

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

Termín: 25. 05. 2023; v 18.00 hod.

Místo konání: Médium Hradec Králové, 1. patro

Program:

- 1. Zahájení.**
- 2. Volba předsedy zasedání shromáždění.**
- 3. Hospodaření za rok 2022**
 - **Schválení zprávy o hospodaření za rok 2022, včetně schválení účetní závěrky za rok 2022, zprávy o stavu finančních prostředků na DZOÚI/ fondu oprav – stav k 1. 1. 2022 a 31. 12. 2022, zprávy o čerpání prostředků z DZOÚI, stavu dluhů k 31. 12. 2022, včetně informace o jejich vymáhání.**
- 4. Volba výboru SVJ – návržení kandidáti (Hajný, Hofman, Fialová, Karpíšek).**
- 5. Revitalizace domu**
 - **komplexní revitalizace domu s možností využití státní dotace Nová zelená úsporám,**
 - **financování revitalizace domu.**
- 6. Schválení navýšení dotace do fondu oprav.**
- 7. Volba delegáta na shromáždění delegátů.**
- 8. Provozní záležitosti**
 - **skutečný počet bydlících,**
 - **obsazenost společných prostor,**
 - **poplatky za výtah.**
- 9. Diskuse.**
- 10. Závěr.**

1. Členskou schůzi a shromáždění SVJ zahájil p. Hajný, přivítal všechny přítomné a oznámil, že je přítomno 41 vlastníků (40 vlastníků bytů + SBD HK) – kteří mají 65,74% spoluvlastnického podílu. Shromáždění bylo usnášení schopné. Pozdějšímu průběhu shromáždění bylo přítomno 43 vlastníků, kteří měli 68,54% spoluvlastnického podílu. Dále přivítal hosta paní Rokytkovou, která představí celkovou revitalizaci domu.

2. Předsedou shromáždění byl zvolen navržený předseda výboru SVJ pan Hajný.

3. Projednání výsledku hospodaření za rok 2022 přednesl pan Hofman.

Přehled hospodaření obdrželi všichni současně s pozvánkou.

Přehled hospodaření za rok 2022

Dlouhodobá záloha: rok 2022

Počáteční stav dlouhodobé zálohy (fond oprav) k 1. 1. 2022	6 963 052,37
Tvorba zálohy z nájmu – dotace do fondu oprav	1 057 339,08
Tvorba zálohy z nájmu – mimořádné úhrady	90,58
Tvorba zálohy z nájmu – haléřové vyrovnání	1,46
Čerpání DZ na opravy	- 334 366,11
Čerpání DZ ostatní – prádelna 2022	- 1 252,00
Zůstatek k 31. 12. 2022	7 684 865,38
Čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2022	
žárovky	299,00 Kč
oprava el. zámku	560,00 Kč
výměna vodoměrů	48 215,00 Kč
společné televizní anténa	7 489,00 Kč
instalatérské práce	700,00 Kč
odečet tepla	18 634,00 Kč
revize	7 097,00 Kč
oprava výtahu	173 992,00 Kč
doména SVJ	424,11 Kč
DPP úklid a práce domovníka	71 888,00 Kč
zdravotní pojištění zaměstnanců	5 068,00 Kč
Čerpání DZ na opravy – celkem	334 366,11 Kč

Připomínky a dotazy:

- oprava víčka u vodoměru,
- dotaz na důvod vysoké částky na financování oprav výtahu (oprava nutná vzhledem k chybnému používání dveří od výtahu).

Výsledek hospodaření byl jednohlasně odsouhlasen.

4. Volba výboru SVJ – návržení kandidáti ve složení současného výboru: Hajný, Hofman, Fialová, Karpíšek). Odměna za výkon funkce byla navržena ve výši 100Kč/měsíc/byt od 1.7.2023.

Navržení kandidáti a odměna odsouhlaseno 39 hlasy pro, 1 se zdržel.

5. Revitalizace domu – přednesla paní Rokytková, hlavní body:

VÝHODY A NEVÝHODY REVITALIZACE:

- prodloužení životnosti domu,
- odstranění plísní v bytech,
- snížení energetické náročnosti za teplo, úspora energií na vytápění

- zlepšení vzhledu a kvality bydlení,
- zvýšení celkové hodnoty domu a jednotlivých bytů,
- snížení nákladů na údržbu domu,
- snížení teplotního namáhání nosných konstrukcí,
- zamezení tepelných mostů při výstavbě,
- eliminace zatékání do obvodové konstrukce (stěny, lodžie a střecha)

ČEHO SE REVITALIZACE TÝKÁ:

- sanace a re profilace nosných konstrukcí,
- zateplení celého obvodového pláště bytového domu, střešního pláště, stropu suterénu,
- oprava lodžií a jejich rozšíření o cca 20 cm,
- oprava lodžií na severní straně,
- instalace ochrany proti létajícím ptákům/holubům,
- instalace předokenních žaluzií v bytech bez lodžií,
- okapového chodníku

CENA REVITALIZACE prezentovaná v roce 2023:

- **přípravná fáze 213 565 Kč** (projektová dokumentace ke stavebnímu řízení a dotaci NZÚ, energetický výpočet pro dotaci NZÚ, zajištění stavebního povolení, podání žádosti o dotaci Nová zelená úsporám, zajištění výběrového řízení)
- **technický dozor a koordinátor bezpečnosti práce cca 280 000 Kč**
- **vlastní realizace cca 41 000 000 Kč**
- **dotace „Nová zelená úsporám“ cca 7 062 940 Kč**
- **vlastní prostředky (fond oprav) 7 600 000 Kč**
- realizace stavby rok 2023–2024

CENA REVITALIZACE prezentovaná v roce 2019 vycházelo se ze smluv podobného domu:

- **odhadovaná vlastní realizace cca 25 000 000 Kč**
- **dotace „Nová zelená úsporám“ cca 5 000 000 Kč**
- **vlastní prostředky (fond oprav) 5 000 000 Kč**

NÁVRH MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ: vlastní realizace 41 000 000 Kč

- navýšení do fondu oprav (na 40 Kč/m²)
- úroková sazba max. do 5%
- délka úvěru do 30let
- fixační doba úrokové sazby 5let
- státní dotace 7 000 000 Kč
- vlastní prostředky (fond oprav) 7 000 000 Kč
- úvěr max. 35 000 000 Kč

**POROVNÁNÍ S NÁKLADY PREZENTOVANÝMI V ROCE 2019:
vlastní realizace cca 25 000 000Kč**

- navýšení do fondu oprav (na 25 Kč/m²)
- úroková sazba max. do 5%
- délka úvěru do 20let
- státní dotace 5 000 000 Kč
- vlastní prostředky (fond oprav) 5 000 000 Kč
- úvěr max. 17 000 000 Kč

Proběhla bouřlivá diskuse, bohužel většinou s nevhodnými připomínkami během prezentace. Je velká škoda, že tato diskuze nebyla věcná, s možností diskutovat proč a co to přinese a co nás v budoucnu čeká v rámci připravované legislativy a budoucího přechodu elektrárny na jiný druh spalování a tedy dodávkám tepla a teplé vody. Na varianty a možnosti odstraňovat neduhy panelového domu a zdravotním rizikům a budoucím požadavkům a nárokům na úsporu energií se již nedostalo. Tyto možnosti vůbec nebyly připuštěny k diskusi. Zde chceme upozornit, že se množí případy výskytu plísní v bytech, které nejsou způsobeny špatným užíváním bytu, ale konstrukční technologií a snižováním teploty v jednotlivých místnostech v celém domě. Může vyvstat nárok na eliminaci těchto tepelných mostů v takovém rozsahu, aby užívání bytu bylo zdravotně nezávadné. Apelujeme na uživatele bytu, aby v topné sezoně temperovali nepoužívané pokoje, protože při úplném uzavření termohlavic nedochází k úspoře v bytě. Protože pokud byt spotřebuje v průměru méně, než je průměr celého domu, tak spotřeba v daném bytě se dopočítává a tedy platíte více než spotřebujete.

Připomínky, další možnosti a dotazy, které se týkaly revitalizace:

Dotazy:

- Zda „stará“ okna, jsou podmínkou pro revitalizaci či dotaci? Tato podmínka již neplatí, jde pouze o průkaz energetické náročnosti. Po revitalizaci by se náš dům dostal do výhodnější skupiny, z D na C, samotná budova by měla skupinu B, snížení na C je způsobeno druhem vytápění, tedy centrální vytápění z elektrárny, která spaluje fosilní paliva.
- Zda je možnost, aby majitel složil vypočítanou částku týkající se revitalizace na m² na byt místo úvěru na byt? Ano tento způsob je možný, pro tohoto majitele by byl nový výpočet příspěvku do fondu údržby a oprav.

- Jak se stávajícími zasklenými lodžiami? Pokud byly oficiálně odsouhlaseny, budou bezplatně znovu zaskleny. Pokud by byl zájem o zasklení lodžie, byla by to individuální platba nebo možnost navýšení úvěru a splátkový kalendář.
- Zda by byla možná montáž předokenních žaluzií? Ano, šlo by o individuální platby, prostor pro ně bude v oknech na jižní straně domu připraven. Pokud by se tyto žaluzie řešily v průběhu revitalizace, bylo by možné i na toto zastínění, požádat o dotaci Nová zelená úsporám.
- Jak by byla řešena výplň lodžie? Vhodné je neprůhledné sklo nebo jiný neprůhledný materiál, ne pouze příčky, aby bylo zajištěno soukromí a jednotný vzhled celého domu.
- Jaká by byla doba úvěru? Záleží na mnoha okolnostech, nejdéle však 35 let.
- Může se zprovoznit uzavírání topení ve společných prostorách, když jsou již teploty vyšší? Poptáme možnost zabezpečení uzavíratelného ventilu a přístupu k němu.
- Je možné zvětšit lodžie i více než zmiňovaných 20 cm? Ano, i tato varianta je možná, ale za předpokladu, že by nám město odprodalo pozemek okolo domu, ale v rozsahu větším, než by bylo zvětšení balkónů. Pravděpodobně by to bylo v rozsahu současného zeleného pásu okolo celého domu. Následně bychom si údržbu této plochy zajišťovali sami.

Hlasování o revitalizaci domu: pro 20 (37,86); proti 19 (55,08); zdrželi se 4 (7,77).

Revitalizace nebyla odsouhlasena.

Výbor bude sledovat vývoj ceny stavebních prací, vývoj v oblastech dotací na zateplení domů a i na změny týkající se „sankcí“ na nezateplené domy. Na základě těchto nově zjištěných cen, dotací či „sankcí“ vyvolá opět shromáždění vlastníků za účelem revize rozhodnutí o revitalizaci.

6. Schválení navýšení dotace do fondu oprav od 1. 7. 2023

Vzhledem k případné budoucí revitalizaci je třeba navýšit příspěvek do fondu oprav. Současná částka 20 Kč je velmi nízká, jedna z nejnižších v HK. Návrh zvýšení na 30Kč byl protinávrhem zvýšen na 35Kč.

Hlasování o navýšené částce do fondu oprav na 35 Kč: pro 36 (51,05); proti 14 (44,64); zdržel se 3 (4,32). Návrh na zvýšení částky byl přijat.

7. Volba delegáta na shromáždění delegátů. Pan Hajný seznámil s průběhem shromáždění delegátů. Nikdo z přítomných na účast nereflektoval. Jednohlasně byl odsouhlasen návrh pana Hajného a jeho účast na shromáždění delegátů za SVJ J. Masaryka 1312-1315.

8. Provozní záležitosti

- Je třeba uvádět, nahlásit výboru SVJ **skutečný počet bydlících v jednotlivých bytech**. Odhlášení již nebydlících např. dětí, naopak přihlášení dalších bydlících. Problém s patřičným počtem bydlících je především v pronajímaných bytech. Bude zasláno upozornění pro majitele pronajímaných bytů na vyšší počet bydlících, než je uveden. Pan Hofman je zplnomocněn pro jednání s majiteli bytu v této záležitosti.
- Před několika málo lety byly vyklizeny za finanční prostředky z fondu oprav, **společné prostory**. Tyto jsou již opět zaplněny nepotřebnými a anonymními věcmi. Je možnost tyto prostory uvolnit pro další kolárnu či pro dočasné užívání společných prostor. Žádáme, abyste tyto věci **odstranili do 30.6.2023**.
- **Poplatky za výtah** jsou účtovány od 2. obytného podlaží. Bylo připomenuto používání výtahu ze a do suterénu.
- Paní Neugebauerové bylo jednohlasně **odsouhlaseno od 1. 7. 2023 navýšení platu za úklid v domě** na částku 7 000 Kč s tím, že i nadále zůstává nákup čistících prostředků v režii úklidu.
- V případě rušení nočního klidu, nadměrném hluku, poškozování částí domu či dalších nepřístojností, je třeba volat městskou policii. Výbor SVJ nemá žádné prostředky k zajištění slušného jednání jinak než přes zápisy z přivolané policie.
- Vyzíváme vlastníky a družstevníky, aby své případné nápady, jak vylepšit celkové bydlení v domě, posílali písemnou formou mailem či do schránky.

V Hradci Králové 1. 6.2023

Zapsala: Dana Fialová

Ověřil: Petr Hajný