

**Zápis**  
**ze shromáždění společenství vlastníků jednotek**  
**Jana Masaryka 1312-1315, Hradec Králové**  
**a ze členské schůze samosprávy č. 206**

**Termín:** 3.11.2021; v 18.30 hod.

**Místo konání:** Médium Hradec Králové

**Návrh programu:**

1. Zahájení.
2. Volba předsedy zasedání shromáždění.
3. Hospodaření za rok 2019 a 2020.
4. Návrh plánu oprav a údržby na rok 2021 - 2022.
  - komplexní zateplení domu
5. Schválení zahájení přípravných prací
  - výběr dotačního poradce
  - výběr projektanta
  - vypsání výběrového řízení
  - po obdržení cenových nabídek svolání nového shromáždění, kde bude o akci rozhodnuto
6. Schválení navýšení dotace do fondu oprav na 20Kč/m<sup>2</sup>
7. Provozní záležitosti
  - úklid v domě
  - prokopnuté dveře
  - kamerový systém na zkoušku
  - zvětšení výtahů
8. Diskuse, různé.
9. Závěr.

**1) Jednání zahájil předseda pan Hajný**

Z celkového počtu 8 družstevníků přítomni 3 družstevníci.

Z celkového počtu 70 vlastníků přítomno 28 (o to buď osobně, nebo na základě plné moci) se spoluvlastnickým podílem 45,77%.

Bohužel musel konstatovat, že shromáždění vlastníků **není usnášeníschopné a to hlavně z důvodu, že do sálu nemohli být vpuštěni ti, kteří nepředložili potřebná protiepidemiologická potvrzení.**

Přesto navrhl, aby se shromáždění uskutečnilo, ale bez možnosti hlasování a přijímání usnesení. Nikdo z přítomných nebyl proti a tak shromáždění proběhlo jako informační bez zmíněného hlasování a usnesení

**2) Volba předsedy zasedání shromáždění**

Vzhledem k tomu, že shromáždění nebylo usnášeníschopné, neproběhla žádná volba a vedení shromáždění se ujal předseda výboru SVJ pan Hajný

**3) Přehled hospodaření za rok 2019 a 2020**

Přehled hospodaření obdrželi všichni současně s pozvánkou. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nebylo hospodaření projednáváno.

Pan Hajný pouze konstatoval, že k 1.1.2021 je stav fondu oprav ve výši 6,049.315,10Kč

#### 4) *Návrh plánu oprav a údržby na rok 2021 a 2022*

Pan Hajný představil návrh výboru SVJ na provedení komplexní revitalizace domu.

Návrh je překládán z důvodu narůstajících stížností na problémy s plísněmi jak v bytech pod střechou, tak i bytů štítových a také bytů sousedících se společnými balkóny na severní straně domu, kde je problém s prochládaním stěn v místě spízních skříní. Návrh dále podpořila i skutečností stále se zdražujícími náklady na tepelnou energii a nově také možnosti získání státní dotace, která se otevřela. Jak dlouho bude možné čerpat státní dotace, se neví, proto je třeba toho využít v plné míře.

Návrh je v plánovaném rozsahu:

##### Zateplení fasády

Bude provedeno pomocí fasádní minerální vaty ve standardní tloušťce 140 - 160mm (podle potřeby dotací).

Boční stěny lodžii budou z důvodů úspory prostoru v lodžích zatepleny pomocí MW tl. 120 mm.

Pro zateplení soklu objektu (1P.P.) bude použito minerální vaty v tl. 140 mm a v pásu ve styku s terémem pak XPS v tl. 50 mm. Povrchová úprava zateplení soklu bude tvořena mozaikovou omítkou.

Strojovny výtahu, ani strop suterénu nebude zateplován. Jedinou výjimkou jsou haly zadních vstupů do objektu, kde bude provedeno zateplení stropů pomocí minerální vaty tl. 100 mm.

##### Zateplení střešního pláště

Bude provedeno nafoukáním sypkého izolantu z celulózového vlákna do mezistřešního prostoru. Průměrná mocnost vrstvy izolantu bude v odhadované výši 250 mm.

##### Repase lodžii

Stávající lodžiové desky budou očištěny a v případě potřeby bude provedena reprofilace odhalené výztuže a bude provedeno vyplnění prasklin. U bytových lodžii bude provedeno prodloužení lodžiové desky (o cca 20 cm, co povolí legislativa katastrálního úřadu). Na očištěnou lodžiovou desku bude provedena nová podlaha s novou nášlapnou vrstvou tvořenou keramickou dlažbou. Ze spodní strany budou lodžiové desky opatřeny tepelnou izolací z minerální vaty. Původní zábradlí (ocelová nosná konstrukce s tyčovou výplní) bude odstraněno a bude nahrazeno novým zábradlím rozměrově odpovídajícím velikosti lodžie po provedení zateplení a ostatních opatření. Nové zábradlí bude provedeno z hliníkových profilů výšky 1100mm a bude chemicky kotveno do svislé obvodové konstrukce objektu. Přední část zábradlí bude pouze opřena do povrchu přes stavěcí šroub. Nové zábradlí bude provedeno jako hliníkový nosný rám s výplní. Nové zábradlí bude provedeno tak, aby bylo možno provést celoplošné zasklení všech bytových lodžii (systém zasklení dle vybraného dodavatele a schváleného typu).

##### Drobné úpravy objektu

Do oken bytových jednotek 1 + 1 na jižní straně fasády a u bytových oken na západním štítě budovy osazeny venkovní elektricky ovládané předokenní žaluzie. Pro všechna okna na jižní straně bude připraveno pouzdro pro dodatečnou montáž předokenních žaluzií. Kdo bude mít zájem, může být připraveno pouzdro i na severní straně (to ale už za úhradu jednotlivce).

Markýzy nad zadními vchody do objektu budou také z revitalizovány. Jejich stávající prkenné opláštění bude sejmuto a bude nahrazeno.

Po obvodu objektu bude proveden nový okapový drenážní chodník.

##### Odhadované náklady:

Celková cena revitalizace	23 000 000Kč
Státní dotace	4 500 000Kč
Vlastní peníze	5 000 000Kč
Potřebný úvěr	13 500 000Kč

### 5) *Schválení zahájení přípravných prací*

Aby mohla být navržená revitalizace realizovaná, je třeba provést přípravné práce spočívající v:

- a) výběru dotačního poradce
- b) výběru projektanta a vypracování projektové dokumentace
- c) vypsání výběrového řízení za účelem zjištění skutečných nákladů
- d) svolání nového shromáždění, kde budou předloženy skutečné ceny a bude rozhodováno o provedení vlastní revitalizace

Odhadované náklady na dotačního poradce a projektovou dokumentaci nesmí překročit částku 200 000Kč. Pokud by náklady byly vyšší než 200 000Kč, nebudou zahájeny žádné přípravné práce a bude tento bod projednáván opětovně na dalším shromáždění.

### 6) *Schválení navýšení dotace do fondu oprav na 20Kč/m<sup>2</sup>*

Pokud dojde ke schválení revitalizace domu, je třeba navýšit dotaci do fondu oprav.

Pokud by revitalizace schválena nebyla, bude i tak nutné zvednout dotaci a provádět potřebné akce postupně – po naspoření potřebné částky.

### 7) *Provozní záležitosti*

Výbor SVJ navrhuje řešení neutěšených záležitostí v domě (ve vchodu 1312) a plánované akce (kamery a zvětšení výtahů) pro další období:

- úklid v domě – bohužel jsou stále stížnosti na nepořádek v domě,
- prokopnuté dveře – někdo opětovně prokopl nové dveře v domě
- kamerový systém – výbor SVJ bude navrhopvat instalaci kamerového systému a to v pozicích přední a zadní vchody, prostor vstupů do sklepů a ve výtahu (zkušebně vchod 1312)
- zvětšení výtahů – provést zvětšení kabiny na max. velikost – co umožňuje nové opláštění

### 8) *Diskuze*

Dotazy, podněty a informace

- **na problém nevyměněných oken – možnosti řešení:** výměna dřevěných oken by měla proběhnout před vlastní revitalizací domu, okna půjdou vyměnit případně i po revitalizaci, ale není to technologicky správně a může dojít k následnému poškození revitalizace. Budeme řešit individuálně s každou bytovou jednotkou
- **na způsob zateplení střechy, jaké materiály:** zateplení střechy bude provedeno nafoukáním sypkého izolantu z celulózového vlákna do mezistřešního prostoru
- **na předběžnou cenu:** odhadovaná cena revitalizace je ve výši 23 mil. Kč
- **proč předokenní žaluzie pro byty 1+1:** je to taková kompenzace za „zvětšené“ lodžie ostatních bytů
- **co se bude dít ze zasklenými lodžiami:** stávající zasklení lodžií budou demontováno a pokud bylo zasklení oficiálně schváleno, bude provedeno nové zasklení na náklady SVJ
- **na postup opravy domu při neodsouhlasení „revitalizace“:** pokud by nebyla revitalizace schválena jako celek, bude navrhopváno postupné zateplování , z důvodu výskytu plísní v určitých místech,
  - a) štítové stěny
  - b) společné lodžie
  - c) střecha
  - d) po naspoření peněz pak bytové lodžie
- **kde revitalizace probíhá nyní, z jakých podkladů výbor vycházel:** uvedené ceny vycházejí z revitalizace domu na J. Masaryka 1355-1362
- **kdo poskytne úvěr, jak by byl splácen:** úvěr bude brán u peněžního ústavu, nebo stavební spořitelny dle výběrového řízení, úvěr bude splácen z fondu údržby a oprav

- **podmínky dotace:** je třeba splnit výpočtovou úsporu mezi stávajícím stavem a provedenou revitalizací a kombinací jednotlivých možností
- **nad problematikou úklidu a zničených dveří (pouze jeden nesouhlas s instalací kamery)** podána pouze informace o stavu společných částí domu
- **ozřejmení navýšení platby do fondu údržby a oprav, kolik získáme navíc:**

a) stávající dotace	16Kč/m2	ročně 1 057 000Kč	
b) navrhované zvýšení na	20Kč/m2	ročně 1 321 000Kč	přírůstek 264 000Kč/rok
c) ideální zvýšení na	24Kč/m2	ročně 1 586 000Kč	přírůstek 529 000Kč/rok
- **možnost/nemožnost rozšíření balkónů o 50 cm:** zvětšení lodžii o 50cm je úřednický problém, katastrální úřad požaduje souhlas všech 100 spoluvlastníků, což je bohužel asi v současné době dle zkušeností neproveditelné

**dotaz na velikost rozšíření výtahů:** výtahy by se zvětšovaly do max. velikosti, co umožňuje schodiště, respektive opláštění výtahové šachty

### 9) Závěr

Pan Hajný poděkoval všem přítomným, že zůstali na shromáždění, i když nebylo usnášení schopné a vyslechli návrh revitalizace.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20 hodin.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK Jana Masaryka 1312 - 1315 HRADEC KRÁLOVÉ IČ: 015 82 763
--

Petr Hajný  
předseda SVJ

Zapsala: D. Fialová