

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků domu č. p. 970-972, Erno Košťála, Pardubice,
Erno Košťála 971, Studánka, 530 12 PARDUBICE, IČO: 077 48 566,
konaném dne 27.06.2023 v suterénu daného domu v 18:00 hod.

Program shromáždění

1. Zpráva o účasti, kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Organizace hlasování, vysvětlivky
4. Účetní závěrka / Hospodaření domu za rok 2022 (příloha č. 3)
5. Výplata přeplatků zálohových plateb za rok 2022
6. Volba nového výboru SVJ
7. Finanční plán na rok 2023 (příloha č. 4)
8. Výsadba zeleně v zadní části domu
9. Použití finanční dotace za nové balkony
10. Financování oprav stávajících balkonových stěn
11. Různé, dotazy
12. Závěr hlasování

Přílohy (všechny jsou k dispozici u originálu zápisu)

1.	Pozvánka na toto shromáždění včetně příloh
2.	Prezenční listina účastníků tohoto shromáždění
3.	Výpis z účetní závěrky domu za rok 2022
4.	Finanční plán na rok 2023
5.	Seznam závad a náklady na opravu stávajících/původních balkonových stěn
6.	Sčítací arch s výsledky hlasování

POZN.: VŠECHNY PŘÍLOHY JSOU ULOŽENY U ORIGINÁLU ZÁPISU V KANCELÁŘI VÝBORU SVJ.

Hosté shromáždění

1.	---
2.	---

1. Zpráva o účasti, kontrola usnášeníschopnosti

Počet přítomných vlastníků (platné hlasy)	44	vlastníků
s velikostí vlastnického podílu	77,884	%

což představuje: *(zakřížkujte platné)*

☐ méně než polovinu hlasů	☒ X	☐ nadpoloviční většinu hlasů
--	--	---

a shromáždění tedy **je** - ~~není~~ usnášeníschopné.

Nájemci byli zastoupeni společným vlastníkem – SBD Družba, kde plnou moc předložil p. Ing. Milan Trojánek.

2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda výboru SVJ navrhl, aby:

předseda shromáždění byl:

Ing. Milan Trojánek

zapisovatelem byla:

p. Hana Kaufmannová

ověřovatelé zápisu byli:

p. Bohumila Tomešová

p. Alena Šebková

Souhlas s navrženými kandidáty.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

44	77,884	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

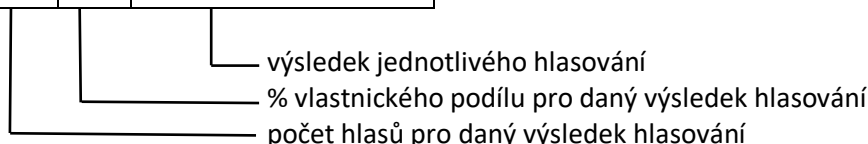
Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

3. Organizace hlasování, vysvětlivky

Proběhlo řádné prezenční shromáždění SVJ, které zajistil výbor SVJ.

Vysvětlivky k zápisu o hlasování:

56	100	SOUHLASÍM
----	-----	-----------

**4. Účetní závěrka / Hospodaření domu za rok 2022 (dle přílohy č. 3)**

Naše SVJ je zapsáno v rejstříku SVJ u Krajského soudu v Hradci Králové, odd. S, vložka 7214. SVJ účtuje v soustavě podvojného účetnictví podle vyhlášky č. 504/2002 Sb. v posledním platném znění.

Během účetního období účtovalo SVJ veškeré účetní operace spojené s provozem a správou společných částí domu čp. 970-972, Erno Košťála, Pardubice. SVJ nezaměstnávalo během daného účetního období žádné zaměstnance v trvalém pracovním poměru. Vedení podvojného účetnictví provádí pro SVJ na základě smluvního vztahu SBD Pardubice.

Za uvedené období přijalo SVJ dotaci na Přístavbu lodžií a zateplení našeho bytového domu – registrační číslo projektu CZ.06.2.11/0.0/0.0/17_097/0013487 a to ve výši 3 063 272,25 Kč. Využití této dotace je předmětem dalšího bodu tohoto shromáždění.

Stav běžného účtu u Fio banky k 31.12.2022, krátkodobý i dlouhodobý finanční majetek spolu s dalšími účetními položkami jsou obsaženy v příloze č. 3, kterou dostal každý vlastník jako součást pozvánky.

Podrobnější položkové účetní sestavy za účetní období 2022 jsou uloženy u výboru SVJ a u SBD Družba, kde je možné do nich nahlédnout.

Souhlas s účetní závěrkou za rok 2022.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

44	77,884	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

5. Výplata přeplatků zálohových plateb za rok 2022

Jedná se o přeplatky / nedoplatky za teplo, teplou a studenou vodu a ostatní služby. **Přeplatky budou postupně vyplaceny vlastníkům. Nedoplatky uhradí vlastníci na účet společenství. Splatnost přeplatků a nedoplatků bude nejdéle do 31. srpna 2023.** Vyúčtování zálohových plateb za rok 2022 s konkrétním přeplatkem / nedoplatkem dostal každý vlastník bytu.

Za rok 2022 eviduje naše účetní následující částky přeplatků a nedoplatků:

Přeplatky: celkem 48 bytů v celkové částce 255.856,- Kč (včetně SBD)

Nedoplatky: celkem 8 bytů v celkové částce 47.297,- Kč (včetně SBD)

Souhlas s výplatou přeplatků/nedoplatků za rok 2022.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

44	77,884	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

6. Volba nového výboru SVJ

Ze zákona je funkční období výboru SVJ 5 let, počíná dnem zvolení a končí uplynutím funkčního období. Po tomto termínu je nutné zvolit nové členy výboru nebo potvrdit stávající. Zákon zároveň říká, že minimální počet členů výboru SVJ jsou 3 osoby.

6.1 Hlasování o počtu členů výboru SVJ

Z dosavadní praxe lze konstatovat, že 3 členný výbor je dostatečný pro řízení našeho domu. Ze zákona jde zároveň o nejmenší povolený počet členů.

Předseda shromáždění tedy navrhuje a dává hlasovat o tom, že pro nadcházející období se nebude navyšovat počet členů výboru. Ve výboru tedy budou i nadále pracovat 3 osoby.

Souhlas s návrhem.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

44	77,884	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

6.2 Hlasování o konkrétních funkcích / osobách ve výboru SVJ

Aby bylo umožněno novým lidem se ucházet o funkce ve výboru SVJ, můžete se přihlásit na kteroukoli funkci ve výboru SVJ - dáme o Vás hlasovat. Předseda shromáždění bude dávat hlasovat samostatně o jednotlivých lidech a funkcích s tím, že zvolený bude ten, kdo dostane většinu/více hlasů od přítomných vlastníků.

6.2.1 Na místo předsedy SVJ se hlásí následující osoby:

Ing. Milan Trojánek

Počet hlasů pro daného kandidáta:

44	77,884	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

Nikdo další se na funkci nepřihlásil.

6.2.2 Na místo místopředsedy SVJ se hlásí následující osoby:

Ing. Roman Velechovský

Počet hlasů pro daného kandidáta:

44	77,884	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

Nikdo další se na funkci nepřihlásil.

6.2.3 Na místo člena výboru SVJ se hlásí následující osoby:

p. Hana Kaufmannová

Počet hlasů pro daného kandidáta:

44	77,884	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

Nikdo další se na funkci nepřihlásil.

6.3 Výsledek hlasování

Hlasování přítomných vlastníků jednotek potvrdilo na další 5 leté volební období výbor ve složení:

předseda výboru SVJ: Ing. Milan Trojánek

místopředseda výboru SVJ: Ing. Roman Velechovský

člen výboru SVJ: p. Hana Kaufmannová

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

7. Finanční plán na rok 2023 (dle přílohy č. 4)

Finanční plán dostal každý vlastník bytu spolu s pozvánkou a zároveň zde byl přečten.

Souhlas s finančním plánem na rok 2023.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

44	77,884	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

8. Výsadba zeleně v zadní části domu

Dostali jsme nabídku na výsadbu zeleně, keřů a květin do zadního traktu domu.

Cena nabídky je jednorázově do 60 tis. Kč za práci + za nákup zeleně. Potom by následovala pravidelná každoroční údržba této zeleně v ceně do 10 tis. Kč za rok. Nabídka byla zde přečtena.

Souhlas s realizací výsadby zeleně v zadní části domu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

27	47,719	SOUHLASÍM	4	7,873	NESOUHLASÍM	13	22,292	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	-------	-------------	----	--------	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek. Zeleň bude vysázena.

9. Použití finanční dotace za nové balkony

Na shora uvedenou stavbu jsme jako SVJ v souladu s Integrovaným regionálním operačním programem získali dotaci ze strukturálního fondu ERDF ve výši 3 063 272,25 Kč. Od února 2023 jsme všichni mohli přemýšlet o 5 variantách použití dotace – byly uvedeny na nástěnce a na internetu.

Výbor neobdržel návrh na žádnou jinou/další variantu, než byly zveřejněny v únoru 2023.

Je však možné uvažovat o 6 variantě - ponechání získaných peněz z dotace na účtu.

Dále budeme hlasovat o jednotlivých variantách použití finanční dotace. Výbor bude následně uvažovat o té variantě, která dostane nejvíce hlasů od přítomných vlastníků a která zároveň se vejde do finančního rámce dotace.

9.1 Orientační průzkum zájmu pro jednotlivé varianty využití dotace

č.	varianta název	počet hlasů
a)	Použit jako mimořádnou splátku úvěru	13
b)	Přední venkovní schodiště vč. nerezového zábradlí s osvětlením, přední venkovní podesta + nové zastřešení předního vstupu	4
c)	Vymalování vnitřních schodišťových stěn, nový boční keramický sokl u schodnic, výměna plechových dvířek stoupaček elektro v suterénu, nový omyvatelný boční nátěr výšky cca 1m od podlahy (náhrada za stávající linkrustu)	0
d)	Zadní vnitřní vstup: kompletně nová podlaha 1.NP, úprava skříní elektro v 1.NP - plechové kryty budou demontovány a nahrazeny obezdívkou, zakrytí potrubí u stropu sádkokartonem s bodovým osvětlením, výměna poklopu v podlaze u skříní elektro – nerez	21
e)	Výtahová šachta: náhrada pletiva na stěnách šachty za plech vč. nátěru	0
f)	Ponechat peníze z dotace na účtu	0

9.2 Výsledek hlasování, vítězná varianta

Nejvíce hlasů od přítomných vlastníků jednotek dostala varianta D - Zadní vnitřní vstup. Tímto směrem tedy bude výbor SVJ postupovat. To znamená: objednáme projektovou dokumentaci spolu s rozpočtem ceny. Následně se opět s Vámi se všemi sejdeme, abyste rozhodli, konkrétně co a za jaké peníze budeme realizovat. Realizace přichází v úvahu nejdříve v roce 2024.

10. Financování úprav stávajících balkonových stěn

Jak všichni víme z nástěnek, v podstatě všechny naše stávající balkonové stěny měly závady, které bránily dodavateli, aby se zárukou mohl zrealizovat zateplovací systém a/nebo nanést vrchní krycí fasádní barvu. Tyto závady zároveň přímo ohrožovaly získání dotace za energetické úspory vlivem nesprávně a/nebo nedostatečně provedeného zateplení.

K tomuto bylo zároveň vydáno toto stanovisko projektanta balkonů:

Citace: „Okna i vyzděné balkonové stěny jsou společnou částí domu, kterou mělo zajišťovat centrálně minulé vedení domu a tím také garantovat splnění zákonných tepelně technických parametrů a zajištění obvyklé kvality provedení. To, že to zajišťovali a platili jednotliví vlastníci, vedlo pouze k tomu, že někteří z nich si to ulehčili a práce neprovedli v požadovaných parametrech a standardní kvalitě. Samozřejmě, že za takovouto práci zaplatili méně, než za správné provedení.

Pro stávající výbor SVJ je toto jasný signál k tomu, že v budoucnosti by jakýkoliv zásah do společné části domu neměli zajišťovat jednotliví vlastníci bytových jednotek, kteří nemají potřebné vzdělání a nejsou schopni zajistit řádné provedení těchto prací. Vždy by to měl zajistit výbor SVJ za dohledu odborně způsobilé osoby.“ Konec citace.

Dnes již od dodavatele stavby máme k dispozici konkrétní seznam závad a s tím související náklady na úpravu každého jednotlivého balkonu – uvedeno v příloze č. 5. Seznam závad a náklady na jeden konkrétní balkon dostal každý vlastník spolu s pozvánkou. Celková částka za úpravu všech balkonů je 391 599,-Kč.

Škála závad byla relativně široká. Vybíráme:

Kompletně chybějící izolace (8 balkonů), nesprávná tloušťka izolace (23 balkonů), chybějící lepidlo, perlínka nebo oboje, chybějící ochrana proti popraskání rohů v okolí okna a dveří a další.

Jak bylo na minulé schůzi avizováno, na tomto shromáždění společně rozhodneme, jakým způsobem budeme tyto úpravy financovat. Výbor SVJ je toho názoru, že někdo našel chyby z naší dřívější neodborné individuální realizace a tyto chyby odstranil. Během nové stavby balkonů jsme měli stavební dozor a dodavatele stavby, nemuseli jsme každý individuálně hledat dodavatele opravy, neplatili jsme jeho dopravu, neřešili jsme použitý materiál a technologický postup realizace, nemuseli jsme kontrolovat výsledek jeho práce, nikdo nechodil skrz náš byt a také oprava se udělala v rámci realizace nových balkonů. Proto členové výboru budou hlasovat pro individuální platbu. Takto získané peníze budou opět použity na zlepšení našeho domu.

V tomto bodu prosím pečlivě zvažte, jak budete hlasovat, protože závěr hlasování bude závazný pro všechny vlastníky našich bytových jednotek.

Předmět hlasování:

Výbor SVJ navrhuje a dává hlasovat o tom, že každý vlastník zaplatí jemu vyčíslené náklady spojené s úpravou jeho balkonové stěny formou jednorázové mimořádné individuální platby na účet SVJ. Seznam úprav a konkrétní částku za jejich realizaci každý vlastník zná – byla součástí jeho pozvánky. Splatnost zmíněné částky bude nejdéle do 31. srpna 2023.

Souhlas s předmětem hlasování.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

37	65,229	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

6	11,206	NESOUHLASÍM
---	--------	-------------

1	1,448	ZDRŽEL SE
---	-------	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

Platbu proveďte na stejný účet se stejným VS jako platíte fond údržby. Do poznámky pro příjemce napište „oprava balkonu“.

11. Různé, Dotazy

Všichni vlastníci mají k dispozici mailovou adresu výboru SVJ, kde jsou případné dotazy průběžně vyřizovány. V průběhu shromáždění byly vzneseny následující dotazy a odpovědi:

11.1

Dotaz (před hlasováním): Bylo zateplení stávajících balkonových stěn (BS) zahrnuto do rozpočtu celé stavby?

Odpověď výboru: Ne, nebylo. Nikdo nepředpokládal závady na stávajících BS.

11.2

Dotaz (před hlasováním): Více tazatelů: Zaplacení za opravu původního balkonu. Nikdo se mě na opravu nezeptal, nic jsem nechtěl a proč mám teď něco platit?

Odpověď výboru: Jak bylo řečeno, neopravení stávajících BS by mělo mj. za následek nezískání dotace pro celý dům a odmítnutí nanesení sjednocující fasádní barvy. To nebylo možné ze strany výboru SVJ riskovat. Proto bylo rozhodnuto o provedení opravy. Zároveň zde bylo časové hledisko: Pokud by se výbor během stavby měl každého ptát na souhlas s opravou, následkem by bylo přerušení stavby na cca 1 měsíc. Jedním z důsledků by jistě byl požadavek ze strany dodavatele stavby na úhradu takového přerušení, s tím související platba za nevyužitě lešení a další vyvolané náklady.

V tuto chvíli (před hlasováním) Vás nikdo nenutí něco platit. Můžete hlasovat proti této platbě. Ale výsledek hlasování všech přítomných vlastníků potom pro nás pro všechny bude závazný.

11.3

Dotaz (před hlasováním): Moji BS dělala kvalitní firma. Jak zde mohou být závady?

Odpověď výboru: Jak vyplývá z kontroly realizační firmy – je vidět tak mohou. Nemusí jít vždy vysloveně o závady. Bylo nutné opatřit každý balkon takovou tloušťkou izolace, která bude splňovat požadavky na projektované energetické úspory.

11.4

Dotaz (před hlasováním): Jak mě donutíte zaplatit, když nebudu chtít?

Odpověď výboru: Výbor a každý vlastník bytu má ze zákona povinnost se řídit závěry Shromáždění vlastníků. Dále má povinnost postupovat dle platných předpisů – zde konkrétně se mj. jedná o Stanovy našeho domu, bod 8, čl. 13 – Prodlení s peněžitým plněním.

Takové chování by mohlo v nejhorším případě skončit až exekucí dlužné částky. Toto si ale jistě nikdo nepřeje. Na rozdíl od jiných domů nemá náš dům žádné neplatiče. Zároveň výbor SVJ je připraven se s každým domluvit a umožnit mu rozumný splátkový kalendář, pokud je to nutné a dotýčný o to požádá.

11.5 Úklid

Dotaz: Úklid v domě se zhoršuje a provádí se nepravdělně.

Odpověď výboru: Máme stejný pocit. Jeden z důvodů je onemocnění paní, která u nás pravidelně uklízí. Budeme kontaktovat uklízací firmu a požadovat zlepšení.

11.6

Dotaz: Chybí označení potrubních větví a hlavních uzavíracích ventilů, aby v případě havárie např. vody každý věděl, kde vodu zavřít.

Odpověď výboru: Souhlasíme. Víme o tom, z časových důvodů jsme se k tomu doposud nedostali. Tuto situaci musíme napravit a potrubí přehledně popsat a označit.

Za výbor děkujeme za dotazy a připomínky.

12. Závěr shromáždění

Shromáždění vlastníků předseda shromáždění ukončil v 19:12 hodin.

Podpisy:

p. Bohumila Tomešová v.r.
ověřovatel zápisu 1

p. Alena Šebková v.r.
ověřovatel zápisu 2

Ing. Milan Trojánek v.r.
předseda shromáždění
předseda výboru SVJ

Ing. Roman Velechovský v.r.

místopředseda výboru SVJ

p. Hana Kaufmannová v.r.
zapisovatel
člen výboru SVJ

razítko SVJ