

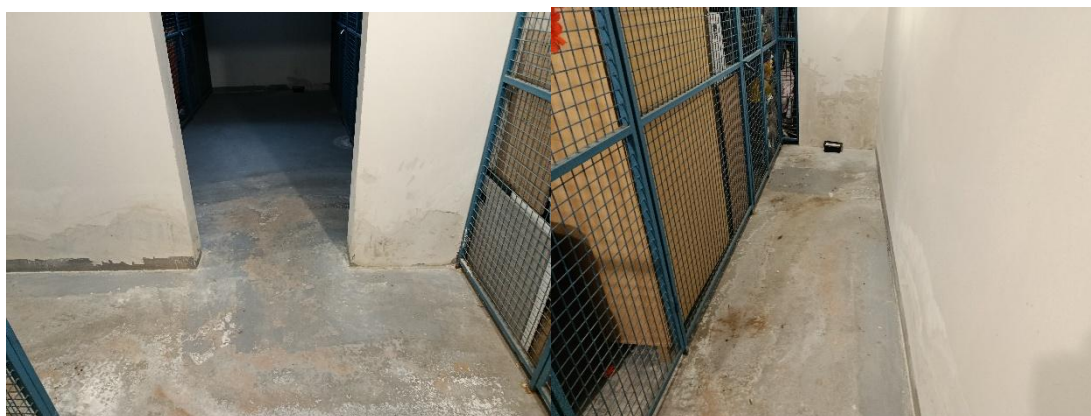
Doplňující informace k shromáždění vlastníků SVJ Seniorů 1616 v Liberci na 11-12/2025.

Dne 3.6.2025 proběhla schůze Společenství vlastníků domu Seniorů 1616 v Liberci (dále jen SVJ), kdy před tímto shromážděním Vám byl adresován dopis k sumarizaci událostí našeho společenství. Pro zjednodušení a zrychlení dalšího plánovaného shromáždění plánované ke konci roku 2025 Vám poroto zasílám nový dopis s informacemi o proběhlém a aktuálním dění.

1/ vlhkost ve sklepech

Právě v den této schůze dne 3.6.2025 byla opětovně zjištěna vlhkost zdí ve sklepech (po stranách od výtahu). Následně bylo osloveno několik stavebních firem s nabídkou možného řešení (mj. První podještědská stavební s.r.o., IČ: 47781874, VK Bau s.r.o., IČ: 08529370, **Complet San s.r.o.**, IČ: 28751558. Nabídku ke 14.9.2025 podala pouze společnost Complet San s.r.o. a to ve variantě odkopání celé severní strany domu po základy, obnovení izolace, nová drenáž u základů, injektáže, obnovení omítek apod. v předpokládané částce 1.338.874,66 Kč včetně DPH. Případně v dílčích variantách pro odkop a obnovu hydroizolace v částce 1.144.532,26 Kč včetně DPH. Nebo v provedení injektáží v 1. a 2. PP s opravou omítek v částce 521.746,40 Kč včetně DPH. Při provedení navrhovaných prací nabízejí záruku 60 měsíců, která se vztahuje i pokud se vlhkost na daném místě opakovaně objeví. Platební podmínky jsou zjednodušeně přijatelné – úhrada podle fakturace. Firma je ověřená. Na dotaz, kterou variantu volit bylo zjednodušeně zodpovězeno, že lze provést injektáže (u těch nelze garantovat výsledek), která podle zkušeností firmy přináší požadovaný efekt a až poté, pokud by se ukázalo jako nedostatečné, provést variantu s odkopáním. Účinné je provést odkop rovnou. Záleží tak na SVJ. **Nikdy však nelze 100 % garantovat, že vlhkost nevznikne z jiné příčiny nebo opětovně po záruce** – zjednodušeně tedy rekonstrukce má pomoci, je na ni i záruka, ale nikdo nezaručí, že se nebude problém opakovat, nevznikne vlhkost jinak nebo opětovně po záruce.

Aktuální stav je zachycen na snímkách níže – aktuálně bez markantních známek vlhkosti, narušená omítka a podlaha (vlevo průchod mezi sklepy od výtahu vlevo, poté chodbička první vlevo):



Dále situace na snímkách chodby ke sklepům od výtahu vpravo – narušená omítka a podlaha (aktuálně po hrubém očištění části zasaženého povrchu bez markantních známek vlhkosti)



Při realizaci jakéhokoli opatření je třeba přihlídnout k aktuálnímu stavu fondu oprav v částce kolem 500 tis. Kč s tvorbou fondu oprav 18 Kč/m²/měsíc. Tento fond oprav by měl vytvořit 248.383,- Kč/ročně, od kterého je třeba případně odečíst jiné investice či úhrady. K předložení je pak neskutečné množství variant řešení. Vždy je nutné přičíst i rezervu. Další výpočty jsou orientační.

Z hlediska financování lze variantu samotných injektáží uhradit z fondu oprav se spolufinancování úvěrem v částce 100 tis. Kč s úhradou do 12 měsíců, kdy se fond oprav fakticky vyčerpá. Varianta s odkopy zcela přesahuje naspořené finanční prostředky, kdy by bylo nutné čerpání úvěru (Již jsme obdrželi nabídku od MONETA Money Bank a.s., úroková sazba je 3,93 % ročně + bankovní poplatky). Lze i částku naspořit (pokud inflace nepřesáhne úrok na spořicímu účtu) bez jiných výdajů z fondu až další 4 roky.

V případě odkopu ze severní strany je nutné odkopat i balkóny u bytu č. 3 a 4, což již bylo s vlastníky předběžně projednáno, kdy kalkulace zahrnuje výstavbu nového.

Příklad: V případě kompletní varianty za 1.338.874,66 Kč včetně DPH, zjednodušeno s rezervou na 1,4 mil. Kč, požadavku na min. fond oprav 150 tis. Kč, čerpání z fondu oprav 350 tis. Kč, je nutný úvěr ve výši 1.050.000,- Kč, při 4 % RPSN činní měsíční splátka 19.400,- Kč a splácení 5 let. Fond oprav by na konci činil bez čerpání 250 tis. Kč.

Příklad: V případě dílčí varianty za 1.144.532,26 Kč včetně DPH, zjednodušeno s rezervou na 1,2 mil. Kč, požadavku na min. fond oprav 150 tis. Kč, čerpání z fondu oprav 350 tis. Kč, je nutný úvěr ve výši 850.000,- Kč, při 4 % RPSN činní měsíční splátka 19.400,- Kč a splácení 4 let. Fond oprav by na konci činil bez čerpání 230 tis. Kč.

Pokud by se mělo do domu po dobu úvěru více investovat, tak je nezbytné navýšení fondu oprav. Při roční investici 100 tis. Kč, pak měsíčně o 7 Kč z 18 Kč na 25 Kč za 1 m². Což představuje pro představu na byt 3+kk 450 Kč/měsíčně.

A/ Jelikož je neskutečné množství řešení, je třeba se při hlasování úzce zaměřit na variantu (a zohlednit rezervu):

- 1) žádná,
- 2) vnitřní injektáže za 521.746,40 Kč včetně DPH,
- 3) vnější odkop a obnova hydroizolace 1.144.532,26 Kč včetně DPH,
- 4) kompletní 1 338 874,66 Kč včetně DPH.

B/ Pak je třeba diskutovat a hlasovat pro variantu financování: naspoření x úvěr, čerpání z fondu oprav.

C/ Pak je třeba zvážit navýšení fondu oprav.

Realizované odvodnění povrchových vod má být zachováno.

2/ investice – podněty a stížnosti

Dalším bodem k projednání jsou podněty či návrhy k **investicím** do domu a zvýšení fondu oprav. Dostávají se ke mě (i na mou osobu) podněty či stížnosti, že se na domu nic nerealizuje (i slova, že dům je ostuda, apod.). Kompetentní k posouzení je pak s ohledem na výši předpokládané investice shromáždění.

2a/ pozemek

Při minulém shromáždění se projednávala investice do pozemku kolem domu, kdy se jednotliví účastníci vyjádřili k částce, pro kterou budou hlasovat a poté byla na základě kompromisu schválena částka 150 tis. Kč včetně DPH místo původně projektované částky 267.450 Kč včetně DPH, na kterou projekt přibližně vycházel. Takovou to poníženou částku firma p. Špáka a Herdy (Zahrady J+J s.r.o.) neakceptovala a odmlčela se, upravenou nabídku nepodala. Další oslovená firma p. Havle na tuto částku nepodal nabídku. Další firmy př. Komunální služby LB s.r.o. rovněž nabídku nepodaly. Tento projekt v této podobě tedy po více jak 8 měsících přípravy zanikl. Z důvodu neefektivní ztráty osobního času bude pro příště projednání na shromáždění s rezervací konkrétní částky a až poté bude vyhotoven konkrétní návrh ke schválení.

Aktuální stav je mj. patrný na snímkách níže (rozpadající se roh, eroze nezabezpečeného svahu, uschlé stromy, zarůstající keře):





Jelikož se situace dostala do slepé uličky a požadavek na úpravu pozemku ze strany členů stále trvá, zkontaktoval jsem pro zjištění řešení přímo zahradní architektky, kdy kladně reagovala společnost SunGarden (SunGarden.cz s.r.o.). Dne 29.9.2025 se dostavila ke shlédnutí architektka Ing. Lucie Kapitánová a p. Stanislav Štastný a prohlédla si pozemek kolem domu. Zadáání je stále stejné, tj. rekultivace pozemku v poměru cena x výkon x údržba s ohledem na již adekvátně sdělené požadavky uživatelů zvláště nejnižších bytů. Dne 1.10.2025 přišla nabídka na částku 21.600,- Kč včetně DPH, za kterou bude provedena studie a návrh. Na základě tohoto návrhu lze zjistit orientační cenu, a tu primárně zjednodušeně upravit nahoru a dolů podle výšky zasazovaných rostlin/keřů/stromů – čím starší a vyšší, tím dražší. Ke zvážení je pak i květinový záhon u vchodu, který zkrášlí prostor u vchodu za poměrně nevýrazné náklady. Hrubý odhad nákladů na rekultivaci pak začíná na částce 175 tis. Kč + projekt 22 tis. Kč, tj. přibližně 200 tis. Kč včetně DPH. Po vyhotovení studie lze realizaci soutěžit, nebo zadat firmě SunGarden nebo soutěžit za dozoru SunGarden aj. možnosti. Vyhotovená studie pak náleží SVJ. Architektka je pak k dispozici členům SVJ ke konzultacím a úpravám atd.

Ke schválení je tedy:

A/ Schválení částky za studii s rezervou 25 tis. Kč včetně DPH.

B/ Ponechání pozemku v současné podobě.

2b/ Fasáda

Další z podnětů (stížností) směřoval na to, že dům pod námi na adrese Seniorů 1619/11 též v Liberci 30 má nově umytou fasádu a ta u našeho domu je plesnivá a zelená.

Severní strana domu je na snímku níže vlevo, severní část domu na adrese Seniorů 1619/11 též v Liberci vpravo:



Oslovil jsem proto správce Interma byty s.r.o., kdy byla poskytnuta reference na společnosti Umyjemto s.r.o. Firma nabízí omytí fasády a záruku 5 let, že se neobjeví biologické nečistoty. Firma byla oslovena s konkrétní poptávkou na náš dům s částkou 132.487,- Kč včetně DPH.

Ke schválení je tedy:

A/ Schválení částky s rezervou 145 tis. Kč včetně DPH.

B/ Neschválení.

2c/ Výmalba

Další z podnětů (stížností) směřoval na to, že chodby jsou tragické, roky nevymalované. Situace je mj. zachycena na snímkách níže (vlevo prasklina u schránek, vpravo odřené sloupky u výtahu v přízemí):



Bylo tedy provedeno šetření k nabídce na vymalování interiéru, kdy máme ty nabídky – vymalování ve dvou vrstvách penetrace a nátěr standardní bílou barvou včetně DPH bez materiálu

p. Hammad – 60 Kč/m²

p. Machač – 105 Kč/m²

p. Devátý – 110 Kč/m²

Ještě byl mnou osloven s nabídkou p. Vrnata, který nabízí 80-90 Kč/m². Materiál odhadl přibližně 150 Kč/m². Nabízí rovněž nátěr zárubní, klecí, štukování aj. opravy vnitřních omítek. Nabízí postupné provedení prací.

Výmalba interiéru od vrchního bytu po spodní včetně zádveří pak vychází orientačně od 40 tis. Kč za práci a 90 tis. Kč za materiál, celkem 130 tis. Kč. Pro přesnou kalkulaci je však nutné přesný propočet plochy a zahrnout rovněž náklady na úklid aj. vedlejší náklady. Nebyl proveden přesný výpočet m² plochy, neboť je tak časově náročné.

Ke schválení je tedy:

A/ Vymalovat schodiště k poslednímu bytu v -1 (1. pp), zádveří, sušárnu a kolárnu, případně dále, s rezervou v částce 200 tis. Kč včetně DPH, či provedení poměrné části vymalování.

B/ Neschválení.

C/ Firma či firmy.

Pokud by byl zájem o sanaci dalších prostor zasažených zatečením, tak sanace poškozené omítky (štukování) začíná odhadem na 500 Kč/m² a materiál. Konkrétní cenová kalkulace nebyla vyžadována. Lze však rovněž hlasovat o tomto bodu.

Ke schválení je tedy:

A/ Opravit a vymalovat chodby a místnosti v 1. pp až 2. pp. bez provedení sanace odvodnění nebo před sanací odvodnění, jak je uvedeno výše (komplet – zdi, stropy, podlaha, klece, zárubně, aj. obdobné prvky). Je třeba odhadnout i částku např. 150.000,- Kč.

B/ Neschválení.

C/ Firma či firmy.

2c/ Dveře do kolárny (kočárkárny)

Další z podnětů (stížností) se týká poškozených dveří do kolárny (kočárkárny) – vloupání z roku 2015, kdy je návrh na výměnu. Lze tedy realizovat výměnu zárubní a dveří za typově obdobné jako naproti do sušárny. Jelikož není známo, zda bude odsouhlaseno, nebyla vyhotovena cenová nabídka (odhadem do či kolem 15 tis. Kč).

Na snímkách pohled na dveře, poškození dveří, poškození zárubní:



Ke schválení je tedy:

A/ Výměna dveří, zárubní a příslušenství za obdobné v částce do 40 tis. Kč včetně DPH.

B/ Neschválení.

3/ Fond oprav

Návrh člena na zvýšení fondu oprav o 5 - 10 Kč/m².

Ke schválení je tedy (bez případné duplicity) – 10 Kč/m², popř. 5 Kč/m² či jiná částka:

A/ Zvýšení odvodu do fondu oprav.

B/ Ponechání.

4/ Úklid

SVJ je k 31.12.2025 ukončena smlouva na úklid paní Evženie Bartákovou, kdy situace je stále v řešení.

5/ Prostory

Ve sklepních prostorech se nachází dvě nevyužívané místnosti. Jednu by bylo možné používat př. jako sklad. Ve druhé je rezervní umyvadlo a WC. Prostory je nejprve nutné vyklidit, vysušit, uklidit a poté hledat alternativní využití. Informace na vědomí.

6/ Sušárna

Na základě podnětu byla zpřístupněna sušárna k sušení prádla. Informace na vědomí.

7/ Drobné opravy

Drobné opravy (zámký, hromosvod, rozbité mřížky, spáry, atd.) jsou řešeny obratem s domovníkem nebo technikem správce Interma byty s.r.o. k napravení.

8/ Přispění prací

Na základě podnětu je k diskuzi, zda je někdo ochoten či schopen vykonat či vykonávat práce na domě, ať v rámci pravidelné údržby, opravy nebo renovace. Záměrem je tak ušetřit finanční prostředky SVJ. Kdo o tomto projeví zájem, nechť uvede konkrétně jaké práce, v jakém rozsahu, za jakých nákladů aj. podmínek.

9/ Větrání

Další podnět směřuje k větrání sklepů, kdy má být diskutováno, zda větrat i přes zimu a mrazy. V současné době je komunikováno zapůjčení vysoušeče zdi z Interma byty s.r.o. k dosušení vlhkého zdiva. U sklepů od výtahu vlevo je zasažena zeď vlhkostí nosná betonová, která vyschne rychleji, než zdivo z cihel příček ve sklepech od výtahu vpravo. Je tedy předpoklad, že větrání bude prováděno podle okolností.

10/ Výbor SVJ

V listopadu 2026 končí mandát členům stávajícího výboru a chtěl bych se proto dotázat jednotlivé členy SVJ, kteří nejsou ve výboru, zda mají zájem stát se součástí výboru. Pokud ano, sdělte mi tuto informaci prosím obratem.

11/ Další

V případě, že máte další podnět, stížnost či bod k projednání, sdělte mi tak obratem, aby bylo možné zařadit do programu.

12/ Závěr

V případě dotazu či doplnění mě kontaktujte na tel. č. 728 370 930 nebo přes email jastoc@seznam.cz, popř. nechte vzkaz v poštovní schránce.

Pokud se nebudete účastnit a nemáte osobu ke zplnomocnění, lze mi dát plnou moc se sdělením, v jakých bodech a jak si přejete hlasovat.

V Liberci dne 6.11.2025

Jan Štoček, předseda výboru SVJ