

# **Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Podlesí 600,601, Hodkovice nad Mohelkou**

Datum konání: 22. 10. 2024

Čas konání: 18:00 hod.

Místo konání: Společné prostory bytového domu

IČ SVJ: 07397925

**Shromáždění není 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. Stanovení úklidu společných částí jako služby spojené s užíváním bytu
8. 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 on sám. Uvedl také formy prezentace záznamu, a to jeho umístěním ve společných částech (nástěnka - písemná) a dále na webových stránkách správce (elektronická).

### **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 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 Podlesí 600, 601, Hodkovice nad Mohelkou.

**Začátek:** 18:30

**Konec:** 18:31

Pro: **100 %**

Proti: **0 %**

Zdrželo se: **0 %**

Návrh přijat: **Ne**

**Zastoupené jednotky:** 9 (37,95 %)

**Nezastoupené jednotky:** 15 (62,05 %)

### **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 (E), bylo konstatováno, že ve vyúčtování pro rok 2025, bude využito stávající hodnoty u základní složky tj. 40%. V dalším se členy diskutovalo o případných dopadech zvýšené energetické náročnosti bytového domu do budoucna.

### **7. Stanovení úklidu společných částí jako služby spojené s užíváním bytu**

Pan Hnyk konstatoval, že stávající koncept, kdy dochází k úhradě nákladů za službu Úklid společných prostor v domě je v rozporu se stanovami společenství (Čl. 8, odst. 2) 5) 7) písmeno c) a 8)). Od 1.1.2025 dojde tedy k nápravě, a to úpravou Výpočtových listů členů(měsíční rozpis úhrad), kdy pro službu Úklid společných prostor v domě, bude vytvořena samostatná složka v rozpise. Vyúčtování složky bude následně prováděno v souladu se stanovami Čl.8 odst. 8.

### **8. Různé, diskuze, závěr**

- 1) Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu. Přítomní diskutovali nad způsobem stanovení optimální hodnoty nemovitosti. Pan Hnyk vysvětlil přítomným družstvem využívaný způsob stanovení spodní hranice hodnoty nemovitosti.
- 2) Pan Vondrák upozornil na zatékání skrze stříšku nad oběma vchody, které bylo podle jeho názoru částečně způsobeno krupobitím dne 10.7.2024. Vyzval tedy správce k dokumentaci škod a nahlášení pojistné události.
- 3) Přítomní se shodli na opravě okapového chodníku, kdy schválení záměru a ceny bude provedeno na některém z dalších jednání.
- 4) Přítomní dále diskutovali o možnosti využití dotačních programů na rekonstrukci a modernizaci bytového domu (NZÚ - Nová zelená úsporám) včetně jednotlivých úrovní podpory (včetně využití bonusu pro "nízkopříjmové domácnosti") a dále o dotačním programu SFPI (Domy bez bariér) na realizaci výtahu. Pan Hnyk konstatoval, že v otázce rekonstrukce a modernizace bytového domu, by bylo vhodné nejprve zpracovat studii (orientační náklady 40 tis. Kč) s důrazem na jednotlivé úrovně

podpory v případě výtahu (orientační náklady 1,5 mio. Kč/vchod), pak je situace obdobná. Pan Hnyk konstatoval, že zkušenosti se studii jsou ze strany SVJ velmi pozitivní. Aktuálně je program (Domy bez bariér) pozastaven a jeho "spuštění" se předpokládá v prosinci roku 2024. Pan Hnyk dále konstatoval, že pro validitu jakýchkoliv kroků je nutná, alespoň nadpoloviční účast členů společenství na jednání. Navrhl také členům, že v případě jejich zájmu připraví hlasování k těmto bodům v listinné podobě.

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

## **Seznam příloh**

Prezenční listina

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu - 2023

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

Obratová předvaha k 31.12.2023

Náklady na služby - složka předpisu č. 300

Náklady na služby - složka předpisu č. 301

Obecné podmínky pojištění majetku

Změna v rozdělení nákladů na vytápění do 1.1.2024

Kontroly topných systémů

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:35 hod.

Místo konání: Společné prostory bytového domu

Den konání: 22. 10. 2024