

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 23.05.2024 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 2023 (příloha Z3)
5. Vyúčtování zálohových plateb za rok 2023
6. Finanční plán na rok 2024 (příloha Z4)
7. Použití finanční dotace za nové balkony (vymalování domu)
8. Náhrada pro společenství za zbytečné poštovní služby
9. Otevírání vchodových dveří pomocí čipů
10. Souhlas s prodejem bytové jednotky ve vchodu 972
11. Navýšení záloh (doporučení)
12. Zvýšení plateb do fondu údržby
13. Vložení částí finančních prostředků na spořicí účet
14. Různé, dotazy, diskuse
15. Závěr shromáždění

Přílohy (*originály příloh jsou uloženy u originálu zápisu*)

Z1	Pozvánka na toto shromáždění včetně příloh neobsažených v zápisu
Z2	Prezenční listina účastníků tohoto shromáždění
Z3	Výpis z účetní závěrky domu za rok 2023
Z4	Finanční plán na rok 2024
Z5	Sčítací arch s výsledky hlasování

Hosté shromáždění

1.	---
2.	---

1. Zpráva o účasti, kontrola usnášeníschopnosti

Počet přítomných vlastníků (platné hlasy)	42	vlastníků
s velikostí vlastnického podílu	74,210	%

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

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

42	74,210	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

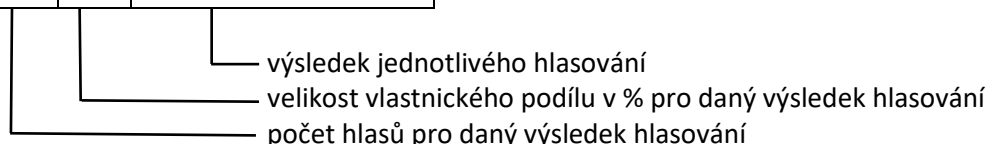
Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

3. Organizace hlasování, vysvětlivky

V souladu s našimi stanovami proběhlo řádné prezenční shromáždění SVJ, které zajistil výbor SVJ.

Vysvětlivky k zápisu o hlasování:

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

**4. Účetní závěrka / Hospodaření domu za rok 2023 (dle přílohy Z3)**

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, nepořídilo žádný majetek a nepřijalo žádné dotace.

Vedení podvojného účetnictví provádí pro SVJ na základě smluvního vztahu SBD Pardubice.

Stav běžného účtu u Fio banky k 31.12.2023, krátkodobý i dlouhodobý finanční majetek spolu s dalšími účetními položkami jsou obsaženy v příloze Z3 - Výpis z účetní závěrky domu za rok 2023, kterou dostal každý vlastník jako součást pozvánky. Podrobnější položkové účetní sestavy za účetní období 2023 jsou uloženy u výboru SVJ a u SBD Družba, kde je možné do nich nahlédnout.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

42	74,210	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

5. Vyúčtování zálohových plateb za rok 2023

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 přeplateků a nedoplateků bude nejdéle do 31. srpna 2024.** Vyúčtování zálohových plateb za rok 2023 s konkrétním přeplatkem / nedoplatkem dostal každý vlastník bytu spolu s pozvánkou.

Za rok 2023 eviduje naše účetní následující částky přeplateků a nedoplateků:

Přeplatky: celkem 41 bytů v celkové částce 223 175,- Kč (včetně nájemců/SBD).

Nedoplatky: celkem 15 bytů v celkové částce 89 485,- Kč (včetně nájemců/SBD).

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

41	72,315	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

1	1,895	ZDRŽEL SE
---	-------	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

Před projednáním následujícího bodu přišel v 18:13 hod p. Prokop Jícha, majitel bytu 970/19. Tím se počet přítomných majitelů změnil na 43 s celkovým vlastnickým podílem 75,663.

6. Finanční plán na rok 2024 (dle přílohy Z4)

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

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

43	75,663	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

0	0	NESOUHLASÍM
---	---	-------------

0	0	ZDRŽEL SE
---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

7. 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.

Na minulé schůzi jsme se dohodli, že z více vhodných úprav domu dáme přednost náročné úpravě zadního vstupu. Toto nebylo doposud zrealizováno. Od té doby členové výboru hovořili s více lidmi, kteří vyjádřili zájem o vymalování celého domu jako prioritu před ostatními úpravami domu. Tato myšlenka se nám jako výboru také líbí a zároveň tato varianta na minulé schůzi získala také hodně hlasů. Výhodou vymalování jistě bude, že se zlepší prostředí pro všechny bydlící a zároveň se vylepší přední i zadní vchody. Nemalovalo se již desítky let.

Proto jsme předběžně poptali 3 malířské firmy. Cena za vymalování celého domu z nabídek se pohybuje do 105 tis. Kč. Protože malování proběhne za určitý čas, ve kterém může dojít k navýšení ceny, necháváme si tímto schválit částku 150 tis. Kč, aby nebylo nutné kvůli malému navýšení ceny odkládat malování a svolávat další schůzi SVJ.

Předmět hlasování:

Výbor SVJ tedy navrhuje a dává hlasovat o tom, že necháme vymalovat celý dům v ceně do 150 tis. Kč.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

43	75,663	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

8. Náhrada pro společenství za zbytečné poštovní služby

Rozmohl se nám tady takový nešvar ... ne moc často, ale opakuje se. Vlastník odmítá přijmout závěry shromáždění, které jsou pro výbor SVJ závazné a výbor je musí vymáhat a realizovat. Nutí tak výbor SVJ, aby si s vlastníkem dopisoval, vše formou doporučených dopisů, kde jeden dopis nás dnes všechny stojí 144,- Kč a cena se pravděpodobně bude dále zvyšovat. Doposud vždy po odeslání druhé nebo třetí upomínky dlužník vše zaplatil. Když pomíneme nemalý čas a neproplacené náklady členů výboru spojené s přípravou, dopravou a s odesíláním těchto upomínek, stále zde zůstávají již uvedené přímé náklady s tímto spojené, které všichni platíme ze společných peněz.

Výbor SVJ tedy navrhuje, aby za každou jednotlivou upomínku spojenou s vymáháním dlužných částek, výbor SVJ mohl požadovat od neplatiče navíc částku 500,- Kč k poštovním službám. O tuto částku/ky se navýší celková dlužná částka. Tyto prostředky, po odečtení přímých souvisejících nákladů, budou vloženy na účet SVJ.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

39	67,759	SOUHLASÍM	4	7,903	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	-------	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

9. Otevírání vchodových dveří pomocí čipů (čipový docházkový systém)

Jak jste byli informováni v 02.2024, nabízí se možnost zavedení čipů vedle klíčů ke vstupním dveřím do domu. Klíče zůstanou zachovány. Od února 2024 jste tedy mohli o uvedeném přemýšlet. Pro úplnost zde opakujeme:

Výhody systému:

- Snadné a pohodlné otevírání dveří i bez nutnosti vyndávat klíče z kapsy nebo kabelky.
- Snadná aktivace a deaktivace konkrétního čipu v případě jeho ztráty.
- Vhodný doplněk ke stávajícímu kamerovému systému. Zvýšení bezpečnosti domu.
- Ochrana zámku před otevíráním těžkých dveří jen klíčem a tím prodloužení životnosti zámků.

Nevýhody systému:

- Něco to stojí: cena cca do 200 tis. Kč.
- Nelze plně nahradit stávající mechanické klíče zejména z důvodu možnosti přerušení dodávky el. proudu.
- Při ztrátě čipu je možné vydat nový za poplatek cca 250,- Kč.

Výbor SVJ dal hlasovat o zavedení čipů pro otevírání vchodových dveří.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

27	44,052	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

13	26,840	NESOUHLASÍM
----	--------	-------------

3	4,771	ZDRŽEL SE
---	-------	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

10. Souhlas s prodejem bytové jednotky (BJ) ve vchodu 972

Tento bod nebyl na tomto shromáždění přečten ani projednán, protože dlužník zaplatil dlužnou částku PŘED zahájením tohoto shromáždění. Totožnost dlužníka nebyla na tomto shromáždění zveřejněna.

11. Navýšení záloh

Tento bod slouží pouze jako upozornění. V současné době dochází k razantnímu navýšení cen všech energií, vodného i stočného, DPH a dalších položek. Např. teplo a teplou vodu navýšily Opatovice o 28%, DPH u vodného a stočného se zvýšilo z 10 na 12% atd. Doporučujeme tedy všem, kdo jste měli nedoplatek ve vyúčtování záloh, abyste si dostatečným způsobem navýšili zálohy a vyhnuli se tak velkým doplatkům. Samozřejmě je to na rozhodnutí každého majitele.

12. Zvýšení plateb do fondu údržby

Jak je uvedeno v předchozím bodu a jak jste všichni byli informováni z nástěnek a z www stránek společenství, v současné době dochází ke zdražení všech vstupů pro náš dům. Zvýšila se pro nás cena všech dodávek i servisních služeb.

Aby nedocházelo ke snižování spořené částky ve fondu údržby, výbor SVJ navrhuje zvýšení částky do fondu údržby ve výši 5 Kč za 1m² bytu. Myslíme si, že je to pro každého rozumná částka, která na jistý čas pokryje zvýšené náklady na údržbu a provoz domu.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

27	46,471	SOUHLASÍM
----	--------	-----------

10	19,948	NESOUHLASÍM
----	--------	-------------

6	9,244	ZDRŽEL SE
---	-------	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

Před projednáním následujícího bodu odešli v 18:47 hod vlastníci bytů nebo jejich zplnomocnění zástupci p. Jaroslav Šulc (970/01) a p. Klára Kudláčková (970/08).

Tím se počet přítomných majitelů změnil na 41 s celkovým vlastnickým podílem 73,339.

13. Vložení části finančních prostředků na spořicí účet

Jak jistě všichni víte, SVJ nesmí ze zákona podnikat ani mít příjem z výdělečné činnosti.

Přesto, zejména díky získané dotaci a výborné platební morálce všech našich vlastníků, máme na účtu cca 7 mil. Kč. Výbor SVJ zvažuje dát část těchto prostředků na spořicí účet, což je pro SVJ povolená aktivita. Úroky na těchto účtech se v současné době snižují a stále se mění, ale i kdybychom dostali jen 2%, tak z částky 2 mil. Kč by to byl příjem za rok do společného fondu ve výši 40 000,- Kč. Samozřejmě ještě snížený o odečet daně ze zisku.

Navrhujeme tedy vložit 2 mil. Kč do spořicího účtu u naší FIO banky a to bez ohledu na výši kladného úroku. Úrok nesmí být záporný. Pro informaci uvádíme, že dne 04.04.2024 byl úrok 4% pro neomezenou výši vkladu. Výše úroků se však bude stále měnit a to spíše snižovat.

Hlasování o tomto bodu.

Počet hlasů pro jednotlivá hlasování:

41	73,339	SOUHLASÍM	0	0	NESOUHLASÍM	0	0	ZDRŽEL SE
----	--------	-----------	---	---	-------------	---	---	-----------

Návrh byl přijat většinou hlasů všech přítomných vlastníků jednotek.

14. Různé, Dotazy, Diskuse

Všichni vlastníci mají k dispozici e-mailovou adresu výboru SVJ, kde jsou všechny dotazy v průběhu celého roku průběžně vyřizovány. V průběhu shromáždění byly vzneseny následující dotazy a odpovědi:

14.1

K bodu 7 – Malování, Velechovský

Upozornění: Malovat se budou všechny vchody najednou. V době malování je nutné vyklizení všech předmětů z chodeb. **Předměty, které zůstanou na chodbách v době malování, se mohou poškodit nebo se ztratit.** Výbor dá včas vědět před malováním. Doba trvání malování cca 1 týden. Pokud někdo v době malování nebude přítomen, nezapomeňte všechny Vaše předměty z chodby odklidit.

14.2

K bodu 10 – Prodej jednotky, výbor SVJ

Tento bod nebyl na shromáždění projednán. Přesto si z této zkušenosti můžeme odnést následující:

1) **Postup jednání s dlužníkem** bude vždy probíhat zcela stejně a to v těchto krocích:

- osobní jednání, pokus o domluvu (např. splátkový kalendář),
- 3x doporučený dopis s požadavkem na úhradu,
- souhlas většiny vlastníků s prodejem jednotky dlužníka,
- předání kauzy smluvnímu právníkovi,
- před žalobní výzvou,
- soud, kde se může a nemusí rozhodnout o prodeji bytu dlužníka.

2) Výbor SVJ v této souvislosti z konzultací s právníkem získal tyto informace:

- Každý shromážděním odsouhlasený bod je pro výbor závazný, musí ho zrealizovat. Nejedná se tedy o rozhodnutí členů výboru, ale o jejich povinnost.**
- Argumentace vlastníka „nebyl jsem na schůzi“ nebo „hlasoval jsem proti“ a proto pro mě závěr shromáždění neplatí – je zcela právně irelevantní.
- Ohledně hlasování je dobré si uvědomit, že na shromáždění je třeba přijít min. 29 vlastníků. Potom k odsouhlasení jakéhokoli bodu shromáždění stačí min. 15 vlastníků. Proto je velmi důležité se každého shromáždění účastnit.

14.3

K bodu 12 – Zvýšení záloh, p. Renčín

Dotaz: Konkrétně podle čeho usuzujete, že 5 Kč za 1 m² bytu bude dostačujících na pokrytí zvýšených nákladů na správu domu? Není takové zvýšení zbytečné?

Odpověď výboru: Lze těžko udělat přesný rozbor neplánovaných výdajů na správu domu a tyto porovnat s příjmy. Nemůžeme dopředu vědět, jaké mimořádné výdaje nás mohou čekat. Zda nebude třeba opravit střechu, zda vydrží pohony výtahů, jaké nařízení EU norem budeme muset nově splnit, jak dlouho ještě můžeme provozovat zábradlí společných balkonů atd. A cena všech těchto vstupů/nákladů stále roste.

Co ale víme je, že naši dodavatelé zdražují své služby, které buď přímo promítají do dodatků smluv (výtahy, úklid, voda, elektřina ...) a/nebo nám fakturují vyšší částky za stejné služby (SBD ...).

Výbor SVJ proto považuje za rozumné nyní mírně zvýšit platbu do fondu oprav než v případě velkého výdaje požadovat skokové velké navýšení. Všichni víme, že takto vybrané peníze se nám vrátí ve formě rozvoje a vylepšování domu a samozřejmě slouží na plánované i neplánované opravy domu.

14.4

Dotaz: p. Hlušítková

Zda v průběhu malování dojde k vyspravení spodních soklů stěn.

Odpověď výboru:

Ano. V rámci malování, v jeho první fázi, dojde k vyspravení větších výtluků na stěnách a to až k podlaze. Nejen proto je nutné kompletní vyklizení chodeb v době malování.

14.5

Dotaz: p. Tichý

Zda dojde k rekonstrukci vchodů.

Odpověď výboru:

Jak víme ze zápisu loňského shromáždění, výbor SVJ chtěl připravit projektovou dokumentaci na rekonstrukci předních i zadních vchodů. Projekty dosud nemáme z důvodu plné kapacity projektanta. Zároveň dnes dostalo přednost vymalování domu, což přinese okamžitý užitek všem vlastníkům. Nicméně dotazované rekonstrukce máme stále v plánu, nezapomínáme na ně.

14.6

Dotaz: p. Jindrová

Kolik plánujete čipů ke dveřím na byt.

Odpověď výboru:

Cena zpočátku hromadně objednaných čipů je nižší než jejich pozdější doobjednání. Proto chceme objednat počet čipů s rozumnou rezervou. Naše současná představa je objednat 4 čipy na byt + 30 ks navíc. Toto množství ale budeme ještě konzultovat s dodavatelem.

14.7

Dotaz: p. Zárubová

Cena za čipové otevírání dveří se mi zdá vysoká.

Odpověď výboru:

Poptali jsme 3 firmy a vybrali tu nejlevnější. Shodou okolností je to firma, která nám dodala i kamerový systém. Mít oba systémy od jedné firmy považujeme za velkou výhodu ať už z pohledu kompatibilního SW nebo z pohledu údržby – při jedné návštěvě a tedy jedné ceně za dopravu zkontrolují oba systémy.

14.8

Dotaz: p. Pavlíková / Kudláčková

Zda čipy představují kompletní náhradu za klíče.

Odpověď výboru:

Pro otevření dveří stačí samozřejmě pouze čip. Ale doporučujeme i nadále s sebou nosit mechanický klíč pro případ výpadku el. proudu.

14.9

Dotaz: p. Prachař

Znám dům, kde mají s čipy ke dveřím špatné zkušenosti. Platí se servis?

Odpověď výboru:

a) Docházkových systémů a jejich technického řešení je velké množství. Možná u Vašeho domu nebyl vybraný správný dodavatel nebo správné technické řešení. Výbor se byl podívat v Polabinách na dům naší velikosti a ptali jsme se na zkušenosti. Jejich zkušenosti po mnoha letech používání jsou naprosto

kladné – nemají žádný problém. Systém jim mj. pomohl vyřešit neoprávněné vstupy bezdomovců do domu.

Závěr: Čipový docházkový systém nepředstavuje žádnou technickou novinku, používá se již dlouhodobě a velmi často. Neměl by s ním být problém.

Ohledně servisu: ano, za servis budeme platit. Nepředpokládáme ale větší poruchy ani větší náklady.

b) p. Tomešová: Mám ověřené informace z domu, kde dlouhodobě systém čipů používají. Zkušenosti jsou naprosto kladné.

14.10

Obecné poznámky, p. Velechovský

a) Při venčení psů nenechávejte prosím své miláčky čurat na naše vysázené keře – keře se tím ničí. Odtáhněte je dál od domu. Zároveň jim prosím braňte ve vstupu do hrabanky, kterou narušují.

b) Zapřemýšlejme prosím o použití WiFi v našich bytech. Zdravotní nezávadnost WiFi signálu je diskutabilní a to zejména pro děti. Záření od bytového routeru je často tak silné, že jeho signál lze zachytit třeba o 5 pater níže a to kulovitě do všech stran na tuto vzdálenost. Takže ve Vašem bytu na Vás může významně svítit třeba 6 sousedních routerů. Sílu signálu vyzařovanou routerem lze přímo v routeru upravit/snížit – obvykle lze nastavit výběrem ze 3 stupňů intenzity.

c) Pro připomenutí: na nástěnce každého vchodu máte plánek, kde lze zavřít všechny energie pro stoupačku Vašeho bytu. Věnujte chvilku času se s ním seznámit. Až bude potřeba zavřít vodu nebo plyn do Vašeho bytu, abyste přesně (pro instalátéra) věděli, kde to udělat. Čas je často důležitý.

d) Připomínám a doporučuji každému alespoň 2x v roce uzavřít a znovu otevřít centrální bytové kohouty na studenou i teplou vodu ve Vašem bytu. Ventily musí jít lehce a nesmí vykazovat netěsnost (typicky kapat). Výměnu těchto ventilů hradí dům z fondu údržby.

e) Pokud někdo potřebuje vyměnit jméno na schránce nebo potřebuje samolepku „nehazovat letáky“, napište prosím výboru, my to zajistíme. Nedávejte tam samolepky.

f) Na některých dveřích není ani jméno ani číslo bytu. Číslo bytu je důležité např. když Vám neseme nějaký vzkaz nebo upozornění třeba na únik vody. Na bytových dveřích, kde chybí číslo bytu, toto číslo doplníme.

Výbor SVJ děkuje za Vaše dotazy a připomínky.

15. Závěr shromáždění

Shromáždění vlastníků předseda shromáždění ukončil v 19:10 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