

## Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 17.12.2014

**Přítomni:**

Dle prezenční listiny

**Místo konání:**

Sídliště 738, Hostinné  
(sušárna č.1)

**Datum a čas:**

17.12.2014 17:30 – 19:15

**Zapisovatel:** Petr Soukup **Řídící schůze:** Ing.Jiří Jedlička **Ověřovatel zápisu:** Ing.Miroslav Balatka

**Program schůze:**

1. Rekonstrukce výtahu (informace o výběrovém řízení a výsledku)
2. PENB – průkaz energetické náročnosti budovy (informace)
3. Očištění výtahové klece (informace, zhodnocení)
4. Revize plynových zařízení (zhodnocení)
5. Komora č. 4 v suterénu (prodloužení smlouvy - případně obálková metoda)
6. Verbální útoky na pracovníky firem členy SVJ
7. Prvotní informace k možnému zateplení
8. Diskuse
  - poplatek za používání sušáren (návrh p. Matiková)
  - šíření nepravdivých informací o úvěru (p. Balatka)
9. Závěr

**Záznam jednání:**

Schůze byla zahájena v 17:05 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **15436** z 25176 podílů, což je **61,31 %**. Shromáždění **je usnášeníschopné**.

**Bod 1. programu** (Rekonstrukce výtahu)

Jelikož podrobné informace o průběhu a výsledku výběrového řízení na rekonstrukci výtahu byly vlastníkům předloženy v rámci „Informačního servisu“ do schránek, sdělení vlastníkům bylo velmi stručné. Závěrem byl zodpovězen dotaz pí. Neubergové - „*Proč nebudeme mít automatické šachetní dveře?*“. Odpověď: Od samého počátku byly pro rekonstrukci uvažovány ruční šachetní dveře, tedy stejné řešení jako stávající provedení.

**Bod 2. programu** (PENB – průkaz energetické náročnosti budovy)

Jelikož podrobné informace o tomto tématu byly opět v „Informačním servisu“ do schránek, řídící schůze pouze ve zkratce vysvětlil legislativní povinnost pořízení PENB a rozsah všech dokumentů, které jsme v rámci PENB obdrželi.

**Bod 3. programu** (Očištění výtahové klece - zhodnocení)

Řídící schůze opět v krátkosti shrnul informace o této akci. Před plánovanou rekonstrukcí výtahu, která započne 12.01.2015, bylo zapotřebí očistit desítky let nemytou pletivovou výtahovou klec. Prvotní dotazy na cenu čištění u zástupce servisní firmy Triplex servis se pohybovaly v rozsahu cca 40 tis. Kč. Podařilo se však domluvit se dvěma místními řemeslníky, kteří byli ochotni výtahovou klec očistit za dohodnutou cenu 10 tis. + materiál. V průběhu akce se objevily z řad některých vlastníků připomínky na nesnesitelný zápach z použitých čistících prostředků a nepořádek. Zápach byl skutečně nepříjemný, ovšem nebylo zbylí. Byly vyzkoušeny šetrnější a méně zapáchající čistící prostředky, ale výsledek nebyl uspokojivý. Byly tedy použity osvědčené prostředky Savo a ředidlo. Pracovníci se snažili pracovat pouze v dopoledních hodinách, kdy provoz v domě je minimální, aby co nejvíce eliminovali dopad na

obyvatele. Nepořádek, čmouhy na zdech byly před převzetím konečného díla pracovníky odstraněny. Konečná cena za dílo byla 13.700,- Kč.

#### **Bod 4. programu** (Revize a opravy plynových zařízení)

V návaznosti na revizi plynových zařízení provedenou ve dnech 14.- 17.7.2014, byla oslovena firma Thermona Krkonoše, která po individuální domluvě s vlastníky, průběžně provádí odstranění jednotlivých závad. Do konce roku 2014 by všechny závady měly být odstraněny. Cena práce a materiálu potřebná k odstranění závad za plynovým uzávěrem v jednotlivých bytech, bude zahrnuta do ročního vyúčtování jednotlivých vlastníků. O tomto způsobu vyúčtování byli vlastníci s předstihem informováni.

#### **Bod 5. programu** (Komora č. 4 v suterénu)

Přítomní vlastníci byli řídicím schůze informováni o končícím pronájmu komory č.4 v suterénu domu. Komoru měl pronajatou p. Petr Soukup, za částku 1.000,- Kč/ rok. Vlastníci byli informováni, že pokud by měl kromě stávajícího nájemce zájem o pronájem i někdo jiný, bude výběr nájemce řešen tzv. „obálkovou“ metodou. Každý zájemce předloží v obálce svoji cenovou nabídku – vyšší nabídka vyhrává. Na přímý dotaz předsedajícího schůze však nikdo z přítomných neprojevil o pronájem zájem. Shromáždění bylo tedy dotázáno, zda souhlasí s prodloužením pronájmu komory č.4 panu Petru Soukupovi za stejných podmínek na další dva roky. S tímto návrhem vyslovilo Shromáždění jednohlasný souhlas. Nikdo nebyl proti. Pronájem bude tedy prodloužen dodatkem ke stávající smlouvě.

#### **Bod 6. programu** (Verbální útoky na pracovníky firem členy SVJ)

V průběhu čištění výtahové klece došlo ke zcela bezdůvodnému verbálnímu útoku členem SVJ na pracovníky provádějící čištění. Dle očitých svědků byla použita velmi nevybíravá slova. Předsedající schůze důrazně informoval přítomné, že takovéto chování je zcela nepřijatelné. Pokud při jakékoliv práci pro SVJ vznikne spor mezi externími pracovníky a členem(ny) SVJ a zúčastněné strany nejsou schopny nalézt řešení, je nutné informovat Výbor SVJ, který bude danou situaci řešit. V souvislosti s tímto incidentem Výbor doplní smlouvy o klauzuli:

„Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy i po započetí díla v případě, že objednavatel nezajistí řádně podmínky k provedení díla (zejména pokud by zhotovitel byl vystaven útokům členů SVJ a to i verbálním v souvislosti s prováděním díla)“.

SVJ bude vymáhat škodu na konkrétním členovi SVJ. Není v silách a ani možnostech Výboru soudit, kdo a proč vyvolal konflikt, proto žádáme o maximální spolupráci. Dojde-li i přesto ke konfliktu, informujte, prosím, neprodleně Výbor SVJ, který daný problém vyřeší.

#### **Bod 7. programu** (Prvotní informace k možnému zateplení)

Řídicí schůze informoval přítomné o úmyslu revitalizovat dům formou zateplení a o důvodech tohoto rozhodnutí. Stáří budovy je cca 40 let a pokud nám na stavu našeho domu záleží, je NUTNÉ se jeho stavem zabývat už nyní a nečekat, až nám začne obrazně řečeno padat na hlavu. Ani jsme netušili, jak velký je problém s plísní v bytech některých vlastníků. Některé části panelů promrzají více než jiné. Vzniká tak tepelný most, který způsobuje orosení, vlhkost a následnou plíseň postižených míst.

Zateplení přinese tepelné úspory. Dle zpracovaného návrhu možných opatření na snížení energetické náročnosti budovy v rámci PENB vyplývá, že úspory v případě zateplení pláště budovy (a výměny zbylých původních oken za plastová) by se mohly blížit až 50% stávajícím nákladům za energie na teplo. Z čehož vyplývají nižší náklady na teplo pro SVJ (vlastníky). Finanční stránka věci (úspory) je vítaným nikoli ovšem jediným cílem zateplení.

Úrokové podmínky pro získání úvěru jsou historicky na nejnižší úrovni, obdobně ceny stavebních prací. V neposlední řadě se zateplením domu zlepší tepelná pohoda v bytech (v zimě i v létě) a revitalizací domu se zároveň nepochybně zvýší hodnota bytů vlastníků.

Vše dopodrobna projednáme na samostatné schůzi Shromáždění (schůze cca ½ února 2015), na které bychom se věnovali pouze tomuto tématu. Samotné Shromáždění zakončíme hlasováním o tom, zda si Shromáždění přeje zateplení našeho domu. Vysloví-li se Shromáždění pro zateplení, očekáváme realizaci zateplení na jaře 2016.

#### **Bod 8. programu** (Diskuze a závěr)

- a) Pan Soukup přečetl prohlášení části Výboru (Jedlička, Soukup) k šíření nepravdivých informací panem Balatkou mezi vlastníky o sjednaném úvěru (Jedličkou, Soukupem) bez mandátu Shromáždění. Veškeré doposud podniknuté schůzky či konzultace měly pouze jediný cíl a to - získání kvalitních podkladů pro následné informování vlastníků SVJ.
- b) Na jedné z minulých schůzí p.Matiková vznesla návrh na zpoplatnění využití sušáren. Vzhledem k tomu, že v průběhu sušení je zapnutý radiátor, ale zároveň i pootevřené okno, je spotřeba tepla v tomto prostoru zřejmá, proto byl navrhnout poplatek za využití prostoru sušáren. Tento poplatek by byl vybírán v období říjen – březen a bude vybírán domovníkem (Hofmanovi). V následné diskusi byl stanoven a odsouhlasen poplatek ve výši **5,- Kč** za den. Poplatek vybírá domovník na konci měsíce počínaje **01.01.2015**.
- c) Pan Hartl opět připomněl Shromážděním schválenou dobu pro hlučné úpravy v bytech od **pondělí do soboty mezi 14:00 a 19:00** hodinou. V poslední době se totiž opět vyskytly případy, kdy někdo vrtal v neděli v poledních hodinách, což je absolutně nepřijatelná neohleduplnost a ignorování základních pravidel vzájemného soužití v bytovém domě. Bylo tedy důrazně apelováno na vlastníky, aby dodržovali odhlasovanou dobu pro hlučné práce.
- d) V souvislosti s diskusí o poplatku za využití sušárny, bylo navrženo p. Jedličkou Liborem, aktivní odvětrávání prostoru sušáren pomocí ventilátorů. Shromáždění s návrhem souhlasilo. Vlastní způsob provedení tohoto návrhu bude na základě rozhodnutí Výboru (případně s KK) realizován.

#### **Termín realizace: jaro 2015**

- e) V souvislosti s plánovaným zateplením domu by došlo i k výměně vchodových dveří, které jsou nevyhovující z tepelně izolačních důvodů. V následné diskusi vyvstala otázka širší případných nových dveří. Bylo navrženo a Shromáždění i jednohlasně odsouhlasilo částečné zmenšení celkového prostoru vstupních dveří. Prostor u domovních zvonků by byl částečně vyzděn a tudíž vlastní prosklený portál vstupních dveří (dvoukřídlé provedení) by byl užší. Ukáže-li se, že zmenšení prostoru je natolik zásadní, od vyzdění se ustoupí a celý prostor bude prosklený.

Přesný návrh provedení, jakož i cenová otázka budou předmětem výběrového řízení. Shromáždění výslovně udělilo Výboru s KK oprávnění k vlastní realizaci nehledě na finanční limit daný usnesením Shromáždění.

#### **Termín realizace: jaro 2015**

- f) Vzhledem k plánované celkové revitalizaci vnějšího pláště budovy, byl výborem předložen úmysl postupné revitalizace vnitřních prostor. Jednalo by se hlavně o výmalbu chodeb, o očištění a případnou opravu omyvatelného soklu na zdech chodeb, o instalaci lišt na internetové rozvody atd.

V průběhu diskuse bylo vlastníky navrženo provedení některých výše popsaných prací svépomocí, v rámci např. jarní brigády, což by samozřejmě znamenalo úsporu finančních

nákladů. Jednalo by se pravděpodobně o výmalbu chodeb v suterénu (sklepy, sušárny, kolárny), omytí soklu na chodbách domu. Většina přítomných s touto aktivitou souhlasila.

- g) Shromáždění bylo předsedajícím informováno o situaci v kolárnách. Výměny zámků a instalace samozavíracího mechanismu Brano na dveřích koláren nepřineslo požadované zlepšení stavu, neboť v průběhu roku byly výboru hlášeny další události jako poškození či krádež uskladněných kol. Z tohoto důvodu tedy Výbor rozhodl o instalaci kamerového systému, který by mohl výrazně přispět k lepšímu zabezpečení těchto prostor. Předpokládané náklady (do 15 tis. Kč) jsou v kompetenci Výboru.

**Termín realizace: jaro 2015**

- h) Paní Petráková oznámila problém s uzávěrem TUV (nejde uzavřít) ve stoupačce svého bytu.

**Termín realizace: ihned Zajistí: p. Balatka**

- i) Také byly některými vlastníky zmíněny pravděpodobně ucpané vzdušníky na střeše domu. Vyčištění, zprůchodnění vzdušníků, uzávěry zajistí Thermona Krkonoše.

**Termín realizace: ihned Zajistí: p. Balatka**

V cca 19:15 bylo Shromáždění ukončeno.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 31.12.2014

Ing. Jiří Jedlička  
řídící schůze

Ing. Miroslav Balatka  
ověřovatel zápisu

Petr Soukup  
zapisovatel

Poznámka:

Ověřovatel zápisu pan Ing. Miroslav Balatka, odmítl zápis podepsat z důvodu nesouhlasu s bodem č. 8 a).