

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Jeřmanická 480-481, Liberec-Vesec

Datum konání: 25. 11. 2024

Čas konání: 18:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu

IČ SVJ: 05306116

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program shromáždění

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Organizační záležitosti - záznam z jednání
3. Zpráva o hospodaření za rok 2023 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)
4. Schválení účetní závěrky za rok 2023 (materiál na webu správce)
5. Informace o nákladech v roce 2024 (materiál na webu správce)
6. Změna v rozdělení nákladů na vytápění
7. Různé, diskuze, závěr

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti

Pan Hnyk seznámil přítomné s programem a provedl kontrolu usnášeníschopnosti.

2. Organizační záležitosti - záznam z jednání

Pan Hnyk znovu přivítal všechny přítomné a konstatoval, že zápis ve smyslu stanov společenství pořídí od sám. Navrhl tedy přítomným, aby byl zvolen jako předseda zasedání shromáždění a zapisovatel (stanovy Čl.10, odst. 12). Dále uvedl také formy prezentace záznamu, a to jeho umístěním ve společných částech (nástěnka - písemná) a dále na stránkách správce (elektronická).

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje Ing. Michala Hnyka jako předsedu zasedání shromáždění a zapisovatele.

Začátek: 18:40

Pro: **100 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 16 (50,86 %)

Konec: 18:41

Zdrželo se: **0 %**

Nezastoupené jednotky: 16 (49,14 %)

3. Zpráva o hospodaření za rok 2023 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)

Pan Hnyk stručně okomentoval Zprávu o hospodaření, která je součástí materiálů pro jednání; v další části pak vysvětlil a opsal činnost správce v roce 2023.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2023 (materiál na webu správce)

Pan Hnyk připomněl význam účetní závěrky a jejího schválení. Uvedl místo, kde lze dokumenty spojené s účetní závěrkou nalézt. Konstatoval, že struktura předpisu jednotlivých vlastníků, umožňuje taxativně vyúčtovat všechny položky, a to zálohy (dlouhodobé i krátkodobé) a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Pan Hnyk navrhl zúčastněným, aby účetní závěrku schválili.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Jeřmanická 480-481, Liberec-Vesec.

Začátek: 18:50

Konec: 18:50

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 16 (50,86 %)

Nezastoupené jednotky: 16 (49,14 %)

5. Informace o nákladech v roce 2024 (materiál na webu správce)

V tomto bodě byli přítomní, panem Hnykem seznámeni s aktuálním stavem dlouhodobých a krátkodobých záloh na správu domu a pozemku. Proběhla rekapitulace nákladů spojených s údržbou bytového domu za období od 1.1.2024 do termínu jednání.

6. Změna v rozdělení nákladů na vytápění

Pan Hnyk informoval přítomné o možnosti upravit tzv. základní složku nákladů na vytápění ve vazbě na energetickou náročnost "obálky" budovy zjištěnou z PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy "energetický štítek"). Více informací k problematice v příloze zápisu. S ohledem na skutečnost, že aktuální PENB udává energetickou náročnost (obálky) budovy Uem (D), bylo konstatováno, že ve vyúčtování pro rok 2025, bude využito stávající hodnoty u základní složky tj. 40%.

7. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.

Přítomným byla předána informace o kontrole topného systému (samostatná příloha zápisu).

Přítomní diskutovali rekonstrukci interiéru, zvláště pak výběr designu použitého linolea (PVC). Poukázali také na špatné "přilepení" schodových hran. Pan Hnyk k tomuto uvedl, že design PVC byl vybrán, a to spolu s některými uživateli bytového domu, technickým úsekem správy družstva z nabízených variant. Výber dodavatele byl proveden v souladu se stanovami. "Problém" se "špatným" přilepením schodových hran je technologicky v pořádku, hrana se lepí tolíko na vodorovnou část schodnice. Pan Hnyk připomněl přítomným, že na provedené dílo existuje záruka.

Přítomní požadují opravu rohožek před vstupy, aby je bylo možné zvednout a vyčistit.

Přítomní vznesli dotaz na kompenzace za špatnou dodávku TV v letošním roce. Pan Hnyk konstatoval, že dodavatel tuto přislíbil, a to v konečném vyúčtování za rok 2024.

Přítomní projevíli zájem o zajištění úklidu společných částí bytového domu dodavatelským způsobem. Pan Hnyk zrekapituloval možnosti dodavatelského způsobu úklidu, tj. pracovní právní vztah,

firma/osvč. Navrhl tedy úpravu Výpočtových listů, která bude provedena nejdříve od 1.2.2025 s ohledem na zvolenou formu a dodavatele.

Paní Ducháňová upozornila na závadu na uzavíracím ventilu. V této souvislosti upozornil pan Hnyk přítomné na nevyhovující stav ležatých rozvodů, které by bylo vhodné zrekonstruovat, aby se předešlo případným haváriím.

Paní Olivová připomněla přítomným, že by bylo vhodné se zamyslet nad nutností některých návrhů na opravy a údržbu a zvolit spíše komplexnější rekonstrukce/modernizace bytového domu (střecha/obvodový plášť/výtahy atp.). Pan Hnyk reagoval, že otázka zateplení střechy, popřípadě "dozateplení" obvodových stěn nebo výměna oken (trojskla) jsou určitě k diskuzi. Na všechna zmíněná opatření je možné, a to za splnění určitých předpokladů čerpat dotaci. Bylo by tedy vhodné zpracovat posouzení stávajícího a budoucího/požadovaného stavu.

Ke střešnímu plášti poskytl pan Hnyk informaci, že tento byl zkontrolován a zjevné technické závady byly odstraněny. Otázku zajištění provozuschopnosti výtahů, pak okomentoval obecnými předpisy a pravidly.

Pan Baxa poskytl přítomným informace z oblasti komunitní energetiky a dále zmínil možnosti změny dodávky tepelné energie.

Přítomní si stěžovali na špatné parkování a dále na neodůvodněné využívání kontejnerových nádob obyvateli bytového domu z protější strany silnice.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zajištění úklidu společných částí dodavatelským způsobem a s tím související úpravu Výpočtových listů nejdříve od 1.2.2025.

Začátek: 19:00

Konec: 19:01

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ano**

Zastoupené jednotky: 16 (50,86 %)

Nezastoupené jednotky: 16 (49,14 %)

Seznam příloh

Prezenční listina

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2023

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2024 (do termínu jednání)

Obratová předvaha za rok 2023

Náklady na služby - složka předpisu č. 300

Náklady na služby - složka předpisu č. 301

Obecné podmínky pojištění majetku

Změna v rozdělení nákladů na vytápění od 1.1.2024

Kontroly topných systémů

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 19:30 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu

Den konání: 25. 11. 2024