

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků domu

17. listopadu 1470, Mladá Boleslav

zapsaného ve veřejném rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, se sídlem
17. listopadu 1470, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav, IČ: 02219212

Datum konání: 25. 4. 2023 od 17:30 hod.

Místo konání: 1. patro domu 17. listopadu 1470, Mladá Boleslav

Pozvaní hosté: Ing. Miloslava Ježková - manažer BD a SV, Interma BYTY správa s.r.o.
Ing. Václav Růžek – domovník

Účast vlastníků: 77,62 %

Dle předloženého programu:

1. Schválení předsedajícího shromáždění a zapisovatele
2. Schválení účetní závěrky a výsledků hospodaření za rok 2020, 2021 a 2022
3. Schválení rozpočtu společenství na rok 2023
4. Informace o situaci s vykonáváním domovníckých služeb
5. Navýšení plateb za domovnícké služby a úklid
6. Schválení navýšení příspěvku do fondu oprav
7. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023
8. Volba členů výboru
9. Provozní záležitosti
 - Schválení způsobu úklidu sněhu
 - Okolí před domem – představení plánu na úpravu
 - Úklid domu
 - Schválení řešení zjevných vad na vnějším plášti domu způsobené povětrnostními vlivy – havarijní stav
 - Dodržování domovního řádu a jeho případné změny
10. Diskuze, závěr

Předseda výboru SVJ Mgr. Daniel Hovorka přivítal všechny přítomné a konstatoval, že dle prezenční listiny je přítomna nadpoloviční většina vlastníků jednotek, čímž je shromáždění usnášeníschopné.

Ad. 1. Volba předsedajícího shromáždění a zapisovatele

Návrh: Mgr. Daniel Hovorka – zvolen všemi hlasy přítomných vlastníků.

Ad. 2. Schválení účetní závěrky a výsledků hospodaření za rok 2020, 2021 a 2022

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Shromáždění rovněž vyslovilo souhlas s tím, aby vedle běžného účtu byl u FIO banky zřízen spořicí účet SVJ, na který budou převedeny finanční prostředky SVJ, jež není nutné mít okamžitě disponibilní. Aktuálně je na běžném účtu SVJ uložena částka kolem 1,9 mil. Kč, většinu z této částky by tedy bylo možné převést na nově založený spořicí účet SVJ.

Ad. 3. Schválení rozpočtu společenství na rok 2023

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Ad. 4. Informace o situaci s vykonáváním domovníckých služeb

Místopředsedkyně výboru SVJ Ing. Patricie Robenková informovala o tom, že bylo nutné přistoupit ke sjednání nové smlouvy o domovnictví s Ing. Václavem Růžkem od listopadu 2022, a to z důvodu dlouhodobého onemocnění předchozího domovníka pana Sýkory. Domovník Ing. Růžek se přítomným vlastníkům představil, popsal rozsah své práce pro SVJ a vysvětlil, jakým způsobem a v jakých záležitostech se na něj mohou jednotliví vlastníci obracet (telefonicky, e-mailem, prostřednictvím členů výboru SVJ anebo vhozením žádostí či podnětů do poštovní schránky „Domovník“ v přízemí domu).

Ad. 5 Navýšení plateb za domovnícké služby a úklid

A) Vzhledem ke skutečnosti, že úhrada za provádění činnosti domovníka nebyla zvýšena od roku 2013, bylo výborem SVJ navrženo **navýšení úhrady za domovnícké služby o 100 Kč z částky**

150 Kč na částku 250 Kč za 1 bytovou jednotku, a to s účinností od 1. 6. 2023.

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

B) Úhrada za úklid společných prostor domu a okolí domu byla naposledy navýšena z částky 180 Kč na částku 200 Kč za 1 bytovou jednotku s účinností od 1. 10. 2022, a to na základě rozhodnutí vlastníků bytových jednotek mimo shromáždění. Předseda výboru SVJ Mgr. Daniel Hovorka přednesl návrh, aby smlouva o zajišťování úklidu byla doplněna o tzv. inflační doložku, na jejímž základě by se úhrada za úklid automaticky navyšovala o procento odpovídající růstu úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnost, zjištěného ČSÚ, za uplynulých 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců od posledního stanovení částky úhrady za úklid. Návrh automatické valorizace úhrady za úklid domu podle míry inflace však v diskuzi vlastníků nezískal většinovou podporu, a to s ohledem na nejistý vývoj inflace a možnosti výrazných výkyvů v míře inflace. Bylo proto dohodnuto, že vlastníci budou rozhodovat o navýšení úhrady za úklid *ad hoc* vždy podle potřeby, a to případně i rozhodnutím mimo shromáždění.

Závěrem diskuze na shromáždění bylo navrženo, aby shromáždění schválilo další **navýšení úhrady za úklid z částky 200 Kč na částku 230 Kč za 1 bytovou jednotku, a to s účinností od 1. 6. 2023.**

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Ad. 6 Schválení navýšení příspěvku do fondu oprav

Ke konci kalendářního roku 2022 vykazoval fond oprav SVJ zůstatek 1 204 728 Kč, když z něj byly v průběhu roku 2022 čerpány prostředky pouze na menší opravy v částce 18 699 Kč. Z diskuze vlastníků nicméně vyplynulo, že do budoucna je nutné počítat s mnohem vyššími výdaji z fondu oprav na zásadní opravy a rekonstrukce domu, jako je zejména oprava pláště a fasády domu, výměna výtahu apod. Vzhledem k tomu byla mezi vlastníky většinová shoda na tom, že i přes relativně nízké stáří domu je žádoucí přistoupit k dalšímu navýšení plateb vlastníků do fondu oprav, když naposledy byly příspěvky do fondu oprav stanoveny rozhodnutím v říjnu 2018 (navýšení platby z částky 5 Kč za 1 m² na částku 8 Kč za 1 m²).

Závěrem diskuze na shromáždění bylo navrženo, aby shromáždění schválilo **navýšení příspěvku vlastníků do fondu oprav z částky 8 Kč za 1 m² na částku 10 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu, a to s účinností od 1. 6. 2023.**

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Ad. 7 Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023

Vlastníkům byl společně s pozvánkou na shromáždění zaslán rovněž návrh výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023. Tyto příspěvky zahrnují poplatek za správu domu, podílové náklady, platbu pojištění, příspěvek do fondu oprav a náklady na činnost výboru SVJ. V souvislosti s návrhem výše příspěvků byl ze strany místopředsedkyně výboru SVJ Ing. Patricie Robenkové vznesen návrh na snížení platby na odměnu členů výboru SVJ. Z následné diskuze vzešel návrh na **snížení platby vlastníků na náklady výboru SVJ z částky 188 Kč na částku 150 Kč za 1 bytovou jednotku, a to s účinností od 1. 6. 2023.**

Návrh schválen nadpoloviční většinou podílu hlasů přítomných vlastníků

Závěrem diskuze bylo navrženo schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023 v souladu s předloženým návrhem a v souladu s předchozími usneseními shromáždění o navýšení příspěvku do fondu oprav a snížení platby na náklady výboru SVJ.

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Ad. 8 Volba členů výboru SVJ

Bylo konstatováno, že vzhledem k uplynutí pětiletého funkčního období stávajících členů výboru SVJ v průběhu května 2023 je nezbytné, aby shromáždění vlastníků zvolilo nové složení výboru SVJ na další pětileté funkční období. Podle stanov se výbor skládá ze 3 členů, kteří ze svého středu následně zvolí předsedu a místopředsedu výboru.

Z diskuze vlastníků vzešel **návrh na zvolení následujících členů výboru:**

1. Ing. Patricie Robenková
2. David Víšek
3. Martin Thoř

Návrh schválen všemi hlasy – 100% přítomných vlastníků

Ad 9. Provozní záležitosti

Shromáždění projednalo nutnost provedení opravy střechy domu vzhledem k tomu, že provedená revize stavu střechy zjistila závady v izolaci a některé další dílčí závady. Rozsah oprav nicméně bude spíše menšího rázu a náklady s tím spojené by měly být v řádu nižších desítek tisíc Kč.

Shromáždění dále diskutovalo stav spojovacího mostu mezi domem 17. listopadu 1470 a sousedním domem 17. listopadu 1471, který překrývá garážová stání v prostoru mezi oběma domy. Bylo dohodnuto, že je nezbytné provést revizi vlhkosti a izolace spojovací mostu a provést opravu podhledů u garážových stání tak, aby se z nich nedrolila a neopadávala omítka.

Shromáždění vlastníků pověřilo výbor SVJ, aby ve spolupráci se správcem domu a domovníkem zajistilo objednání a provedení prací nezbytných k revizi a opravě střechy domu a spojovacího mostu se sousedním domem, a to s limitem celkových nákladů do částky 300 000 Kč. V případě, že by dodatečně vznikla potřeba provedení nezbytných oprav v částce přesahující 300 000 Kč, bude návrh na provedení oprav předložen vlastníkům bytových jednotek k odsouhlasení formou per rollam na základě rozhodnutí vlastníků mimo shromáždění.

Vlastníci dále diskutovali o opakovaných problémech s výskytem plísně kolem oken v bytových jednotkách, které jsou primárně způsobeny předsazením oken do úrovně pláště domu, chybějící ochrannou fólií pod fasádou domu a celkovou konstrukcí oken. Z diskuze vyplynulo, že jedním z řešení může být odborné seřízení oken specializovanou firmou. Domovník Ing. Růžek nabídl, že prověří možnost objednání hromadného odborného seřízení oken např. prostřednictvím specializovaných firem se sídlem v České Lípě a v Liberci, na jejichž služby jsou dobré reference.

Shromáždění se shodlo na nutnosti provedení opravy uvolněných částí obložení pláště domu a rovněž na tom, že v dohledné době bude žádoucí objednat a provést celkovou kontrolu obložení pláště domu. Výhledově je vhodné prověřit možnost stržení stávajícího obložení pláště domu a jeho nahrazení klasickou fasádou.

Shromáždění se shodlo na potřebě provedení revize a opravy lamp nad venkovním parkovištěm tak, aby bylo zajištěno účinné osvětlení všech venkovních parkovacích stání přiléhajících k domu 17. listopadu 1470. Vlastníci upozornili také na nutnost obnovení žlutého

vodorovného dopravního značení na příjezdové komunikaci ve směru na Radouč, kde je žlutá čára na některých místech již velmi špatně viditelná.

Dále byly projednány přetrvávající problémy s ucpáváním odpadu a špatným dopojením WC v jednotlivých bytech. Bylo dohodnuto, že prostřednictvím správce domu budou objednány a zajištěny služby instalatéra a zedníka k řešení těchto problémů s tím, že náklady s tím spojené budou uhrazeny z fondu oprav. Na nástěnku v přízemí domu bude vyvěšen formulář, jehož prostřednictvím jednotliví vlastníci projeví zájem o zajištění nezbytných prací k odstranění problému týkajícího se špatného dopojení WC.

Závěrem shromáždění byla vedena diskuze ohledně udržování pořádku ve společných prostorách domu, včetně výtahu, a v bezprostředním okolí domu. Bylo připomenuto, že jak podle platných Stanov Společenství vlastníků domu 17. listopadu 1470, tak podle schváleného Domovního řádu jsou vlastníci povinni udržovat čistotu ve společných částech domu a jsou rovněž povinni ihned odstraňovat všechny větší nečistoty, které ve společných částech domu nebo na pozemku způsobí oni sami nebo jimi chovaná zvířata. Bylo zdůrazněno, že chovaná zvířata (zejména psi) se nesmí po domě a přilehlém pozemku pohybovat bez vodítka (viz čl. V odst. 3 Stanov). Na vlastníky bylo apelováno v tom smyslu, aby si uvědomili, že rozsah úklidu sjednaný a hrazený prostřednictvím SVJ předpokládá provádění úklidu společných prostor domu a okolí domu v rozsahu 5 až 6 hodin týdně, což představuje úklid celého domu zpravidla jedenkrát až dvakrát za týden, a proto nelze spoléhat na to, že úklid všech vzniklých nečistot (zejména v přízemí u vchodové části domu) bude prováděn každodenně.

Mladá Boleslav, 25. 4. 2023

Mgr. Daniel Hovorka v.r.
předsedající schůze

Zapsal: Mgr. Daniel Hovorka