

# USNESENÍ ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ KONANÉM DNE 24.6.2024

## SVD HNĚVOTÍNSKÁ 495/30 A 496/32, 779 00 OLOMOUČ, IČO: 05503566

### 1. ZAHÁJENÍ, PREZENCE, SCHVÁLENÍ PROGRAMU, VOLBA OVĚŘOVATELŮ ZÁPISU

Pan Brumar zahájil schůzi dne 24.06.2024 v 17.00hod. ve školní jídelně Stupkova přivítáním všech přítomných. Za správu Proměny bydlení, s.r.o. byli přítomni pan Bohuslav Švamberský a Sylva Kopecká.

#### Usnášeníschopnost

Celkem bylo na shromáždění přítomno 17 821 hlasů z celkového počtu **21 821** (100 %), což činí **81,67 %** ze všech hlasů vlastníků viz. prezenční listina.

**Shromáždění je usnášeníschopné.**

#### **PROGRAM:**

1. ZAHÁJENÍ, PREZENCE, SCHVÁLENÍ PROGRAMU, VOLBA OVĚŘOVATELŮ ZÁPISU,
2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU OD POSLEDNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ
3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023
4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
5. PROJEDNÁNÍ INVESTIC NA ROK 2024
6. SCHVÁLENÍ ROZPOČTU
7. ROZPRAVA KE KVALITĚ VODY V DOMĚ
8. ROZPRAVA K MOŽNOSTI ZATEPLENÍ DOMU NEBO RENOVACE SVISLÉHO EL. VEDENÍ
9. NÁVRHY, PŘIPOMÍNKY A ZÁVĚR

Přečetl body programu a nechal hlasovat. Jako zapisovatel byl zvolen pan Valášek. Jako ověřovatel zápisu pan Riedel

„**PRO**“ přijetí usnesení                    hlasů (100% přítomných),  
„**PROTI**“ přijetí usnesení                0 hlasů,  
„**ZDRŽELO SE**“ při hlasování        0 hlasů .

Výsledek hlasování – usnesení bylo přijato.

### 2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU OD POSLEDNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ

Pan Brumar sdělil zůstatek k 31.12.2023 na bankovním účtu a pokladně a náklady a výdaje společenství za rok 2023. Seznámil vlastníky s činností za rok 2023. Sdělil stav fondu oprav. V roce 2023 byly nainstalovány vodoměry s dálkovým odečtem. Na základě podnětů paní Šaratové a Sarköziiová jim zatéká do bytů. Proto byla posílena izolace kolem ventilačních šachet, které jsou historicky řešeny nestandardně (bylo vysvětleno). Nadále paní Šaratové zatéká, je v řešení v roce 2024. Z těchto zásahů do střechy, kde se nachází i hromosvod a muselo s ním být manipulováno, vyplynula následná oprava a revize elektroinstalace a hromosvodu.

### 3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023

Pan Brumar přečetl zprávu o hospodaření - viz příloha

#### **Usnesení:**

Shromáždění vlastníků schvaluje předloženou zprávu o hospodaření

„**PRO**“ přijetí usnesení                    hlasů (100% přítomných),  
„**PROTI**“ přijetí usnesení                0 hlasů,  
„**ZDRŽELO SE**“ při hlasování        0 hlasů .

Výsledek hlasování – usnesení bylo přijato.

### 4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A VÝROČNÍ ZPRÁVY O HOSPODAŘENÍ

Pan Brumar dal hlasovat o účetní závěrce, kterou všichni obdrželi k nahlédnutí spolu s pozvánkou na shromáždění. Viz příloha

#### **Usnesení:**

Shromáždění vlastníků schvaluje předloženou účetní závěrku za rok 2023 a vyzývá výbor k jejímu založení do sbírky listin

„**PRO**“ přijetí usnesení                    hlasů (100% přítomných),  
„**PROTI**“ přijetí usnesení                0 hlasů,

**USNESENÍ ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ KONANÉM DNE 24.6.2024**  
**SVD HNĚVOTÍNSKÁ 495/30 A 496/32, 779 00 OLOMOUČ, IČO: 05503566**  
**„ZDRŽELO SE“** při hlasování **0** hlasů .

Výsledek hlasování – usnesení bylo přijato.

**5. PROJEDNÁNÍ INVESTIC NA ROK 2024**

Budou dodělány vnitřní dveře ve společných prostorách v přízemí vchodu 32. Ze dvou firem byla vybrána firma ze severních Čech, která nabízí dekor podobný stávajícím dveřím a která tyto dřívější dveře dodávala, v přízemí vchodu 32. Všechny dveře v přízemí tak budou mít stejný dekor.

**6. SCHVÁLENÍ ROZPOČTU**

Pan Brumar přečetl položky z rozpočtu viz příloha a dal hlasovat. K tomuto bodu měl dotaz pan Studenský ohledně dlouhodobé zálohy a to kolik má naspořeno vchod 30 a vchod 32. Bylo mu sděleno, že SVD Hněvotínská 30 a 32 je jedna právnická osoba s jedním fondem oprav a všichni se na dlouhodobé záloze podílí velikostí spoluvlastnického podílu. Do této debaty vstoupil pan Růžička za bytové družstvo a vedl diskusi s panem Švamberkem.

**Stanovisko pana Švamberka:**

Ve společenství vlastníků existuje pouze jedna tvorba příspěvku na správu domu a pozemku (fond oprav) a ta je používána v souladu s usnesením shromáždění vlastníků na oprav, úpravy, modernizace apod. u společných částí domu. Způsob tvorby je řešen v obč. zákoníku.

**§ 1180**

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Z tohoto je patrné, že každý vlastník přispívá stejnou částkou na spoluvlastnický podíl a tyto prostředky jsou potom i společně využívány. O jejich využití rozhoduje shromáždění vlastníků, případně v určité výši výbor společenství, ale výlučně na řešení společných částí domu.

Dva samostatné fondy oprav bylo možné řešit v bytovém družstvu, na které se ustanovení občanského zákoníku nevztahuje a samo si stanovuje způsob hospodaření (mohlo mít např. střediskové hospodaření).

V době vzniku společenství vlastníků ale mělo družstvo při převezech bytů tyto rozdíly vyrovnat. Převodem nespotřebovaného zůstatku fondu oprav z družstva na společenství přestaly dva samostatné fondy existovat.

Nemohlo tedy v době trvání společenství vlastníků dojít ke sloučení fondů oprav, protože žádné dva fondy neexistovaly.

**Usnesení:**

Shromáždění vlastníků schvaluje předložený návrh rozpočtu na rok 2024

„**PRO**“ přijetí usnesení                    hlasů (100% přítomných),

„**PROTI**“ přijetí usnesení                0 hlasů,

„**ZDRŽELO SE**“ při hlasování        0 hlasů .

Výsledek hlasování – usnesení bylo přijato.

Po tomto hlasování opustili pan Studenský, Müller a Nevídal shromáždění. Procento přítomných tak kleslo na 73,59 % z celkového počtu hlasů v domě, shromáždění si udrželo usnášeníschopnost.

**7. ROZPRAVA O KVALITĚ VODY**

Pan Brumar se zeptal i ostatních vlastníků, zda mají potíže s kvalitou vody. Po diskuzi o případné přítomnosti olova ve vodě, na kterou reagoval pan Švamberk a vysvětlil, že není možné, aby bylo olovo ve vodě a z jakého důvodu, a že za kvalitu dodané vody odpovídá dodavatel. Bylo navrženo, aby se nechal na náklady SVJ udělat rozbor vody po ideální dohodě s dodavatelem k odběru v okamžiku zhoršené kvality.

**8. ROZPRAVA K MOŽNOSTI ZATEPLENÍ DOMU NEBO RENOVACE SVISLÉHO EL. VEDENÍ**

## USNESENÍ ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ KONANÉM DNE 24.6.2024 SVD HNĚVOTÍNSKÁ 495/30 A 496/32, 779 00 OLMOUC, IČO: 05503566

JUDr. Švamberk seznámil vlastníky s možností rekonstrukce domu a využití dotačního programu Nová zelená úsporám pro bytové domy.

NZU má tři varianty podle rozsahu splnění energetických podmínek. Čím lepší jsou finální energetické podmínky, tím vyšší je dotace. K dotaci se váže i bonus pro nízkopříjmové domácnosti.

**Tabulka 2 – Výše podpory v oblasti A – zateplení**

Typ konstrukce	Podporovaná opatření			
	Díličí [Kč/m <sup>2</sup> ]	Základní [Kč/m <sup>2</sup> ]	Optimální [Kč/m <sup>2</sup> ]	Památky [Kč/m <sup>2</sup> ]
Stěny vnější, střechy, podlahy nad venkovním prostorem, lehké obvodové pláště, konstrukce k nevytápěným prostorům a k sousední budově	700	900	1 400	900
Výplně otvorů <sup>4</sup>	2 200	3 000	4 900	4 900
Konstrukce k zemině	800	1 050	1 700	1 050
Statické zajištění a komplexní příprava podkladu před instalací ETICS <sup>5</sup>	200			

Typ konstrukce	Podporovaná opatření			
	Díličí [Kč/m <sup>2</sup> ]	Základní [Kč/m <sup>2</sup> ]	Optimální [Kč/m <sup>2</sup> ]	Památky [Kč/m <sup>2</sup> ]
Eliminace tepelných mostů u stávajících balkonů a lodžii	3 500 <i>dle podlahové plochy balkonu/lodžie v navrhovaném stavu</i>			
Stínící technika	1 500			
Základní podpora (např. vypracování projektové dokumentace a posudku)	50 000 Kč/žádost			

Abyste se do nějaké té kategorie dostali, tak musíte splnit některé z následujících energetických parametrů

**Tabulka 3 – Požadované parametry v oblasti A – zateplení**

Sledovaný parametr	Podporovaná opatření			
	Památky	Díličí	Základní	Optimální
Průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy	bez požadavku		≤ 1,0 U <sub>em,R</sub>	≤ 0,84 U <sub>em,R</sub>
Součinitel prostupu tepla konstrukce na obálce budovy, na které je prováděno opatření	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2	≤ 0,7 U <sub>Rj</sub>	Splnění požadavků vyhl. č. 264/2020 Sb. a ČSN 73 0540-2	
Součinitel prostupu tepla měněných výplní otvorů svislých konstrukcí na obálce budovy <sup>6</sup>		≤ 0,6 U <sub>Rj</sub>		
Procentní snížení průměrného součinitele prostupu tepla obálkou budovy oproti stavu před realizací opatření	≥ 10 %		≥ 20 %	

**Za nízkopříjmovou domácnost je považována taková:**

## USNESENÍ ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ KONANÉM DNE 24.6.2024 SVD HNĚVOTÍNSKÁ 495/30 A 496/32, 779 00 OLMOUC, IČO: 05503566

- ve které všichni členové domácnosti pobírají ke dni podání žádosti o podporu a po dobu administrace žádosti starobní důchod nebo invalidní důchod 3. stupně18, nebo
- v období mezi 12. 9. 2022 a dnem podání žádosti o podporu pobíral některý ze členů domácnosti příspěvek na bydlení v dané bytové jednotce (není nutné, aby jej pobíral po celou dobu). nebo
- v období mezi 12. 9. 2022 a dnem podání žádosti o podporu pobíral některý ze členů domácnosti příspěvek na dítě žijící ve společné domácnosti se žadatelem (není nutné, aby jej pobíral po celou dobu).

Je potřeba aby každý vlastník, bydlící v domě a splňující podmínku (důchodce, invalidní důchodce 3. stupně, pobírá přídatky na děti, pobírá příspěvek na bydlení) doložil rozhodnutí o těchto dávkách v kopii (částky na něm uvedené mohou být znečitelněny)

Nízkopříjmová domácnost / sociální byt	Dosažená podoblast podpory			
	Dílčí [Kč/m <sup>2</sup> ]	Základní [Kč/m <sup>2</sup> ]	Optimální [Kč/m <sup>2</sup> ]	Památky [Kč/m <sup>2</sup> ]
Měrná podpora na m <sup>2</sup> užité plochy bytové jednotky	1 000	1 500	2 500	2 500

### Na shromáždění by to mělo být v zásadě dvoufázově

1. Na prvním schválit rozsah prací a podání žádosti o dotaci
2. Na druhém schválit zhotovitele a způsob financování (podle skutečných cen a finančních možností jednotlivců)

#### 1. Krok

##### a) Schválit rozsah revitalizace

- Případné odstranění stávajícího zateplení (poznámka předsedy výboru: po provedené sondě s nevyhovujícím výsledkem)
- zateplení obvodového pláště a jeho sanace (poznámka předsedy výboru: v případě vyhovující sondy doplnění další zateplovací vrstvy)
- zateplení stropu suterénu
- případně výměna oken na žádost konkrétních vlastníků
- rekonstrukce elektroinstalace společných prostor
- rekonstrukce (zateplení) balkónů (poznámka předsedy výboru: stávající balkony mají životnost ještě dalších 10 let)

##### b) zpracovat energetické hodnocení a projektovou dokumentaci včetně výkazu výměr cena cca 150 000 – 180 000,-Kč

##### c) podat žádost o dotaci Nová zelená úsporám pro SVJ

##### d) vyřešit stavební řízení – netuším, jak to bude probíhat po 1.7.2024, ale než se to nakreslí a spočítá, tak by mělo být jasno

##### e) provést výběrové řízení na zhotovitele – proběhne poctivé výběrové řízení, kdy každý vlastník má právo navrhnout do výběrového řízení firmu

#### 2. krok

##### a) svolá se shromáždění vlastníků, kde se schválí

- skutečná realizace
- způsob financování (budete mít na účtu dotaci + dořeší se výše úvěru + případné změny v tvorbě fondu oprav) – schválí se konkrétní úvěr včetně podmínek splácení a jeho zajištění (zpravidla bez zajištění s možností prodávat darovat, dědit byty bez jakéhokoliv souhlasu a omezení)

##### b) provede se realizace díla

**USNESENÍ ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ KONANÉM DNE 24.6.2024**  
**SVD HNĚVOTÍNSKÁ 495/30 A 496/32, 779 00 OLOMOUČ, IČO: 05503566**

- c) podá se dokumentace spojená s ukončením díla a stanovisko technického dozoru (závěrečná zpráva)

V průběhu tohoto bodu opustil shromáždění pan Růžička. Počet hlasů přítomných se snížil na 56,52 % z celkového počtu hlasů v domě. Usnášeníschopnost zůstala zachována.

Závěrem bylo dohodnuto, že na přelomu srpna a září provede výbor hlasování per rollam (písemné hlasování) s tím, že vlastníci budou rozhodovat o základním rozsahu revitalizace, zpracování potřebné dokumentace a podání žádosti o dotaci a že finální rozhodnutí padne až na dalším shromáždění vlastníků, kde budou známa konkrétní čísla – výše dotace, cena díla, použitelný fond oprav a možnost dofinancování úvěrem.

Vlastníci byli seznámeni s tím, že ve stanovách v čl. 10 odst. 7) mají uvedeno, že k přijetí rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je potřeba alespoň dvouřetinové většiny hlasů všech členů společenství. To je v případě našeho SVJ minimálně 14 548 hlasů.

Správce dostal souhlas nechat dopředu stanovenou firmou vypracovat předběžnou cenovou nabídku, aby si vlastníci mohli udělat představu o výši nákladů. Podmínkou je, že tato firma bude zahrnuta do výběrového řízení při výběru stavební firmy pro realizaci tohoto projektu.

#### **9. NÁVRHY, PŘIPOMÍNKY ZÁVĚR**

V tomto bodě se projednával úklid. Po opakovaných zaznamenaných vadách úklidu byl vznesen požadavek na změnu firmy. Z informací od úklidové firmy i z diskuse vyplynulo, že v oboru úklidových firem často obecně dochází ke změnám úklidových pracovníků a proto i ke kolísající kvalitě úklidu, s čímž má negativní zkušenost většina bytových domů. Z toho důvodu by změna úklidové firmy nejspíše nepřinesla trvalé pozitivní zlepšení a předseda Brumar proto navrhl po dlouhé diskusi, aby se více kontrolovala stávající firma a komunikovalo se s ní o průběhu úklidu. Navrhl, aby se někdo za úplatu přihlásil k této kontrole, ale nikdo se nenašel. Zůstává to tedy na dobrovolnosti - vyfocení či upozornění na aktuální situaci a okamžitou konfrontaci s firmou. (Poznámka v návaznosti na problém s kvalitou úklidu: Na domovní nástěnky byla 1. 7. umístěna výzva, aby obyvatelé domu hlásili závady úklidu u majitele úklidové firmy p. Jakuba Svozila na tel. čísle 608 502 072).

Schváleno bylo:

Program, zapisovatel a ověřovatel zápisu

Účetní závěrka 2023

Rozpočet na rok 2024

Zapsal: .....

Ověřil: .....

Počet příloh:

1. Prezenční listina
2. Účetní závěrka
3. Rozpočet
4. Plán oprav

Přílohy jsou k dispozici na webových stránkách:

<http://promenybydleni.eu/domovni-nastenka/olomouc/sv-hnevotinska-30-32>

V Olomouci dne 24.06.2024