

Zápis č. XVII

ze shromáždění Společenství vlastníků bytových jednotek Olomouc, část Nové Sady,
ulice Družební 9/714, 11/715, 13/716, 15/717, 17/718, 19/719

IČ 27780007, zapsané u KS v Ostravě v Rejstříku společenství vlastníků bytových jednotek, oddíl S, vložka 5243

Datum: 18. října 2022

Místo: Technologická hala Střední školy polytechnické Olomouc,
Rooseveltova ulice 79, Olomouc

Přítomni: Vlastníci 92 bytových jednotek tj. 67,0925 % podle váhy hlasů (prezenční listiny a plné moci jsou uloženy ve složce shromáždění 18. 10. 2022, stejně jako výpočet % váhy hlasů, která je uložena u předsedy výboru). K přijetí usnesení a úspěšnému hlasování musí být PRO více jak 50% podle váhy hlasů.

Shromáždění vede předseda sdružení – Ing. Věra Štembírková; jako zapisovatelka byla určena Ing. Zdeňka Labounková.

Mluvčím výboru společenství na shromáždění byl ustanoven pan Ivo Studený.

S ohledem na protiepidemické opatření - COVID 19 – byla u vstupu do haly umístěna k volnému použití pro přítomné desinfekce rukou.

1. Zahájení

Shromáždění zahájil předseda výboru společenství, Věra Štembírková; další informace sdělil přítomným pan Ivo Studený.

Po prvotním ověření prezenčních listin bylo konstatováno, že shromáždění je usnášení schopné (17:10 hodin bylo přítomno 69,8791 podle váhy hlasů a 96 vlastníků bytů).

Následnou kontrolou prezenčních listin a předaných plných mocí byly 4 plné moci označeny jako neplatné – nebyl na nich uveden správný zmocnitel, tj. pověřený spoluvlastník bytu určený k zastupování spoluvlastníka či spoluvlastníků.

Platné hlasy vlastníků bytů na shromáždění byly správně 92 vlastníků bytů, podle váhy hlasů ve výši 67,0925 – shromáždění dne 18.10.2022 bylo označeno jako usnášení schopné.

Mluvčí výboru seznámil přítomné na shromáždění s činností výboru za uplynulý rok. S prací výboru má každý z vlastníků možnost se seznámit na webové stránce společenství <http://www.druzebni.webnode.cz>; v záznamu z jednání schůze výboru.

Poslední shromáždění se konalo 21. 10. 2021 s účastí 82 zástupců bytových jednotek s váhou hlasů ve výši 59,4801%.

Po 31. 10. 2021 se uskutečnila 1 schůze výboru, v roce 2022 to byly 4 schůze, další dvě budou ještě do konce roku. Výbor řešil běžné provozní záležitosti; mimo jiné zajistil:

- aktualizaci údajů v rejstříku společenství u Krajského soudu v Ostravě;
- aktualizaci pravidel o ochraně osobních údajů pro společenství;
- průběžnou aktualizaci webové stránky společenství a kontrolu datové stránky společenství;
- výměnu ventilů na uzávěrech vody ve sklepních prostorech;
- oprava prasklých kachlíček vchodů (špatný stav vchodů u všech domů – vydláždění podest, povrchy stěn venkovních prostor vchodů, sedání vstupních dveří, apod. Podle odborného posouzení je vhodné provést při opravě současně i nové podbetonování vchodů a výměnu rámu a osazení nových dveří včetně nájezdu na schodek podesty);

- vyčištění přívodů kanalizace do domů a její odborná prohlídka (zjištění prasklin a možného úniku odpadu pod základy domů);
- ve spolupráci s městem Olomouc odchyt holubů včetně hlášení výskytu;
- průběžné vyřizování korespondence datové schránky společenství;
- zajištění opravy střechy nad 1 bytem – prosaky po přívalových deštích na jaře 2021 nad bytem Družební 9;
- měsíční kontroly příjmových i výdajových plateb fondu oprav;
- provozní práce v jednotlivých domech v souladu se schváleným rozpočtem.

Další informace pro členy společenství:

- V roce 2021 byla provedena **rekonstrukce výtahů** ve všech domech společenství. Práce byly ukončeny v srpnu 2021, na podzim roku 2021 proběhla řádná kolaudace.

Za rok 2021 jsme z celkové finanční částky za rekonstrukci výtahů 7 158 750,-Kč zaplatili dodavateli 5 296 750,-Kč. Za období 01-10/2022 jsme měsíčními splátkami uhradili dodavateli podle splátkového kalendáře 1 330 000,-Kč. Další čtyři splátky v celkové výši 532 000,-Kč jsme uhradili jednorázově v říjnu 2022 – se souhlasem dodavatele. V roce 2023 tedy nemáme rozpočet společenství zatížen splátkami za výtah.

Poslední dobou se často stane, že výtah přestane bez zjevné závady jezdit – příčinou jsou krátkodobé výpadky sítě či snížení napětí sítě. Již jsme kontaktovali provozovatele sítě, ale nedaří se zjistit příčinu. Pokud se bude situace opakovat i po zprovoznění elektrické tratě – tramvaje – od 1. 11. 2022, budeme dále s provozovatelem sítě jednat.

- **Oprava chodníků** a výstavba tramvajové tratě je příčinou akutního používání průchodu **od zadního vchodu Družební 11 směrem k Bille** přes travnatou plochu. Při špatném počasí je z tohoto přírodního chodníku blátivá cesta – aktuálně se snažíme prosadit vybudování chodníku – město nabízí pouze panelovou cestu (jako u kapličky směrem k vysokých domům na Voskovcově ulici).

Při rekonstrukci chodníku a výstavbě cyklostezky u zadních vchodů domů Družební 19, 17 a 15 se nám podařilo prosadit, aby při opravě chodníku bylo provedeno zvýšení nájezdů u 3 zadních vchodů.

Obdobný postup se snažíme uplatnit i při plánované opravě chodníku u zadních vchodů D13, 15 a 17 – která ale není v současné době zahrnuta do investičního plánu města (možná rok 2025).

- Příspěvek - dotace – na **úhradu nákladů za teplo v roce 2023** – podle nařízení vlády jsme do 31.11.2022 mohli podat žádost o dotaci na teplo pro všechny byty našeho společenství. Tento příspěvek – dotace - byla ale nařízením vlády č. 299/2022 Sb. zrušena.
- Při rekonstrukcích sociálních zařízení v bytech jsou záměrně zmenšovány montážní otvory pro přístup do společné šachty (je vedena voda, plyn, odpady, ventilace, apod.). Následně nelze řádně provést jak řádnou montáž dálkových měřidel vody, tak je omezen i přístup při výměně toaletní mísy nebo protékající vedení. Proto důrazně žádáme, abyste při rekonstrukci nezmenšovali stávající montážní otvory.

Kontrolní komise neobdržela v roce 2019 - 2022 žádné oznámení k prošetření.

2. Volby členů výboru

V letošním roce podle stanov končí 3leté funkční období členům výboru, jedná se o zástupce Družební 17. Zástupce Družební 9 pak odstoupil ze své funkce.

Podle návrhů ze schůzí jednotlivých vchodů jsou navrženi pro příští volební období níže uvedení zástupci, kteří současně plní funkci člena výboru.

Kandidátní listina členů výboru (byla vyvěšena na nástěnkách domů, na webové stránce společenství a současně byla přiložena k pozvánce) byla ústně přednesena s představením kandidátů mluvčím výboru před zahájením hlasování shromážděním takto:

výbor	Stávající zástupce	mandát	Nový zástupce
D 9	<i>Klčo Jan</i>	odstoupení z funkce do konce roku 2025	Gábor Štefan
D 11	Mornsteinová Lucie	do konce roku 2024	
	Štembírková Věra	do konce roku 2024	
D 13	Doležel Martin	do konce roku 2023	
	Lešanič Juraj	do konce roku 2023	
D 15	Hornová Jana	do konce roku 2024	
	-		
D 17	<i>Studený Ivo</i>	konec mandátu 2022 do konce roku 2025	Studený Ivo
D 19	Bát'ková Šárka	do konce roku 2024	
	Labounková Zdeňka	do konce roku 2024	

kontrolní komise

	Obručníková Magda	do konce roku 2024	
	Jandová Marta	do konce roku 2024	
	Víšek Radim	do konce roku 2024	

Poznámka: termín „do konce roku či konec mandátu“ znamená datum shromáždění, které se pravidelně koná v říjnu kalendářního roku.

Předseda upozornil na skutečnost, že pokud je v některém ze vchodů pouze jeden člen výboru nebo žádný, vypovídá to i o vztahu vlastníků bytů ve vchodě ke společnému majetku. Pokud se v průběhu roku rozhodne některý z vlastníků zapojit se do práce výboru, lze písemnou formou hlasování zajistit jeho zvolení vlastníky bytů, nebo vést zájemce jako náhradníka (seznámí se s prací výboru, ale nemá hlasovací právo).

Hlasování: Bylo hlasováno o předloženém návrhu – volba dvou členů výboru.

Výsledek: Návrh kandidátů výboru – jmenovitě pana Štefana Gábora a pana Ivo Studeného - viz výše uvedená tabulka - byl schválen

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	67,0925	0	0
podle počtu hlasů	92	0	0

Nový výbor se sejde na řádné plánované schůzi výboru dne 14. 11. 2022 a 12. 12. 2022.

3. Zpráva o hospodaření společenství za rok 2021 (+ účetní závěrka)

Shromáždění bylo mluvčím výboru seznámeno s textovým komentářem k účetní závěrce společenství za rok 2021. Podkladový materiál byl vyvěšen na nástěnkách domů a na webové stránce společenství jako podkladový materiál k projednání na shromáždění. Účetní závěrka byla za rok 2021 vypracována Správou nemovitostí, Olomouc, a.s.

Po ověření správnosti všech údajů byl kompletní materiál zpracován formou souhrnných tabulek a komentáře a následně byl předložen kontrolnímu výboru ke kontrole a odsouhlasení – v souladu se Stanovami společenství. Součástí zpracovaného materiálu jsou i informace o rozčlenění výdajů na jednotlivé vchody. Zástupce kontrolní komise potvrdil správnost vypracovaného materiálu písemně dne 20. 6. 2022.

Členům společenství byla předložena písemná část – tj. komentář s člením na jednotlivé vchody – fond oprav. Podkladové materiály jsou uloženy u předsedy výboru ve spisové dokumentaci, včetně vyjádření kontrolní komise.

Hlasování: Bylo hlasováno o schválení účetní závěrky za rok 2021 - zprávy o hospodaření společenství za rok 2021.

Výsledek: Zpráva a účetní závěrka roku 2021 byla odsouhlasena

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	67,0925	0	0
podle počtu hlasů	92	0	0

4. Rozpočet společenství na rok 2023

Vlastníci byli seznámeni s návrhem rozpočtu společenství na rok 2023 – **část A příjmy a výdaje na správu domu a pozemku a část B příjmy a výdaje na správní činnosti**. Podkladové materiály byly přiloženy jako součást pozvánky. Součástí materiálů je přehled hospodaření jednotlivých vchodů na fondu k 31. 8. 2022 a předpoklad vývoje rozpočtu do konce roku 2022. Rozpočet společenství na rok 2023 byl přiložen k pozvánce, včetně doplňujících materiálů byl vyvěšen na nástěnkách domů a na webové stránce společenství.

V návrhu rozpočtu na rok 2023 je v příjmové části promítnut odvod do fondu oprav při zachování poměrových částí odvodů na správu domu a pozemku a na správní činnosti. Do správních činností je zapracován v souladu s právními předpisy návrh odměn členům výboru na rok 2023, včetně povinných odvodů ze strany zaměstnavatele (společenství) tak, jako v předchozích letech.

Periodickou složku výdajů, části A), činí nutné revize a další plánované nezbytné výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně možných výdajů na opravu střechy a nezbytné opravy drobných havárií; dále:

- 2 splátky výtahů (2x 133 tis.), které jsme podle splátkového kalendáře měli zaplatit v roce 2023, se nám podaří splatit jednorázově v říjnu 2022, tím je výdajový rozpočet roku nezatížen těmito výdajovými závazky;

- v rozpočtu je plánován výdaj na malování chodeb domů, který je spojen i s výměnou povrchu podlah podest, natřením plechových prvků na chodbách, případně i s opravou či výměnou elektrického vedení společných částí, tj. oprava chodeb;
- opravy vchodů domů – zahrnuje nejen opravy zámků, klik, těsnění dveří a oken schodiště, ale i případnou výměnu kachliček vchodů či výměnu vlastních dveří vchodů (dveře nesedí v rámech), apod.;
- regulace topného systému – tento výdaj je v rozpočtu označen otazníkem – dotazem na Olterm (dodavatel topného media a teplé vody) bylo zjištěno, že na rok 2024 je v plánu vybudování objektové předávací stanice pro domy našeho společenství, včetně navazující nutnosti provést následně regulace topného systému. Plán na vybudování OPS bude upřesněn v roce 2023 a podle dalších informací budeme následně postupovat;
- zařízení k plnění povinnosti podle směrnice EU o energetické účinnosti – podle této směrnice vyplývá pro všechna společenství povinnost podávat vlastníkům bytů měsíční informace s spotřebě teplé vody a tepla. Legislativa ČR není ještě plně nastavena, po jejím schválení musíme provést příslušná opatření – tj. zavedení systému odečtu medií a podávání informací vlastníkům bytů podle legislativy. Předpoklad realizace je v roce 2023.

Část B) – správní činnosti – nedílnou součástí výdajů na správní činnosti je platba za stávající roční provedení dálkových odečtů (spotřeba tepla, vodoměry), odměny členům výboru včetně předsedy a další výdaje (právní služby, odborné posudky, apod.).

Při realizaci větších či nestandardních prací, prováděných v jednotlivých domech, je doporučeno zástupcům vchodů projednat individuální provedení na schůzi konkrétního vchodu před zahájením plánovaných prací; následně budou projednány ex post na shromáždění společenství v roce 2023 se zpětným vztahem k rozpočtu na rok 2023.

Hlasování: Bylo hlasováno o předloženém návrhu rozpočtu společenství na rok 2023.

Výsledek: Návrh rozpočtu fondu oprav na rok 2023 byl schválen

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	67,0925	0	0
podle počtu hlasů	92	0	0

5. Různé, diskuze, závěr

Mimo Stanovy jsou v platnosti pro členy výboru interní „Pravidla plateb“, podle kterých finanční částka nad 6 tis. Kč musí být schválena při proplacení dvěma členy výboru, při pracích pro všechny vchody pak platba podléhá schválení předsedy a oprávněného člena výboru. Nastavenými pravidly je sníženo riziko nehospodárnosti a možného zneužití výdajů ve prospěch některého z členů výboru. Mimo tyto skutečnosti jsou prováděny pravidelné měsíční kontroly účetnictví společenství a proplacených položek fondu oprav.

Byl odpovězen dotaz ke kolísání napětí sítě a poruchám výtahů – je instalována jednotka náhradního zdroje, ale ta se zapne automaticky v případě delšího výpadku sítě a kabina výtahu sjede po jejím zapnutí do nejbližší stanice a otevřou se dveře.

Dotazy účastníků shromáždění byly pokládány i v průběhu jednání u jednotlivých bodů a jejich odpovědi jsou zahrnuty do komentáře k projednávaným bodům.

Na závěr poděkoval předseda výboru všem přítomným za účast na shromáždění a s přítomnými se rozloučil.

Schůze byla zahájena cca v 17:10 a ukončena v cca 17:50 hodin.

V Olomouci 24. 10. 2022

Schválil: Ing. Věra Štembířková, v.r.

Zapsal: Ing. Zdeňka Labounková, v.r.

Zápis č. XVII. ze schůze shromáždění 18. 10. 2022 bude vyvěšen nejpozději 1. listopadu 2022 na nástěnkách domů a na webu společenství s tím, že podle § 258 občanského zákoníku může vlastník bytové jednotky navrhnout soudu do 3 měsíců, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí – hlasování.

Přílohy originálu zápisu:

- prezenční listiny + plné moci
- souhrnný přehled hlasování + výpočty
- materiály na shromáždění společenství