

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2881 v Táboře

Datum a čas konání: **24.11.2021 v 17.00 hodin**

Místo konání: **Posluchárna č. A 417, Společenské a kulturní centrum Univerzita, Vančurova 2904, Tábor**

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 5900/10000 podílů 59% všech vlastníků

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Hosté: Pavla Hořejší – zástupce firmy BYTES Tábor s.r.o.

Program shromáždění:

1. Zahájení, schválení programu schůze
2. Volba ověřovatele a zapisovatele zápisu
3. Zpráva o plnění a realizaci úkolů za minulé období, zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o hospodaření za rok 2020, schválení účetní závěrky, stav účtů
5. Schválení převodu příjmů z pronájmu do dlouhodobé zálohy (FO)
6. Návrh a schválení rozpočtu na rok 2022
7. Navrhované opravy:
 - Východní a jižní strana domu – fasáda, eventuálně zateplení, příprava projektu a další přípravné práce
 - Zateplení věžičky
8. Pojištění domu
9. Informace o plánované změně stanov dle novely NOZ z roku 2020
10. Výklenky v jižní straně stěny domu – znečištění od holubů
11. Různé, závěr

K bodu 1

Jednání shromáždění zahájil předseda výboru M. Pokorný, přivítal všechny přítomné.

Proběhla kontrola prezenze dle prezenční listiny, kontrola doložených zmocnění a plných mocí. Veškeré doložené listiny jsou v pořádku. Dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 5900 spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, tj. 59 % hlasů všech vlastníků a schůze je tak usnášeníschopná.

Všichni vlastníci obdrželi pozvánku s programem shromáždění, pozvánka byla zveřejněna na stránkách SVJ a byla k nahlédnutí u členů statutárního orgánu, nikdo k programu neměl žádné připomínky, bylo přistoupeno k hlasování o schválení programu jednání shromáždění.

Hlasování

Pro: 5900/10000

Proti: 0/10000

Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Program jednání shromáždění byl schválen

K bodu 2

Bylo přistoupeno k volbě ověřovatele a zapisovatele zápisu.

Navrženi byli:

Zapisovatelka zápisu – Pavla Hořejší
Ověřovatelka zápisu – Bc. Helena Plocková

Hlasování

Zapisovatelka zápisu – Pavla Hořejší

Pro: 5900/10000 Proti: 0/10000 Zdrželi se: 0/10000

Ověřovatelka zápisu – Bc. Helena Plocková

Pro: 5900/10000 Proti: 0/10000 Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Miloslav Pokorný byl zvolen předsedajícím shromáždění, paní Hořejší zapisovatelkou zápisu ze shromáždění vlastníků a paní Plocková ověřovatelkou zápisu ze shromáždění.

K bodu 3

Poslední shromáždění vlastníků proběhlo v roce 2019. Výbor se schází pravidelně, projednávají se běžné náležitosti týkající se chodu domu, které patří do pravomoci výboru. V uplynulém a současném roce byly provedeny například následující opravy:

- vyměněny elektrické záložní zdroje na vstupech domu;
- řešila se obsluha výměníku, firma ISATS svou činnost ukončila, na obsluhu výměníku byla uzavřena dohoda o provedení práce, cenové podmínky jsou stejné;
- jsou vyklizené sklepy, zatím nebyl objednan kontejner, až bude, bude vylepena výzva, aby si vlastníci mohli nepotřebné věci vyklidit a dát do kontejneru.;
- při zahájení topné sezony bylo zjištěno, že jedno venkovní čidlo nebylo provozuschopné. Začalo se topit o den později.

K bodu 4

Všichni vlastníci měli možnost se s hospodařením za rok 2020 seznámit.

Zpráva byla zveřejněna na stránkách SVJ a byla k dispozici u členů výboru. Nikdo neměl ke zprávě žádné dotazy ani připomínky.

M Pokorný ještě sdělil stav účtu k aktuálnímu datu.

Hlasování o schválení zprávy o hospodaření a účetní závěrky za rok 2020

Pro: 5900/10000 Proti: 0/10000 Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2020 byly schváleny. Výkazy budou vloženy do Sbírký listin Veřejného rejstříku SVJ u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

K bodu 5

Paní Hořejší vyčíslila aktuální stav příjmů z pronájmu. Využití příjmu z pronájmu bylo naposledy schváleno na shromáždění v roce 2019 za rok 2018. Od té doby z důvodu pandemické situace shromáždění nebylo. Navrhuje se převod příjmů z pronájmu do dlouhodobé zálohy pro další využití pro potřeby domu.

Hlasování

Pro: 5900/10000 Proti: 0/10000 Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Příjmy z pronájmu za období roků 2019 a 2020 budou převedeny do dlouhodobé zálohy

Vzhledem k tomu, že v bodě 7 mají být projednány případné opravy pro další období, které ovlivní rozpočet společenství, navrhl M Pokorný nejprve projednat bod 7 a teprve poté schválit rozpočet dle bodu 6.

K bodu 7

- Zateplení domu – východní a jižní část, jižní část částečně, je velmi členitá.

i za cenu čerpání úvěru.

K bodu 6

Do rozpočtu společenství na příští rok se navrhuje zahrnout částka 3,1 mil. Kč na opravu jižní a východní strany domu a zateplení těchto částí domu dle projednání v předchozím bodě a dále částka 100 tis. Kč na vyhotovení projektu na tyto práce.

Hlasování o schválení rozpočtu na rok 2022

Pro: 5900/10000

Proti: 0/10000

Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Rozpočet společenství na rok 2022 byl schválen v navrhovaném rozsahu

K bodu 8

Aktualizací pojistné smlouvy se výbor také zabýval. V domě došlo k pojistné události, která nebyla ze strany pojišťovny zcela uhrazena, protože stávající smlouva tuto škodu nekryla. Smlouva byla aktualizována u současné pojišťovny – Uniqua. Byla oslovena i jiná pojišťovna, pojistka byla však podstatně vyšší za stejných podmínek.

K bodu 9

Nutnost úpravy stanov vyplývá z novely OZ č. 89/2012 (zák. 163/2020), která vstoupila v platnost 1.7.2020. Nová právní úprava přináší velké změny v oblasti bytového práva a tomu budou muset být přizpůsobeny i stanovy. Vzhledem k současné nepříznivé pandemické situaci není stanoven termín pro nutné schválení změny stanov. Jelikož je důležité, aby se změnami bylo seznámeno co nejvíce vlastníků, rozhodli se členové výboru stanovy upravit, ale jejich úpravu schválit až na shromáždění během příštího roku.

Paní Hořejší krátce přítomným vlastníkům nastínila hlavní změny v zákoně, obzvláště přechod dluhů při prodeji a koupi bytu, některé nové povinnosti vlastníků v oblasti stavebních úprav bytů a v oblasti ohlašovacích povinností.

K bodu 10

Na jižní stěně, ve výklencích, hnízdí holubi, kteří znečišťují fasádu i parapety oken. Holubí trus je nebezpečný a bylo by třeba se k této záležitosti nějakým způsobem postavit. Jediná možnost se jeví ta, že při zateplení domu se v dotčených místech udělají zábrany proti hnízdění ptáků. Výbor upozornil na to, že každý vlastník si může zábranu dát i sám. **Výbor však preferuje další možnost, kterou je odstranění výklenku a vysunout okno tak, aby bylo zároveň s vnější zdí domu, čímž by zanikl výklenek, kde se ptáci usazují. Těm členům SVJ, kterých se to týká, výbor SVJ souhlas s těmito stavebními pracemi udělí. Odstranění těchto výklenků by mělo proběhnout do doby, než začnou probíhat stavební práce na opravě a zateplení fasády nebo minimálně současně. Vlastníkům, kteří nemají vyměněná okna na jižní straně domu se doporučuje tyto okna vyměnit do doby, než začnou práce na opravě a zateplení fasády.**

K bodu 11

- U jednoho z vlastníků proběhla výměna rozdělovače topných nákladů – výměna bude hrazena z DPZ, vlastník předloží účtenku, která mu bude proplacena;
- Na severní straně u domu je parkoviště, jedná se o městský pozemek. Dlažba na parkovišti praská, obzvláště kolem kanálů. Těžká auta tam nejezdí, bylo by třeba nechat zkontrolovat kanál a opravit dlažbu.
- Upozornění vlastníka na hlučnost čerpadel z výměňkové stanice. Členové výboru se stížností zabývali, čerpadla nejsou poškozená, hluk, který vydávají není neúměrný. Bude projednáno se servisním technikem a prověřeno, zda se nejedná o nějakou závadu;
- Vlastníci upozorňují na špatné topení radiátorů – je třeba v horních patrech řádně odvětrávat. Vlastníci navrhují sjednat topenářskou firmu, která by prohlédla radiátory, zkontrolovala ventily a prověřila i hlučnost. Bude o tom dále jednáno, budou zjištěny případné možnosti.

K bodu 7

- Zateplení domu – východní a jižní část, jižní část částečně, je velmi členitá.

Případné provedení zateplení není jednoduchou záležitostí. Dům je částečně v památkové zóně a budou se muset dodržet určitá pravidla, provedení bude složité i s ohledem na současný nepříznivý stav ve stavebnictví. Měla by být opravena fasáda a provedeno zateplení těch ploch jižní a východní strany domu, kde to bude možné.

Na dřívější částečné zateplení domu – severní strany zpracovával projekt ing. Bílek. Členové výboru jej znovu oslovili, jednání bylo složité z důvodu nedostatku času projektanta bylo několikrát odloženo.

V současné době již bylo znovu jednáno a ing. Bílek by projekt zpracoval za částku 80 – 100 tis. Kč. (minulá schůze schválila možnost čerpat finance na projekt až do výše 170 tis. Kč)

Je třeba uvažovat o tom, že v současné době se neustále zvedají ceny stavebních materiálů i prací. Výbor nechce navrhnout zvýšení platby členům SVJ do dlouhodobé zálohy, peněz na účtech je v současné době dostatek. Vzhledem ke krizi ve stavebnictví, stoupajícím cenám materiálu a stavebních prací, peněžní prostředky na účtu dlouhodobé zálohy našeho SVJ, ztrácejí na hodnotě. Ing. Bílek ve spolupráci se svým rozpočtářem odhaduje náklady prací na opravu fasády a zateplení na částku 2,9 mil. Kč (včetně cen za lešení a záboru plochy). Za této situace by i po vyčerpání této částky zůstalo v dlouhodobé záloze našeho domu dostatek finančních prostředků.

Členové výboru navrhují:

Provést opravu fasády a zateplení východní a jižní strany domu – předběžná plánovaná cena 3 mil. Kč. Na účtech je naspořeno 3,9 mil. Kč, další prostředky by ještě do zahájení akce přibyly. Stále tedy zůstává dostatečná rezerva.

Dotazy:

- Jak dlouho bude probíhat celá akce – „celá akce musí být provedena co nejrychleji, pronájem lešení a zábor prostranství jsou drahou záležitostí. Data by byla dána ve smlouvě tak, aby časové provedení bylo co nejvýhodnější“.
- V létě je jižní stěna dostatečně proteplená, nebude po zateplení ještě větší teplo v bytech – „zateplení působí jako izolant při jakékoli teplotě, to znamená, že i horko naopak nepropustí, případně existuje osvědčená možnost montáže venkovních žaluzií“.
- Po zateplení se dělají plísně – „zateplení není důvodem vzniku plísní, důvodem je chybný způsob větrání“.

Postup opravy jižní a východní strany a zateplení:

1. Byl by vypracován projekt dle cenové nabídky viz výše.
2. Na základě projektu by byly osloveny firmy pro vyhotovení cenové nabídky.
3. Svoláno shromáždění pro rozhodnutí o výběru nejvýhodnější cenové nabídky.

Hlasování o schválení částečného zateplení domu (jižní a východní část) a zahájení přípravných prací

Pro: 5900/10000

Proti: 0/10000

Zdrželi se: 0/10000

Usnesení:

Vlastníci schválili zahájení přípravných prací na provedení opravy fasády a částečného zateplení domu, a to jižní a východní strany. Nejprve bude osloven ing. Bílek, aby vypracoval projekt v částce do 100 tis. Kč. Výbor (i na návrh kteréhokoliv člena SVJ) poté přes zimní období osloví firmy pro vyhotovení cenové nabídky. Na jarním shromáždění by pak vlastníci měli provést výběr zhotovitele ve výběrovém řízení.

Vlastníci upozorňují také na to, že již v minulých letech se jednalo i o havarijním stavu výtahů. Již před více než pěti lety na shromáždění byl jejich stav projednáván, vlastníci se tehdy dohodli, že se s výtahy nebude nic dělat, dokud to nebude nutné, případně dokud by nebyly výtahy přímo zastaveny ze strany servisních techniků. Projednávala se i rekonstrukce výtahů. Tehdy nebyl na toto dostatek finančních prostředků a zatížit SVJ úvěrem většina vlastníků nechtěla.

V současné době je prioritou dokončení opravy fasády, zateplení. Výbor je v neustálém kontaktu se servisními technikami výtahů, dělají se pravidelné prohlídky v souladu platnou legislativou a normami.

Pokud by došlo k situaci, že už by výtahy dále nebyly provozuschopné, může se přistoupit k jejich rekonstrukci

- U jednoho z bytů (1 patro vchodu 2881/3), kde je tmavší chodba a je tam třeba častěji rozsvěcet, by bylo třeba upravit světlo tak, aby se nerozsvítilo celé schodiště, ale případně jen zmiňovaná chodbička.

Další dotazy ani připomínky nebyly, jednání shromáždění bylo ukončeno.

V Táboře dne 6.12.2021

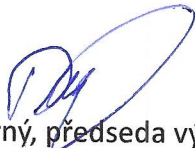
Zapsala: Pavla Hořejší

Ověřila: Bc Hana Plocková



Za výbor SVJ

Bc Miloslav Pokorný, předseda výboru SVJ



Příloha:

- Pozvánka na shromáždění
- Prezenční listina


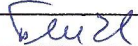
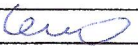
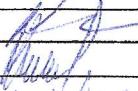
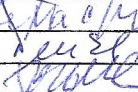
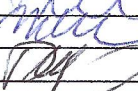
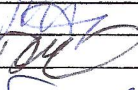
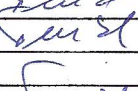
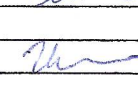
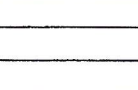



PREZENČNÍ LISTINA ZE SCHŮZE

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK č.p. 2881,

NÁM. FRANTIŠKA KŘÍŽÍKA 2881, 390 01 TÁBOR

ze dne 24.11.2021

VLASTNÍCI	tel. číslo	e-mail	podpis
BOHAČOVÁ VERONIKA			
SJM BAUER HANNES, BAUEROVÁ MARCELA		PM	
CONCEPT TRADING			
ČAUŠEVOVÁ VĚRA			
SJM ČERVENKOVÁ PAVLA		PM	
SJM FOŘTER KAREL, FOŘTEROVÁ HANA			
HÁJEK MIROSLAV ING.			
HONDOZIOVÁ EDITA			
HÜBNER MAREK MGR.			
HUŠKOVÁ LADISLAVA MGR.			
INGR DUŠAN MUDR.			
SJM JÁNOŠKA RASTISLAV MUDR., JÁNOŠKOVÁ HANA	..		
SJM KLÍM MILAN, KLÍMOVÁ JANA			
KOTRBA TOMÁŠ ING.			
SJM KRAUS LUDĚK ING., KRAUSOVÁ IVA ING.			
KREMEROVÁ META			
KŘIČENSKÁ SOŇA			
LETÁČKOVÁ EVA			
MALENICKÁ PETRA		PM	
MENDL VLADIMÍR ING.			
MENDLOVÁ LUDMILA ING.			
MĚSTO TÁBOR			
MIKEŠOVÁ MONIKA		PM	
MIŠÍK DAVID			
SJM NEKUT VÁCLAV, NEKUTOVÁ MILUŠKA			
PECHOVÁ MARKÉTA MUDR.			
SJM PLOCEK JINDŘICH ING., PLOCKOVÁ HELENA BC.			
SJM POKORNÝ MILOSLAV, POKORNÁ BLANKA			
SJM POLÁK JOSEF, POLÁKOVÁ ANNA			
SRBA STANISLAV		PM	
SRBOVÁ ALICE		PM	
ŠAFROVÁ KVĚTA			
TENKL MIROSLAV JUDR.			
TLACHOVÁ PETRA ING.			
SJM URBÁNEK DANIEL ING., URBÁNKOVÁ RENATA			
SJM VÁLEK FRANTIŠEK, VÁLKOVÁ PAVLA			
VAŇO MARTINA			
VASÍČEK LUKÁŠ			
SJM VOCHOZKA KAREL, VOCHOZKOVÁ HELENA			
VU MANH QUANG			

VÝBOR SVJ

MILOSLAV POKORNÝ

MIROSLAV TENKL

H. JÁNOŠKOVÁ



