku s dodavatelem domluveno, regulace proběhne cca 14 dnů po montáži. TS se musí v daném mezidobí řádně odvzdušnit a musí si tzv. „sednout“. Také je pravděpodobné, že se projeví případné závady montáže. Což se stalo 25.3. v ranních hodinách, kdy opačně namontovaný TRV na radiátoru v sušárně č.2 způsobil neakceptovatelný hluk a vibrace celé stoupačky. Hned ráno byl problém řešen s dodavatelem, který ihned vyslal pracovníka k opravě.

Regulace stoupaček TS byla naplánována na 01.04.2014 mezi 17:30 až 19:00. Na vlastnicích bude v té době požadováno otevření všech TRH (termoregulační hlavice) na radiátorech na stupeň 5 – maximální průtok. O této nutné spolupráci byli vlastníci informováni na Shromáždění i vývěskou na nástěnce v domě. Dle ujištění dodavatele by měl být nežádoucí hluk ve stoupačkách po regulaci TS odstraněn.

Vlastníkům byl vysvětlen způsob nastavení TRH a chování TS. Informační teploty pro jednotlivé hodnoty na TRH jsou pouze orientační. Teplotu i teplotní pohodu ve vztahu k nastavení TRH je nutné vysledovat. Ovlivnit chování TRH může spousta věcí (dlouhá záclona či závěs, blízkost skříně či jiného nábytku, pootevřené okno v blízkosti hlavice apod.) TRH reaguje na teplotu v její bezprostřední blízkosti a takto je potřeba to i vnímat.

Výbor zdůrazňuje, že úspěšně lze **odvzdušnit** radiátor pouze po předcházejícím uzavření TRH na stupeň **0** a drobné prodlevě nutné, aby vzduch mohl vystoupat do nejvyššího místa v radiátoru! Řídící Shromáždění důrazně varoval členy SVJ před jakýmkoli zásahem do instalovaných zařízení na stupačkách vyjma případů, kde bude nutné vypustit stupačku kvůli havárii či výměně radiátorů. Pro tento případ bude každá stupačka opatřena návodem jak postupovat. O **manipulaci** s regulačními prvky **musí být Výbor vždy informován** a následně provede kontrolu správného nastavení zařízení.

Bod 4. programu (Předpokládané akce na rok 2014)

Z nejbližších plánovaných akcí byla oznámena oprava funkčnosti zvonků a především domovních telefonů. Pan Zajíček přislíbil zahájení této akce již na příští týden (od 1.4.2014). Předběžně se domnívá, že bude nutné vyměnit celý páteří kabelový svazek tohoto systému.

Stejně jako ke každé akci, která bude prováděna fyzickou osobou a nikoli OSVČ, SVJ uzavře DPP s přesně stanovenou cenou na základě vypracované cenové nabídky. Cena bez souhlasu SVJ nemůže být navýšena o více jak 10% (materiál na základě předložených faktur hradíme sami, cestovné 1km á 5kč formou odpracovaných hodin navíc, hodinová sazba za práci dle dohody).

Dále byla opět oživena otázka rekonstrukce výtahu. V uplynulých týdnech byla zaznamenána zvýšená poruchovost výtahu. Jednak to bylo způsobeno zvýšeným vytížením výtahu (akce TS), ale také již značným opotřebením hlavně kabiny výtahu. V tuto chvíli je však kompletní rekonstrukce výtahu včetně portálových vstupních dveří v každém patře mimo finanční možnosti SVJ.

Přesto bude se smluvní servisní firmou Triplex zahájeno jednání, s předběžným termínem realizace na konci roku 2014. Jde o to, abychom byli připraveni na situaci, kdy případná závažná porucha odešle stávající výtah ze dne na den do „věčných lovišť“. Dle stavu našich finančních prostředků se pokusíme domluvit na oboustranně výhodném splátkovém kalendáři. Samozřejmě budou osloveny i jiné firmy k vypracování nabídky na rekonstrukci výtahu, abychom je mohli porovnat s nabídkou firmy Triplex.

Shromáždění **výslovně** a jednomyslně **udělilo souhlas** Výboru **vybrat a uzavřít** smlouvu s vítěznou firmou. O vítězné firmě bude hlasovat Výbor a Kontrolní komise. O průběhu výběrového řízení budou vlastníci informováni dopisem do schránek a na WWW.

Bod 5. programu (Vyúčtování služeb za rok 2013)

Přítomným vlastníkům bylo vysvětleno, co vše najdou v obálce s vyúčtováním služeb za rok 2013. Kromě samotného celkového vyúčtování, vyúčtování T+TUV+SV od firmy Byttherm, také rozpis záloh na období 2014. Je to přehled, kolik a na co vlastníci ve svých zálohových platbách posílají. Zároveň celková výše částky tohoto rozpisu je i doporučením, kolik na zálohách pravidelně přispívat, aby vlastníci neschodili ve vyúčtování se záporným schodkem.

Vedoucím schůze byla v této souvislosti připomenuta a zdůrazněna povinnost vlastníků **pravidelně** zasílat své platby, tak jak ukládají stanovy SVJ. V případě finanční tísně je možné individuálně vyřešit konkrétní situaci, ovšem pouze na základě aktivního přístupu vlastníka. V opačném případě budou vůči takovému vlastníkovi uplatněny nároky SVJ všemi dostupnými právními prostředky a to automaticky již po **druhé neomluvené** platbě.

Nedoplatek za Vyúčtování 2013 je nutné uhradit do stanoveného termínu, jež je ve Vyúčtování uveden. Schodek do výše 3.600,- Kč je možné řešit navýšením záloh o 300,- Kč/měsíc s povinností informovat o tomto řešení Výbor, případně se dohodnout na individuálním splátkovém kalendáři. Vyšší schodky je nutné uhradit jednorázově, případně se dohodnout na individuálním splátkovém kalendáři. Neuhrazení schodku do stanoveného/individuálního termínu bude považováno za **neomluvenou** platbu!

Jako poslední věc najdou vlastníci v obálce s vyúčtováním nové klíče od hlavního vchodu a vstupu do sklepů. Stávající zámková vložka již je pro některé klíče problematicky odemykatelná a taktéž duplikáty klíčů k této staré vložce vlastní i osoby, které v domě již dávno nebydlí. Zhruba za týden budou vložky vyměněny. O tomto budou vlastníci včas informováni na nástěnce v domě.

Bod 6. programu (Diskuze a závěr)

- a) V diskuzi p.Krejčí upozornil výbor, že celková plachta s vyúčtováním jednotlivých vlastníků, která je v den Shromáždění vyvěšena na nástěnce v domě, je v rozporu se zákonem na ochranu osobních údajů. Načež někteří vlastníci poukazovali na to, že jim to nevadí či že je to dobře. Vedoucí schůze upozornil, že i na Výboru byla tato otázka diskutována, přičemž nakonec k vyvěšení došlo. Následně však výbor po krátké diskuzi uznal připomínku p.Krejčího a ten byl ubezpečen, že příště už k veřejnému vyvěšení celkového vyúčtování jednotlivých vlastníků nedojde.
- b) Pan Hartl připomněl Shromážděním schválenou dobu pro hlučné úpravy v bytech. Tento čas je od **pondělí do soboty mezi 14:00 a 19:00** hodinou. V poslední době se totiž opět vyskytly případy, kdy někdo prováděl vrtací práce v neděli v poledních hodinách. Takovýto přístup je vrcholem neohleduplnosti a ignorování základních pravidel vzájemného soužití v bytovém domě. Bylo tedy důrazně apelováno na vlastníky, aby dodržovali odhlasovanou dobu pro hlučné práce.
- c) Po převzetí vyúčtování se ozývali někteří vlastníci a podívovali se nad výší spotřeby za teplo. Výborem jim bylo doporučeno, aby si v klidu překontrolovali celé vyúčtování, případně porovnali s loňským vyúčtováním. Za vyúčtování od firmy Byttherm nenese výbor žádnou odpovědnost. Případné dotazy či nejasnosti, je tedy **nutné uplatňovat** u této společnosti.

Po skončení Shromáždění jsme se snažili „rozklíčovat“ nezvykle vysokou spotřebu jednoho vlastníka. V počátku si nebyl vědom žádné odlišnosti či změny oproti jiným předchozím obdobím. Následně si však uvědomil, že z důvodu výskytu plísňe mu bylo cca před rokem a půl, doporučeno důsledně využívat mikroventilace u plastových oken. Mikroventilaci má tedy tento vlastník téměř nepřetržitě otevřenou. I přesto, že měl tento vlastník nainstalovány na radiátorech termohlavice, tak v důsledku nepřetržitého ochlazování od mikroventilace a zároveň v důsledku nevyváženosti TS, hlavice neplnily svoji funkci a v podstatě nepřetržitě topil. Což se samozřejmě projevilo vysokou spotřebou tepla.

Mají-li vlastníci otevřená okna během **noci**, je absolutně **nezbytné**, aby hlavice byla nastavena na hodnotu **-0-**. Pokud bude hlavice nastavena na jinou hodnotu, termoventil otevře radiátor a ten bude topit!!!!

Nově instalovaná měřidla spotřeby mají daleko rychlejší odpočet, než tomu bylo u předcházejících, což v konečném důsledku znamená nárůst odečtených jednotek za byt a celý dům. Ovšem při stejné spotřebě GJ za celý objekt dojde úměrně tomuto faktu k poklesu ceny za měrnou jednotku spotřeby. Tudíž při stejném způsobu topení spotřebuje každý byt sice daleko více měrných jednotek tepla, ale za nižší cenu jednotky, což se projeví v konečném důsledku ve vyúčtování za teplo – neutrálně /při zachování podmínky, že topíme stejně jako předcházející rok a chladné období má srovnatelný průběh/ !

V předcházejících 10-ti letech proběhla výměna měřidel spotřeby 2x – vyjádřeno v číslech jednalo se o více než 270 ks měřidel. Výbor nemá informaci, že by došlo k výměně měřidla z důvodu jeho nesprávného měření. Proto je nanejvýš pravděpodobné, že naměřená zvýšená spotřeba skutečně odpovídá realitě. V žádném případě žádnému vlastníkovi není upíráno právo na reklamaci měřiče na vlastní náklady u fy Byttherm. Ukáže-li se že chyba byla skutečně v měřiči, veškeré náklady uhradí SVJ v opačném případě vlastník.

V cca 18:40 bylo Shromáždění ukončeno.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 31.03.2014

Ing. Jiří Jedlička
řídící schůze

Ing.Miroslav Balatka
ověřovatel zápisu

Petr Soukup
zapisovatel