

## ZÁPIS

### ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

konaného dne dne 23. června 2022 od 18:30 hodin

Kavárna Bounty Rock Café, Hálkova 2, Olomouc

Předseda určil zapisovatele: Michaelu Psulovou a Magdalenu Veselou

Předseda zahájil shromáždění konstatováním, že toto není usnášeníschopné, přítomno je necelých 43 % vlastníků.

Přítomné vyzval k nezávazné diskusi nad stanovenými body schůze.

Předseda konstatoval, že účetní závěrka je v podobném rozsahu jako v roce 2021. SVJ negeneruje žádné zisky, výdaje jsou evidovány správcem SBD.

Odměny výboru předseda navrhl ve stejné výši jako v roce 2021. Předseda prohlásil, že své se své odměny za funkci opět vzdává. Pro každého člena výboru pak navrhl odměnu 10 tisíc korun, tedy 40 tisíc korun ročně celkem.

***V ověřovacím hlasování nebyl nikdo proti, zdržel se 1.***

Rozpočet. Předseda konstatoval, že výdaje jsou standardní jako každý rok. Největší část výdajů v letošním roce již byly vynaloženy do opravy výtahů, celkem 152 tisíc korun. Tyto musely být realizovány z důvodu havarijního stavu některých součástí výtahů. Další položku tvoří úklidové a pomocné práce, 72 tisíc korun ročně. Roční pojištění domu činí 22 tisíc, odměna za správu domu SBD měsíčně činí přibližně 12 tisíc korun. V příjmech přibývá částka pro letošní rok 30 tisíc korun za umístění antén společnosti Nej.cz, vznikl doplatek za několik let zpětně. V příjmu na následující roky pak bude fakturováno 5 tisíc korun ročně. Příjem zůstává ve fondu oprav. Bude rozpočtován poměrnou částí na každého vlastníka bytu. Další platby se vztahují ke spotřebě elektřiny a další.

***K tomuto bodu nebyl žádný dotaz.***

Vyúčtování revitalizace domu. Informace byly vlastníkům předloženy přílohou k pozvánce na Shromáždění. Celková cena revitalizace včetně výměny lodžii činila 20.419.019 korun. Na červnovém shromáždění 2021 bylo odhlasováno, že výměnu zábradlí si budou hradit jen majitelé bytů, kteří je vlastní. Předseda navrhl tyto vést v účetnictví odděleně. Po odečtení částky za zábradlí, je cena revitalizace 18.200.592 Kč. Tato částka již byla uhrazena.

Na fondu oprav jsme disponovali se 4 miliony korun, dále dotace 6 milionů z IROP, zbývá 8 milionů korun. Někteří vlastníci zaplatili zálohu, tuto je nutné vyúčtovat. Dále jsme čerpali bezúročný úvěr ze Státního fondu podpory investic. Úvěr byl ve výši 7.436.460 korun. Měsíční splátka úvěru činí 32.054 Kč. Úrok je 0%. Splácení bylo zahájeno v květnu. Bude probíhat 20 let, do července 2041.

Dále jsme čerpali komerční úvěr u Stavební spořitelny ČS ve výši 2.725.004 Kč. U tohoto úvěru činí úroková sazba 2,47 % za rok. Tato je fixovaná na 10 let, do listopadu 2031. Měsíční splátka tohoto úvěru činí 34.924 Kč. Splácení bylo zahájeno v lednu 2022. Smlouva nás opravňuje čerpat až 4.000.000 korun. 1.200.000,- Kč je možné ještě čerpat s tímto výhodným úrokem. Lze použít na případné další zásadní opravy.

Rozúčtování revitalizace. Čtyři vlastníci zaplatili zálohu v hotovosti. Úvěry jsou ve výši 10 milionů korun, je to částka, kterou tito lidé nebudou přispívat do pravidelných záloh. Vlastníci, kteří zálohu neplatili, budou platbu měsíčně odvádět.

Pí Veselá se dotázala, zda bude těmto lidem, kteří zaplatili dopředu, vyúčtována dotace ve výši téměř 30 % z původní rozpočtované ceny?

Předseda upřesnil, že dotace se rozdělí rovnoměrně na všechny vlastníky bytů.

Orientačně tedy, kdo zaplatil přibližně 300 tisíc zálohu, podle hrubých propočtů se jim bude 100 tisíc vracet. Přesná čísla budou teprve řečena.

Předseda vyzval přítomné, pokud by měl někdo zájem ještě o úhradu revitalizace v hotovosti, může tak učinit.

Fond oprav. Nyní je nastaveno na 20,- Kč na m<sup>2</sup> plochy bytu. Za celý dům vytváříme částku 88.040 korun měsíčně. Po odečtení splátek úvěrů, zůstává měsíční částka 21.060 korun. Ročně bychom tímto vytvořili 240 tisíc korun, což je hraniční částka. Na fondu oprav nyní disponujeme částkou 1.639.000 Kč, díky poslední splátce dotace IROP.

Tuto částku můžeme využít dle vlastního uvážení. Může být využita na splacení části úvěru, zejména toho komerčního úročeného, který činí 2.500.000 Kč. Komerční úvěr bychom měli splatit během 11 let s fixací na 10 let.

Nebo tuto částku použít např. k rekonstrukci stoupaček, které jsou již v nedobrému stavu. Jejich životnost je na hranici 20 let. V posledním období došlo ke třem havarijním událostem. Předběžná a orientační nabídka kompletní výměny stoupaček teplé i studené vody včetně izolací činí přes 74 tisíc korun, celý dům pak 560-600 tisíc za variantu v plastu. Varianta stoupaček v mědi by stála až 1.200.000 korun na celý dům. Ceny jsou stanoveny bez rozvodů ve sklepech. Je tedy nutné je k této částce dále připočítat. Výměna stoupaček by byla realizována ještě v letošním roce.

Předseda nechal nezávazně hlasovat.

***Většina přítomných byla pro realizaci stoupaček v plastovém provedení s realizací v roce 2022.***

Předseda přednesl, že na základě tohoto zájmu, bude výbor dále pracovat s variantou provedení v plastu, na tuto budou vypracovány cenové nabídky formou výběrového řízení.

Předseda upřesnil financování prací za stoupačky z fondu oprav. Při investici do stoupaček 600 tisíc, by stále byl k dispozici 1 milion korun. Z toho by se splatilo 250 tisíc na komerční úvěr a zůstatek by na fondu činil 750 tisíc korun. Což je dostatečná rezerva pro případné nečekané opravy domu. Za těchto podmínek by bylo možné zachovat stávající výši splátek do fondu oprav, tedy 20 Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu. Z této částky se použije 15 Kč/m<sup>2</sup> na splacení úvěru a 5 Kč/m<sup>2</sup> bude dále uloženo na šetření či opravy.

Platby za lodžie. Částka na jedno zábradlí činila 34.663 korun. Tato částka bude splácena mimo tento běžný rámec fondu oprav. Byty, které nemají balkony, neplatí nic. Ostatní musí tuto částku zaplatit. Lze formou jednorázové celkové úhrady v hotovosti nebo formou splátek po dobu 10 let, kdy měsíční splátka by činila 289 Kč. Vlastníci se mohou rozhodnout nejpozději do 14. července. Pokyny výbor vyvěsí na nástěnky a zašle emailem nejpozději do 30. června.

***Dotazy k tomuto nebyly ze stran přítomných žádné.***

Předseda poté shrnul:

Výbor se bude soustředit na vypsání výběrového řízení na výměnu stoupaček teplé a studené vody ve variantě plastu. Předběžné odhadované náklady činí 600 tisíc korun. Na fondu oprav je k dispozici 1.600.000 korun. Fond oprav navrhujeme nyní nenavyšovat. Zůstává tak 20 Kč/m<sup>2</sup> bytové plochy. Byt, který má nově udělané zábradlí, splátku uhradí buď jednorázově v hotovosti ve výši 34.663 korun nebo do fondu oprav bude platit měsíčně navíc 289 korun po dobu 10 let.

Solární příhřev vody. Předseda informoval. Na střeše se vybudují teplovodní výměníky naplněné tekutinou, které se zahřívají sluncem a poté jdou do výměníku a přehřívají teplou vodu, popřípadě pomohou při přitápění. Cenu výbor zatím nezjišťoval. Ceny energií budou dále stoupat, do budoucna by tato úvaha stála za zvážení. Nyní je dostupná také dotace Nová zelená úsporám. V horizontu dvou let bychom se tímto ale zatím nezabývali.

***K tomuto neměl nikdo dotaz ani připomínku.***

Ostatní dotazy:

Pí Kozáková – ze stoupaček od topení vytéká rezavá voda – bude řešeno. Pí Menkalová – zatuhlé kohoutky vodoměrů – bude řešeno. P. Michalík – zasklení lodžie pí Pučalíkové – bude řešeno. Připomínky k chodníku ze zadní strany vchodu do domu. Oprava ze strany města Olomouc. Výbor se pokusí vstoupit do jednání s majetkoprávním odborem. Předseda podotknul, že v nejbližším období má dojít ke kompletní revitalizaci Nezvalovy ulice – oprava chodníků a nové parkovací stání. Pí Brtnová vznesla požadavek na umístění „madla“ podél zdi při zadním vstupu do domu č. 15, kde je šikmá plošina. Je ale v tuto chvíli těžko řešitelné.

Předseda dále upozornil na důležitost správného větrání bytů v letních měsících. Zateplení by mělo přinést úspory tepla v zimě, v létě pak může udržet příjemný chládek. Je nutné byt vyvětrat vždy večer nebo brzy ráno. Poté okna vč. ventilaček uzavřít a zaclonit. Nedovolit, aby do bytu zvenčí proudil horký vzduch.

Využívání střešní terasy v jižní části domu bytem č. 36. Pan předseda přednesl záměr k jejímu využití pro vlastní potřeby. Střešní plášť v místě terasy by byl ochráněn keramickou dlažbou položenou na plastové terče. Vybudována by byla na náklady vlastníků bytu 36. Dlažba aspoň na její části musí být na terasu umístěna kvůli požární bezpečnosti. Na terasu je přístup z bytu ve formě vybudovaného bočního vchodu. Terasu se zavazují využívat jen pro běžné potřeby, např. k umístění posezení. Tuto prosbu přednesl pan předseda již před dvěma lety. Za využití terasy navrhnul odvádění částky 10 Kč/m<sup>2</sup>, což je poloviční částka oproti platbě za prostor vnitřní. Celkem by tak uhradili za danou plochu 300 Kč/měsíčně navíc do fondu oprav.

Předseda vyzval přítomné k vyjádření.

Zásadní problém vyjádřil p. Sentivani. Kdy konstatoval, že se jedná o společné prostory. V případě, že terasa v místě bude provedena, požaduje její zpřístupnění pro všechny vlastníky.

Předseda konstatoval, že toto řešení není možné ze dvou důvodů. Terasa není v další její části pochozí a může být tak zpřístupněním poškozena. Druhým je pak fakt vlastnictví bytů

v nejvyšším patře, kdy zpřístupněním by došlo k výraznému snížení kvality jejich bydlení a narušení jejich soukromí.

Pí Veselá k tomuto upřesnila. Pokud se rozhodneme, že část společného prostoru postoupíme do výlučného užívání jednomu vlastníkovi, má tento krok zákonná pravidla. Pokud tato budou ze strany manželů Václavíkových vůči vlastníkům dodržena, tj. získají 51 % všech hlasů a zároveň předloží písemné souhlasy majitelů všech dotčených jednotek, právo k užívání jim vzniká. Dále bude uzavřena dohoda mezi SVJ a vlastníky bytu 36, kde bude upřesněna ekonomická část za užívání prostor formou platby do fondu oprav. Dále zde bude závazek, jakým způsobem lze terasu užívat - tedy jakým způsobem budou prostor udržovat, ho opravovat. V případě vzniku škody zaviněné nedbalostí vlastníků či nájemníků bytu, budou povinni na vlastní náklady tyto odstranit. Pan Václavík dále navrhl, že v případě další následné rekonstrukce střechy/terasy, by část rekonstrukce v místě prostor výlučného užívání uhradili na vlastní náklady. Návrh této dohody bude předložen vlastníkům při následném dalším hlasování.

Pro ověření nechal pan předseda nezávazně hlasovat.

***Většina přítomných s tímto návrhem nebyla v rozporu.***

Různé.

Pan předseda poté poděkoval zúčastněným a uvedl, že hlasování o těchto všech bodech proběhne formou korespondenčního hlasování letos na podzim.

Shromáždění poté ukončil.

V Olomouci dne 4. července 2022

Zapsala:

Magdalena Veselá

Michaela Psulová