

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

Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 28.04.2015

Přítomni:

Dle prezenční listiny

Hosté:

Mgr. Klára Pouchlá – notář

Místo konání:

Sídliště 738, Hostinné
(sušárna č.1)

Datum a čas:

28.04.2015 17:15 – 20:15

Zapisovatel:

Petr Soukup

Předsedající schůze: Ing. Jiří Jedlička

Ověřovatel zápisu: Polomčáková Lenka

Program schůze:

1. Nové stanovy (projednání, podstatné změny, hlasování – přítomnost notáře)
2. Účetní závěrka roku 2014 (informace, schválení – hlasování)
3. Návrh na úpravu podlahové plochy bytové jednotky dle skutečnosti pro výpočet příspěvku do FÚ (info, hlasování)
4. Informace o akcích uplynulého roku 2014
5. Průběžné informace k zateplení
6. Předpokládané akce na rok 2015
7. Vyúčtování vlastníků za služby za rok 2014
8. Diskuse
9. Závěr

Záznam jednání:

Schůze byla zahájena v 17:20 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **20556** z 25176 podílů, což je **81,65 %**. Shromáždění je **usnášeníschopné**.

Bod 1. programu (Nové stanovy – dle NOZ)

Na úvod předsedající vysvětlil, z jakého důvodu jsme nuceni měnit stanovy. Platnost zákona č.72/1994 Sb., ze kterého naše původní stanovy vycházejí, skončila k 31.12.2013 a byl nahrazen zákonem č.89/2012 Sb. známým jako „Nový občanský zákoník“ (NOZ). Protože se původní stanovy a NOZ v mnoha bodech rozcházejí, je dána legislativní povinnost pro SVJ ke změně či přijetí stanov nových. Lhůta je stanovena nejpozději do 31.12.2016.

Vzhledem k připravovanému záměru „zateplení budovy“, ke kterému bychom dle původních stanov potřebovali souhlas 100% vlastníků (což je nesplnitelné), jsme schválení nových stanov uspěli. Potřebné kvórum pro souhlas s podstatnou rekonstrukcí společných částí budovy je **2/3 VŠECH** vlastníků. Vlastníci měli možnost se v předstihu s návrhem nových stanov seznámit. Předsedajícím shrnul nejpodstatnější změny oproti původním stanovám. V následné diskuzi paní notářka či předsedající odpověděli na upřesňující dotazy k novým stanovám z řad vlastníků.

Před samotným hlasováním p. Soukup ještě upozornil, že v článku XIII. odstavec 4) bude **vypuštěno** slovo „nejvýše“. Jedná se o určení počtu členů kontrolní komise: část věty „... má nejvýše 3 členy ...“ bude nahrazena citací „... má 3 členy ...“. Poté se předsedající schůze dotazem ujistil, zda ohledně návrhu nových stanov je vlastníkům vše jasné. Nikdo z přítomných nevznesl žádnou připomínku. Bylo tedy přistoupeno k hlasování.

Přítomno **20556** z 25176 podílů. K přijetí nových stanov je zapotřebí nejméně $\frac{3}{4}$ hlasů **přítomných** vlastníků (15417). V hlasování se pro přijetí nových stanov vyjádřilo **19439** podílů (94,57 %), proti přijetí **405** podílů (1,97 %), zdrželo se **712** podílů (3,46 %) z přítomných vlastníků.

Nové stanovy byly PŘIJATY.

Bod 2. programu (Účetní závěrka roku 2014)

Předsedající schůze informoval o vypracování účetní závěrky SVJ za rok 2014 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. Vzhledem k tomu, že někteří vlastníci se chtěli podrobněji seznámit s konkrétními údaji v účetní závěrce, byla dána k nahlédnutí mezi přítomné. **Z tohoto důvodu bylo hlasování o schválení účetní závěrky přesunuto před bod schůze o vyúčtování vlastníků za služby za rok 2014.**

Pan Lukeš (nečlen SVJ - syn vlastníka pí. Lukešové) vznesl požadavek na poskytování pravidelných informací vlastníkům. Konkrétně - pravidelné výpisy z účtu SVJ. Po krátké identifikaci dotazujícího předsedajícím mu bylo sděleno, že dle právě přijatých stanov má samozřejmě každý člen SVJ právo nahlížet do smluv či účetních dokladů, ovšem po předchozí domluvě a za přítomnosti pověřeného člena SVJ. Stanovy nám neukládají povinnost pravidelně odesílat jakékoli kopie dokladů vlastníkům. Pan Lukeš ovšem trval na tom, že stanovy jsou jedna věc, ale zákon že říká něco jiného. Předsedající ani nikdo jiný nebyl v danou chvíli schopen posoudit oprávněnost nároku, proto přislíbil prověření nároku a písemnou odpověď adresovanou vlastníkově (pí. Lukešové). Následně v odeslané a zveřejněné odpovědi pí. Lukešové předsedající konstatoval, že na základě platných ustanovení stanov SVJ a NOZ Výbor SVJ nebude pravidelně informovat vlastníky o pohybech na účtu SVJ.

Před koncem schůze se předsedající vrátil k bodu schválení účetní závěrky. Ke schválení účetní závěrky je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných vlastníků. Pro přijetí hlasovalo **19844** podílů (96,5 %), proti **0**, zdrželo se **712** podílů (3,5 %). Účetní závěrka SVJ za rok 2014 byla **PŘIJATA**.

Bod 3. programu (Návrh na úpravu podlahové plochy pro výpočet příspěvku do FÚ)

Předsedající společně s p. Soukupem vysvětlili přítomným současná pravidla pro výpočet příspěvku do FÚ (plocha x 12 Kč/m²). Plocha byla použita z vyúčtování Bytthermu. Nyní jsme z Prohlášení vlastníka budovy zjistili, že skutečná plocha jednotlivých bytových jednotek je o něco větší. V původní ploše nejsou započteny plochy balkonu, komory a sklepní kóje. Výbor SVJ s KK tedy navrhl, aby se plocha pro výpočet příspěvku do FÚ upravila dle **skutečné** plochy bytových jednotek. Tzn. následovně:

	<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 ²)	+ 80,40 Kč =>	486,-
2 + 1	54,23	60,6 (+ 6,37 m ²)	+ 76,44 Kč =>	727,-
3 + 1	64,53	71,2 (+ 6,67 m ²)	+ 80,04 Kč =>	854,-

Po krátké diskuzi nad otázkami „Co to je prohlášení vlastníka?“, „Proč jsou navýšení u jednotl. byt. jednotek různá?“, apod. bylo přistoupeno k hlasování. Pro schválení návrhu je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných. Pro přijetí návrhu hlasovalo **16898** podílů (82,2 %), proti **0**, zdrželo se **3658** (17,8 %). Návrh byl **PŘIJAT** s platností od **01.07.2015**.

Bod 4. programu (Informace o akcích uplynulého roku 2014)

Jelikož přehled realizovaných akcí již byl uveřejněn v Informačním servisu do schránek, který vlastníci obdrželi, předsedající jej pouze v krátkosti zopakoval.

- 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.
- revize požárních hydrantů a odstranění nedostatků
- vypracování PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) – legislativní povinnost

- očištění výtahové klece před rekonstrukcí výtahu
- rekonstrukce výtahu v 01/2015 firmou NADO výtahy
- firma Thermona Krkonoše instalovala nový zaizolovaný poklop pro vstup na střechu.

Bod 5. programu (Průběžné informace k zateplení)

Předsedající informoval o stavu příprav a skutečnostech k připravovanému zateplení budovy. A to o doposud třech obdržených nabídkách a stále platného předpokladu, že by mělo být postačující navýšení platby do FÚ (z 1m² o 5,- Kč) ke splácení úvěru ve výši cca 4 mil. Kč. Předpokládaná doba splácení dle aktuálních úrokových sazeb je cca 13 let.

Vlastníci byli informováni o možných řešeních dosud nevyměněných oken v několika bytových jednotkách. Výměna starých oken za plastová však není nezbytnou podmínkou pro realizaci zateplení. Okna lze vyměnit i později, ovšem za dohledu firmy, která zateplení prováděla, aby nebyla porušena záruka na již provedené dílo - zateplení. Okna se musí demontovat dovnitř bytové jednotky. S vlastníky jednotek, kde nejsou okna vyměněna, by byla tato situace ošetřena písemným dodatkem.

Komplikovanější je téma balkonů. Vlastníci byli informováni, že plocha balkonů je součástí bytové jednotky, ale konstrukce balkonu včetně zábradlí s výplní je součástí společných částí budovy. Tudíž na výměnu zábradlí, coby společné části budovy, se vždy vztahoval (dle starých stanov) souhlas všech vlastníků.

Pi. Hofmanová a p. Balatka se snažili vysvětlit, že se vlastníci před lety na shromáždění domluvili, že balkon u byt. jednotky není pro nikoho jiného přístupný, proto se o „svůj“ balkon bude starat každý vlastník sám. Nešťastné je, že z dřívějších shromáždění neexistují žádné zápisy a ani protokoly o hlasování, není tedy ani možné nijak doložit, že k takové dohodě vlastníků došlo. Vždy platilo a platí tedy i nadále, že dle Prohlášení vlastníka, balkon je součástí společných částí budovy a je plně v kompetenci SVJ. Navíc k jakékoli podstatné změně vzhledu bylo vždy zapotřebí 100% souhlasu všech vlastníků, přičemž výměna bočních tyček za plné bočnice takovou změnou jistě je.

Jakkoliv tedy byly výměny zábradlí vlastníky provedeny v dobrém úmyslu, byly z dnešního pohledu provedeny v rozporu se stanovami. Nicméně situace je taková, že chceme-li realizovat zateplení, je nezbytně NUTNÉ v řešení balkonů nalézt obecnou dohodu.

Předsedající dále vysvětlil, že zateplovat bez opravy a izolací balkonů nemá smysl. Chceme-li dům kompletně revitalizovat, je třeba udělat vše najednou. Vlastníci byli upozorněni, že opravy, izolace a výměny zábradlí jsou finančně velmi náročnou položkou celé akce. *Stávající celozasklení balkonů*: při osobním jednání se zástupci firem bylo shledáno, že by stávající individuální celozasklení **ve většině případů** (po větších/menších úpravách) bylo použitelné i pro nová zábradlí. Vzhledem k různým typům zasklení by se vše v případě realizace řešilo individuálně.

Termín shromáždění, které bude věnováno pouze tématu zateplení, je stanoven na první ½ června. Shromáždění se zúčastní zástupce z finančnictví, který vlastníků vysvětlí vše potřebné ohledně financování celé akce. Dále požádáme o účast předsedy SVJ, kde již zateplení proběhlo, a o jejich pohled.

Vlastníci byli informováni o nevyhovujících stávajících výplních balkonů z makrolonu. Dle projektantské kanceláře Drupos v Trutnově a i všech zástupců oslovených stavebních společností nemá makrolon příslušné pevnosti a požární certifikace pro použití v budovách s celkovou výškou vyšší než 12 m - informace bude dále upřesněna. Jako výplň splňující potřebné ČSN je používáno bezpečnostní sklo.

Bod 6. programu (Předpokládané akce na rok 2015)

Předpokládáme **revitalizaci vnitřních prostor** domu. Tzn. výmalba chodeb, opravy omyvatelných soklů, rohové lišty, zalištování rozvodů internetu, okopové lišty v prostoru za hlavními vstupními dveřmi, apod. Dojde k **výměně hlavních vchodových dveří**, která byla shromážděním již odsouhlasena na předchozím shromáždění. Avizovali jsme možné zkrácení nových vchodových dveří a vyzdění zbytku, ovšem toto řešení díky výraznému zúžení daného místa není ideální. Nové vchodové

dveře budou tedy ve stejné šíři jako staré. Bude **vyměněn koberec za hlavními dveřmi** za zátěžový, vespuďu gumový, ovšem menšího rozměru, než současný, aby s ním byla snazší manipulace. Bude **zakoupen nový vysavač** na údržbu koberce. Údržbu koberce zajistí domovník - již předjednáno.

Bod 7. programu (Vyúčtování vlastníků za služby roku 2014)

Pan Soukup ve zkratce informoval o výsledku vyúčtování za rok 2014. Se záporným schodkem skončilo pouze 9 vlastníků (celk. nedoplatek -23.176,-). Zbývající vlastníci hospodařili s konečným přeplatkem. Na přeplatcích bude SVJ vlastníkům vyplaceno 181.394,- Kč. Přítomní byli upozorněni na fakt, že oproti minulým rokům došlo ke změně splatnosti výsledných nedoplateků, ale i přeplatků. Tyto položky je nutné dle zákona vypořádat **nejpozději do 4 měsíců** po předání vyúčtování.

Následně byla jednotlivým vlastníkům proti podpisu předána jednotlivá vyúčtování.

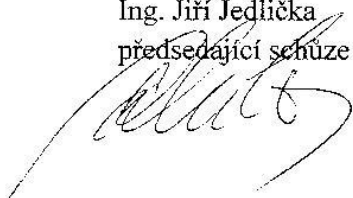
Bod 8. programu (Diskuze a závěr)

- a) Pan Jedlička Libor zmínil otázku zvýšeného výskytu holubů v blízkosti našeho domu. Domnívá se, že někdo holuby krmí a tím je sem láká. Zmínil a fotografiemi v mobilu dokládá, že má od holubů neustále pokálený balkon a že se domnívá, že ke krmení dochází nad ním u Jarošů. Přítomný vlastník Marek Jaroš však toto nařčení zásadně odmítl. Obecně tedy bylo apelováno na všechny vlastníky, aby se zdrželi podobného konání. Větší koncentrace holubů znamená větší množství jejich agresivního trusu na střeše a parapetech a taktéž vyšší potencionální riziko rozšíření jimi přenášených roztočů a cizopasníků. Předsedající důrazně upozornil, že v SVJ 738 je **přísně zakázáno krmení holubů** z jednotlivých bytů a společných prostor a to právě z výše uvedených důvodů! V případě porušení tohoto zákazu se SVJ vůči vlastníkovu bude bránit všemi dostupnými právními prostředky!
- b) Řídící schůze 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 či něco přitloukal v sobotu/neděli v ranních 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.

V cca 20:15 bylo Shromáždění ukončeno.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 05.05.2015

Ing. Jiří Jedlička
předsedající schůze



Lenka Polomčáková
ověřovatel zápisu



Petr Soukup
zapisovatel

