

Zápis č. XVIII

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: 17. října 2023

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

Přítomni: Vlastníci 90 bytových jednotek tj. 65,8345 % podle váhy hlasů (prezenční listiny a plné moci jsou uloženy ve složce shromáždění 17. 10. 2023, stejně jako výpočet % váhy hlasů, která je uložena v archivu společenství). 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 byla ustanovena paní Věra Štembírková a 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, která sdělila přítomným i další informace, které případně doplnil člen výboru, Ivo Studený.

Po prvotním ověření prezenčních listin bylo konstatováno, že shromáždění je usnášení schopné (17:10 hodin bylo přítomno 70,2697 podle váhy hlasů a 96 vlastníků bytů).

Následnou kontrolou prezenčních listin a předaných plných mocí bylo 6 plných mocí označených 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 **90 vlastníků bytů, podle váhy hlasů ve výši 65,8345 – shromáždění dne 17.10.2023 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 18. 10. 2022 s účastí 92 zástupců bytových jednotek s váhou hlasů ve výši 67,0925%.

Po 31. 10. 2022 se uskutečnily 2 schůze výboru, v roce 2023 to byly 4 schůze, další dvě budou ještě do konce roku. Výbor řešil běžné provozní záležitosti; mimo jiné zajistil a průběžně zajišťuje:

- 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;
- ve spolupráci s městem Olomouc sleduje výskyt holubů včetně hlášení výskytu a případný následný odchyt;

- zajištění opravy střechy nad celým domech po jednotlivých vchodech – místa, která nejsou kompatibilní a hlášené prosaky od vlastníků bytů v posledních patrech domů – jak do bytů, tak i v chodbě (138 424,-Kč);
- zajištění opravy střechy – prosaky popraskanou omítkou výtahových šachet – byla provedena oprava fasády silikonovou omítkou a nátěr (82,731,54x6=496 389,24 Kč);
- měsíční kontroly příjmových i výdajových plateb fondu oprav;
- nový průkaz energetické náročnosti budovy platný 10 let, do roku 2033; vzhledem k tomu, že došlo ke změně právních předpisů, jsou naše domy zařazeny ve třídě C – úsporná; průkaz je zveřejněn na webových stránkách společenství;
- bylo zajištěno provedení 5 leté revize elektro společných prostor a hromosvodu, včetně následných oprav zjištěných nedostatků;
- došlo k jednání s firmou Mornet o odstranění prověšených kabelů na střeše; tato firma zajišťuje spojení internetu v jednotlivých domech – mělo by být provedeno do konce roku;
- bylo provedeno výběrové řízení na pojištění našich domů – pojištění nemovitosti podle zákona – smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou se společností Generali-Česká pojišťovna; znění smlouvy a základní informace k pojištění jsou zveřejněny na webové stránce společenství;
- 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 nebyl 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. Budeme se snažit příčinu ve spolupráci s firmou Výtahy Pardubice individuálním měřením v jednotlivých strojovnách (podmínkou je zavedení hifi ve strojovně).

- 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 - 2023 žádné oznámení k prošetření.

2. Volby členů výboru

V letošním roce podle stanov končí 3leté funkční období členům výboru, jedná se o zástupce Družební 13.

Podle návrhů ze schůze vchodu Družební 13 je navržen příští volební období níže uvedený zástupce, kteří současně plní funkci člena výboru.

Kandidátní listina člena výboru (byla vyvěšena na nástěnkách domů, na webové stránce společenství) byla ústně přednesena s představením kandidáta mluvčím výboru před zahájením hlasování shromážděním takto:

výbor	Stávající zástupce	mandát	Nový zástupce
D 9	Gábor Štefan	do konce roku 2025	
D 11	Mornsteinová Lucie	do konce roku 2024	
	Štembírková Věra	do konce roku 2024	
D 13	Doležel Martin	do konce roku 2023	Doležel Martin 2024-2026
	Lešanič Juraj	do konce roku 2023	-
D 15	Hornová Jana	do konce roku 2024	
	-		
D 17	Studený Ivo	do konce roku 2025	
D 19	Bát'ková Šárka	do konce roku 2024	
	Labounková Zdeňka	do konce roku 2024	

kontrolní komise

	Obručnicková 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 vchodu 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 jednoho člena výboru.

Výsledek: Návrh kandidátů výboru – jmenovitě pana Martina Doležela - viz výše uvedená tabulka - byl schválen

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	65,8345	0	0
podle počtu hlasů	90	0	0

Výbor se sejde na řádné plánované schůzi výboru dne 20. 11. 2023 a 11. 12. 2023.

3. Zpráva o hospodaření společenství za rok 2022 (+ účetní závěrka)

Shromáždění bylo mluvčím výboru seznámeno s textovým komentářem k účetní závěrce společenství za rok 2022. Podkladový materiál byl vyvěšen na nástěnkách domů a na webové stránce společenství jako podkladový materiál k projednání na shromáždění. Účetní závěrka byla za rok 2022 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 3. 7. 2023.

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

Hlasování: Bylo hlasováno o schválení účetní závěrky za rok 2023 - zprávy o hospodaření společenství za rok 2023

Výsledek: Zpráva a účetní závěrka roku 2022 byla odsouhlasena

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	65,8345	0	0
podle počtu hlasů	90	0	0

4. Rozpočet společenství na rok 2024

Vlastníci bytů byli seznámeni s návrhem rozpočtu společenství na rok 2024 – **část A příjmy a výdaje na správu domu a pozemku a část B příjmy a výdaje na správních činnostech**. Podkladové materiály byly přiloženy jako součást pozvánky. Součástí materiálů je přehled hospodaření jednotlivých vchodů na fondu k 31. 8. 2023 a předpoklad vývoje rozpočtu do konce roku 2023. Rozpočet společenství na rok 2024 byl přiložen k pozvánce, včetně doplňujících materiálů byl vyvěšen na nástěnkách domů a na webové stránce společenství.

V návrhu rozpočtu na rok 2024 je v příjmové části promítnut odvod do fondu oprav při zachování poměrových částí odvodů na správu domu a pozemku a na správních činnostech. Do správních činností je zpracován v souladu s právními předpisy návrh odměn členům výboru na rok 2024, 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:

- 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 částí 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 další roky 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 2024 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 o spotřebě teplé vody a tepla. Legislativa ČR je již nastavena, do konce roku 2026 musíme provést příslušná opatření – tj. zavedení systému odečtu medií a podávání informací vlastníkům bytů podle legislativy. Předpoklad realizace je v roce 2025 – tj. zajistit příjemci služeb-vlastníkům bytů- informaci o jeho měsíční spotřebě teplé vody a tepla prostřednictvím dálkově odečitatelného zařízení pro rozdělování nákladů.

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 2024 se zpětným vztahem k rozpočtu na rok 2024.

Hlasování: Bylo hlasováno o předloženém návrhu rozpočtu společenství na rok 2024.

Výsledek: Návrh rozpočtu fondu oprav na rok 2023 byl schválen

	PRO	PROTI	ZDRŽEL
podle váhy hlasů	65,8345	0	0
podle počtu hlasů	90	0	0

5. Informace o fotovoltaických panelech

Pan Ivo Studený podal shromáždění společenství informace o fotovoltaických panelech.

Postupně se zpřísňují nová pravidla a nové směrnice EU nejen o energetické náročnosti budou, ale i o využití „zelené energie“.

Víme například o tom, že aplikací klimatizačních jednotek v bytech se zvyšuje energetická náročnost budovy.

Zelená energie – snaha donutit majitele bytů k využití všech možných zdrojů včetně sluneční energie. Prověřovali jsme zkušebně, jak by mělo takové využití vypadat a došli jsme k těmto datům:

- projekt cca 4-5 měsíců;
- výběrové řízení – cca 2 měsíce;
- realizace – cca za 2 roky od poptávky;
- v případě spotřeby v domě na jednotlivé byty by bylo dáno jedno odběrné místo a jen jeden dodavatel elektrické energie pro byty – nyní je jich několik podle uvážení vlastníka bytu;
- dole ve sklepě by musely být baterie včetně bezpečnostních opatření vůči jejich zahoření.

Vzhledem k tomu, že stále není kompletní legislativa, budeme zatím prověřovat všechny možnosti a sledovat nové předpisy s přihlédnutím k povinnostem a možnostem společenství.

Na webových stránkách společenství bude zveřejněn první návrh a informace o fotovoltaike pro seznámení členů společenství.

6. 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.

Byla diskutována četnost senoseče kolem našich domů – podle informace technických služeb se provádí 5x do roka; v letošním roce ale proběhla jen 2x; budeme se dotazovat, z jakého důvodu nebyla senoseč provedena – vzrostlá tráva a nepořádek kolem domu zvyšuje výskyt potkanů, králíků, apod.

Popelnice – stížnosti a poznatky k ukládání odpadů mimo popelnice – ve spolupráci s Policií byl odhalen původce na Družební 26; současně byl upozorněn nový majitel bytu na D19 o způsobu ukládání odpadků.

Účastníci shromáždění byli požádáni o řádné ukládání odpadků (např. krabice nenechávat vedle popelnic, nepokládat na popelnice ošacení a boty, křesla či jiné větší předměty odvést do sběrového dvora).

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 18:20 hodin.

V Olomouci 21. 10. 2023

Schválil: Ing. Věra Štembířková, v.r.

Zapsal: Ing. Zdeňka Labounková , v.r.

Zápis č. XVIII. ze schůze shromáždění 17. 10. 2023 bude vyvěšen nejpozději 1. listopadu 2023 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