

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků jednotek E. Beneše 1531-1534 konaném dne 25. dubna 2024 od 18:00 hodin v kulturním středisku MÉDIUM, Jana Masaryka 605, Hradec Králové 12

Oznámený program shromáždění:

1. Informace o usnášení schopnosti shromáždění.
2. Úvod, volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu.
3. Zpráva výboru o činnosti za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.
4. Projednání a hlasování o schválení vyúčtování za kalendářní rok 2023.
5. Volba členů výboru SVJ na další 5-ti leté období.
6. Projednání a hlasování o dalších dílčích úpravách souvisejících se stavebními úpravami 1. a 2. nadzemního podlaží včetně schválení finančních prostředků.
7. Projednání a hlasování o udělení mandátu členům výboru SVJ o zahájení přípravy na vytvoření nových bytových jednotek ze „sušáren“ ve vchodech 1531 a 1532.
8. Diskuze, závěr.

1) Úvod, informace o usnášení schopnosti shromáždění

Prezenci a kontrolu plných mocí zajistil Ing. Jiří Wagner, člen výboru SVJ. Účastníci shromáždění potvrdili účast podpisem na připravených podpisových arších pro vlastníky bytových jednotek.

V 18:05 hod místopředseda výboru SVJ Ing. Martin Laštůvka z pověření výboru zahájil shromáždění vlastníků bytových jednotek. Oznamil, že shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Na shromáždění vlastníků bytových jednotek je

- přítomno: 97 vlastníků s podílem 78,96 %
- nadpoloviční většina: 39,49 %
- tříčtvrtinová většina: 59,23 %

Informoval přítomné o způsobu hlasování, které se bude řídit stanovami SVJ.

V případech rozhodování shromáždění SVJ v bodě programu 2, 4, 5 a 7 je pro schválení usnesení vyžadována nadpoloviční většina podílů přítomných vlastníků.

V případě rozhodování shromáždění SVJ v bodě programu 6 je pro schválení usnesení vyžadována tříčtvrtinová většina podílů přítomných vlastníků.

2) Volba předsedy shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Po přednesení úvodního slova přečetl místopředseda výboru SVJ Ing. Martin Laštůvka přítomným návrh usnesení výboru SVJ ke zvolení orgánů shromáždění:

Na návrh výboru jsou navrženy tyto osoby:
Předseda shromáždění – Ing. Martin Laštůvka
Zapisovatel – Ing. Martin Laštůvka
Ověřovatel zápisu – Tomáš Pfaff
– Petra Hlaváčová

Místopředseda výboru SVJ Ing. Martin Laštůvka se dotázal přítomných, zda mají k přednesenému návrhu nějaké připomínky.

S dotazem se přihlásil pan Hylmar, zda by bylo možné ještě navrhnout jako ověřovatele zápisu jeho.

Ing. M. Laštůvka mu vysvětlil, že to není možné, z důvodu ohlášeného návrhu usnesení k jednotlivým bodům programu shromáždění, ke kterému někteří vlastníci dali plnou moc, viz Stanovy SVJ, článek VI, bod 10.

Další dotazy nebyly podány.

Místopředseda výboru SVJ Ing. Martin Laštůvka přečetl tedy znovu navržené usnesení a jehož přijetí se bude v tomto bodu hlasovat:

- Výbor SVJ doporučuje schválit jako předsedu dnešního shromáždění pana Ing. Martina Laštůvku, zapisovatelem zápisu ze shromáždění pana Ing. Martina Laštůvku a jako ověřovatele zápisu pana Tomáše Pfaffa, paní Petru Hlaváčovou.

Místopředseda výboru SVJ Ing. Martin Laštůvka připomněl, že počet podílů nutných ke schválení tohoto bodu hlasování je nadpoloviční většina podílů přítomných vlastníků.

Dále konstatoval že na shromáždění vlastníků bytových jednotek je v tomto bodě jednání stále

- přítomno: 97 vlastníků s podílem 78,96 %
- nadpoloviční většina: 39,49 %
- tříčtvrtinová většina: 59,23 %

Hlasování vlastníků proběhlo s tímto výsledkem hlasování:

Podíly pro: 75,62 %	tj.95,77 % podílů přítomných vlastníků
Podíly proti: 2,51 %	
Zdržel se hlasování: 0,83 %	

Na základě protokolu o hlasování místopředseda výboru SVJ oznámil, že shromáždění vlastníků bytových jednotek schválilo usnesení navržené výborem SVJ ve znění:

- **Výbor SVJ doporučuje schválit jako předsedu dnešního shromáždění pana Ing. Martina Laštůvku, zapisovatelem zápisu ze shromáždění pana Ing. Martina Laštůvku a jako ověřovatele zápisu pana Tomáše Pfaffa, paní Petru Hlaváčovou.**

Usnesení bylo schváleno počtem podílů 75,62 %, to je 95,77 % podílů přítomných vlastníků.

3) Zpráva výboru o činnosti za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

V tomto bodě jednání shromáždění zvolený předseda shromáždění SVJ pan Ing. Martin Laštůvka předal slovo předsedovi výboru SVJ panu Kvasničkovvi. Ten přednesl přítomným nejdůležitější činnosti výboru za výše uvedené období včetně vynaložených finančních prostředků. Ve zprávě zdůraznil nejvyšší vynaložené náklady na výměnu vodoměrů a indikátorů topení včetně nákladů na splácení úvěru, pojištění domu, požární ochranu a nejdůležitější nutné opravy a investice. Viz příloha zápisu ze shromáždění č. 1.

Dotazy a názory z pléna:

- Bylo by dobré diverzifikovat finanční prostředky u více bank.
- Jak je dům pojištěn? Pojistná částka byla v roce 2022 navýšena na 435.000.000 Kč.
- Obyvatelé jsou obecně spokojeni s výtahy.
- Na příští shromáždění připravit finanční plán na další období.

4) Projednání a hlasování o schválení vyúčtování za kalendářní rok 2023

Předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka konstatoval, že seznámení přítomných s vyúčtováním za rok 2023 bylo provedeno již v předchozím bodě jednání.

Následně dal předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka hlasovat pro přijetí následujícího usnesení:

- Výbor SVJ doporučuje schválit vyúčtování za kalendářní rok 2023 v předloženém znění.

Nikdo z přítomných neměl další požadavek na vysvětlení k přednesenému návrhu.

Předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka připomněl, že počet podílů nutných ke schválení tohoto bodu hlasování je nadpoloviční většina podílů přítomných vlastníků.

Konstatoval, že na shromáždění vlastníků bytových jednotek je v tomto bodě jednání

- přítomno: 96 vlastníků s podílem 78,13 %
- nadpoloviční většina: 39,07 %
- tříčtvrtinová většina: 58,60 %

Hlasování vlastníků proběhlo s tímto výsledkem hlasování:

Podíly pro:	72,62 %	tj. 91,97 % podílů přítomných vlastníků
Podíly proti:	1,66 %	
Zdržel se hlasování:	3,85 %	

Na základě protokolu o hlasování místopředseda výboru SVJ oznámil, že shromáždění vlastníků bytových jednotek schválilo usnesení navrhované výborem SVJ ve znění:

- **Výbor SVJ doporučuje schválit vyúčtování za kalendářní rok 2023 v předloženém znění.**

Usnesení bylo schváleno počtem hlasů 72,62 % podílů, to je 91,97 % podílů přítomných vlastníků.

5) Volba členů výboru SVJ na další 5-ti leté období

Zvolený předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka seznámil přítomné s návrhem výboru SVJ, který navrhl toto usnesení:

- Výbor SVJ navrhuje jako členy výboru zvolit:
 - Jana Kvasničku, bytem tř. Edvarda Beneše 1533, 500 12 Hradec Králové
 - Ing. Martina Laštůvku, bytem tř. Edvarda Beneše 1534, 500 12 Hradec Králové
 - Ing. Jiřího Wagnera, bytem Rybova 2794, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Zvolený předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka se také jménem výboru ohradil proti šíření nepravdivých informací o činnosti výboru, které šíří, formou letáků vhažovaných obyvatelům do schránek, Ing. Petr Hylmar. Z jeho strany došlo k narušení průběhu shromáždění vykřikováním o jakési nepravdě.

Ing. Martin Laštůvka také přítomným oznámil, že se jedná, s velkou pravděpodobností, o poslední funkční období výboru SVJ v tomto složení.

Z pléna již žádný další dotaz nezazněl.

Následně dal předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka hlasovat pro přijetí následujícího usnesení:

- Výbor SVJ navrhuje jako členy výboru zvolit:
 - Jana Kvasničku, bytem tř. Edvarda Beneše 1533, 500 12 Hradec Králové
 - Ing. Martina Laštůvku, bytem tř. Edvarda Beneše 1534, 500 12 Hradec Králové
 - Ing. Jiřího Wagnera, bytem Rybova 2794, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Nikdo z přítomných neměl další požadavek na vysvětlení k přednesenému návrhu.

Předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka připomněl, že počet podílů nutných ke schválení tohoto bodu hlasování je nadpoloviční většina podílů přítomných vlastníků.

Konstatoval, že na shromáždění vlastníků bytových jednotek je v tomto bodě jednání stále

- přítomno: 96 vlastníků s podílem 78,13 %
- nadpoloviční většina: 39,07 %
- tříčtvrtinová většina: 58,60 %

Hlasování vlastníků proběhlo s tímto výsledkem hlasování:

Podíly pro:	73,87 %	tj. 93,55 % podílů přítomných vlastníků
Podíly proti:	3,17 %	
Zdržel se hlasování:	1,08 %	

Na základě protokolu o hlasování místopředseda výboru SVJ oznámil, že shromáždění vlastníků bytových jednotek schválilo usnesení navrhované výborem SVJ ve znění:

- Výbor SVJ navrhuje jako členy výboru zvolit:
Jana Kvasničku, bytem tř. Edvarda Beneše 1533, 500 12 Hradec Králové
Ing. Martina Laštůvku, bytem tř. Edvarda Beneše 1534, 500 12 Hradec Králové
Ing. Jiřího Wagnera, bytem Rybova 2794, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Usnesení bylo schváleno počtem hlasů 73,87 % podílů, to je 93,55 % podílů přítomných vlastníků.

6) Informace o projektu „Stavební úpravy bytového domu 1531-1534“ (stavební úpravy 1. a 2. nadzemního podlaží)

Zvolený předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka předal slovo předsedovi výboru SVJ panu Kvasničkovi.

Ten seznámil přítomné s návrhem výboru o plánu rozšířit stavební zakázku úpravy 1 a 2 nadzemního podlaží, která byla odhlasovaná na minulém shromáždění v roce 2023 tak, aby celé stavební dílo této úpravy bylo ucelené, včetně finančních nákladů. Viz příloha zápisu ze shromáždění č. 2.

Pan Kvasnička dále seznámil přítomné s průběhem prací I etapy stavebních úprav 1 a 2 nadzemního podlaží.

V diskusi k tomuto bodu jednání padlo několik dotazů. Na všechny dotazy bylo odpovězeno předsedou výboru SVJ panem Janem Kvasničkou. Mezi dotazy zaznělo, zda budou stačit peníze na opravu horkovodu. Pan Kvasnička odpověděl, že výbor všechny náklady vynaložené na správu domu a stavební úpravy 1 a 2 nadzemního podlaží pečlivě zvažuje. Finanční situace společenství vlastníků i po provedených stavebních úpravách bude bezpečně postačovat na řádný chod domu.

Po skončení rozpravy nechal zvolený předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka hlasovat pro přijetí následujícího usnesení:

- Výbor SVJ doporučuje schválit další dílčí úpravy 1. a 2. nadzemního podlaží dle předložených materiálů.

Předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka připomněl, že počet podílů nutných ke schválení tohoto bodu hlasování je tříčtvrtinová většina podílů přítomných vlastníků.

Konstatoval, že na shromáždění vlastníků bytových jednotek je v tomto bodě jednání

- přítomno: 94 vlastníků s podílem 76,46 %
- nadpoloviční většina: 38,24 %
- tříčtvrtinová většina: 57,35 %

Hlasování vlastníků proběhlo s tímto výsledkem hlasování:

Podíly pro:	72,62 %	tj. 91,97 % podílů přítomných vlastníků
Podíly proti:	2,34 %	
Zdržel se hlasování:	1,51 %	

Na základě protokolu o hlasování zvolený předseda shromáždění oznámil, že shromáždění vlastníků bytových jednotek schválilo usnesení navrhované výborem SVJ ve znění:

- **Výbor SVJ doporučuje schválit další dílčí úpravy 1. a 2. nadzemního podlaží dle předložených materiálů.**

Usnesení bylo schváleno počtem hlasů 72,62 % podílů, to je 91,97 % podílů přítomných vlastníků.

7) Projednání a hlasování o udělení mandátu členům výboru SVJ o zahájení přípravy na vytvoření nových bytových jednotek ze „sušáren“ ve vchodech 1531 a 1532

Zvolený předseda shromáždění SVJ Ing. Martin Laštůvka předal opět slovo předsedovi výboru SVJ panu Kvasničkovi.

Ten přítomným přednesl návrh výboru, vytvořit ze společných prostor (sušáren), ve vchodech 1531 a 1532, byty. Zatím se jedná o předběžný mandát výboru v této věci jednat, zjistit finanční náklady na předělání těchto společných prostor na byty. Ověřit možnosti kolaudace na bytové jednotky. Zjistit

situaci s nájmem v lokalitě okolo našeho domu případně ověřit další fakta o této možnosti. Výbor uvažuje o tom, že případně nově vzniklé jednotky by byly společenstvím vlastníků pronajímány třetím osobám a příjem z těchto nájmu by byl příjmem do fondu oprav.

Tento dnešní bod jednání není bodem o schválení předělání těchto společných prostor na bytové jednotky, ale pouze předběžný souhlas se zahájením zjišťování celé situace okolo případného pronájmu těchto prostor. Závazné schválení by proběhlo až na dalším shromáždění.

K tomuto bodu jednání z pléna zaznělo několik dotazů a návrhů:

- a) Proč výbor SVJ uvažuje o předělání těchto společných prostor na bytové jednotky.
- b) Zda nehrozí zvýšená hluchnost při pronájmu těchto prostor.
- c) Zda nehrozí zvyšování fondu oprav díky pronájmu těchto nových bytových jednotek
- d) Návrh: Místo bytových jednotek vytvořit kanceláře k pronájmu

Pan Kvasnička na všechny dotazy odpověděl:

- a) Výbor vidí tyto prostory jako nevyužité a je to dle jeho názoru možnost nemalého příjmu do fondu oprav.
- b) Zvýšená hluchnost by hrozit neměla, pokud by hluchnost byla vyšší, než je přípustné, může pronajímatel, což je by bylo SVJ dát výpověď z nájmu.
- c) Nehrozí, fond oprav je v současné chvíli dostatečný.
- d) Výbor SVJ se domnívá, že kanceláře jsou v naší lokalitě hůře pronajmutelné než bytové jednotky. Výbor situaci prověří.

Po skončení rozpravy nechal zvolený předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka hlasovat pro přijetí následujícího usnesení:

- Výbor navrhuje shromáždění vlastníků bytových jednotek udělit mandát členům výboru SVJ k zahájení přípravy jednání a dokumentace na vytvoření nových bytových jednotek ze „sušáren“ ve vchodech 1531 a 1532.

Předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka připomněl, že počet podílů nutných ke schválení tohoto bodu hlasování je nadpoloviční většina podílů přítomných vlastníků.

Konstatoval, že na shromáždění vlastníků bytových jednotek je v tomto bodě jednání stále

- přítomno: 94 vlastníků s podílem 76,46 %
- nadpoloviční většina: 38,24 %
- tříčtvrtinová většina: 57,35 %

Hlasování vlastníků proběhlo s tímto výsledkem hlasování:

Podíly pro:	69,63 %	tj. 88,19 % podílů přítomných vlastníků
Podíly proti:	4,10 %	
Zdržel se hlasování:	2,72 %	

Na základě protokolu o hlasování zvolený předseda shromáždění oznámil, že shromáždění vlastníků bytových jednotek schválilo usnesení navrhované výborem SVJ ve znění:

- **Výbor navrhuje shromáždění vlastníků bytových jednotek udělit mandát členům výboru SVJ k zahájení přípravy jednání a dokumentace na vytvoření nových bytových jednotek ze „sušáren“ ve vchodech 1531 a 1532.**

Usnesení bylo schváleno počtem hlasů 69,63 % podílů, to je 88,19 % podílů přítomných vlastníků.

8) Diskuze, závěr

V diskusi nejdříve seznámil přítomné předseda shromáždění se stavem řešení připomínek z minulého shromáždění, na které byl výbor SVJ upozorněn.

- Holuby v okolí domu

Pan Laštůvka informoval přítomné o odpovědi magistrátu města na naši stížnost ohledně holubů a nepořádku, který tvoří. Dobrou zprávou je instalace sítí místo podhledů na rampě do konce letošního léta.

- Neaktuální www stránky

Stránky jsou již z části aktualizovány, ale ještě jsou nutné drobné úpravy.

- Nepořádek ve sklepech

Provádí se průběžně

- Hromadné seřízení oken – u vlastníků, kteří o tuto službu mají zájem.

Provedeno

Pan Laštůvka také seznámil přítomné se záměrem rozšířit portfolio kamer, především se zaměřením na schránky. Pan Kvasnička vystoupil s žádostí na obyvatele domu, aby nevkládali klínky či jinak zajišťovali dveře u chodbiček k bytům. Tyto dveře jsou protipožární a svou funkci plní pouze tehdy pokud jsou zavřené!

Z pléna zazněl požadavek na umytí oken na chodbičkách u výtahů a na schodišti. Výbor zajistí.

Dále z pléna byl vznesen dotaz na to, zda by bylo možné zajistit umytí výloh u nebytových prostor. Přítomný ředitel SBD Lipky JUDr. Kuba slíbil zajištění tohoto požadavku.


Jako poslední byl z pléna vznesen požadavek na vytvoření finančního plánu pro budoucí období, který bude součástí pozvánky na příští shromáždění. Výbor zajistí.

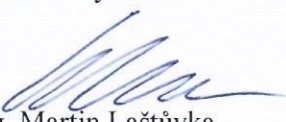
Závěr shromáždění

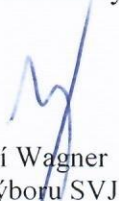
Jelikož žádný z přítomných vlastníků bytových jednotek ani členů výboru SVJ nevznesl dotaz, námitku nebo protest, týkající se některého z rozhodnutí dnešního shromáždění vlastníků bytových jednotek, konstatoval zvolený předseda shromáždění Ing. Martin Laštůvka, že byl vyčerpán a splněn pořad jednání dnešního shromáždění. Poděkoval všem vlastníků za účast a shromáždění ukončil.

Přílohy zápisu ze shromáždění:


1. Zpráva výboru o činnosti za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
2. II etapa revitalizace I a II podlaží – finanční rozbor



Jan Kvasnička
Předseda výboru SVJ


Ing. Martin Laštůvka
Místopředseda výboru SVJ


Ing. Jiří Wagner
Člen výboru SVJ


Ing. Martin Laštůvka
Zapisovatel


Tomáš Pfaff
Ověřovatel zápisu


Petra Hlaváčová
Ověřovatel zápisu

Zpráva výboru o činnosti za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

Dlouhodobé zálohy k 1.1.2023	8.776.165 Kč
<i>Stav finančních prostředků na účtu SVJ k 1.1.2023</i>	
Tvorba záloh z nájmu	3.039.957 Kč
Tvorba dlouhodobých záloh z mimořádných úhrad	192.488 Kč
<i>Jedná se o zúčtování záloh nebytových prostor za rok 2022 – 179.003 Kč, dále se jedná o podíly vlastníků za pronájem antény na naší střeše – MAGNALINK a pronájem společných prostor p. Jedlička.</i>	
Tvorba záloh na nebytové prostory v majetku SBD	402.912 Kč
<i>Jedná se o fond oprav z SBD</i>	
Podíl NBP na opravách	179.003 Kč
Čerpání dlouhodobých záloh na opravy	1.511.517 Kč
Výměna vodoměrů TV, SV po 5 letech	539.690 Kč
Výměna indikátorů topení po 10 letech	319.412 Kč
Projektová dokumentace 1 a 2 podlaží	139.150 Kč
Instalatérské a elektrikářské práce	115.502 Kč
Úklid	77.070 Kč
Soc a zdrav. poj. odměny výboru	66.924 Kč
Požární ochrana (revize has. př., dveře)	49.247 Kč
Odborné zkoušky výtahů	42.496 Kč
Revize plynu a hromosvodů	30.300 Kč
Prohlídka domu před skončením záruky	30.250 Kč
Údržba zvoky, kamery, el. zámky dveří	23.975 Kč
GDPR SBD (ochrana osobních údajů)	18.000 Kč
Ostatní	59.501 Kč
Odměny výboru - Měsíční předpis za užívání bytu (150 byt. jednotek)	110 Kč = 198.000 Kč/rok
Splátky, pozastávky, zádržné	35.748 Kč
<i>Poplatky banka</i>	
Čerpání dlouhodobých záloh úvěru u MODRÉ PYRAMIDY	2.750.336 Kč
<i>Měsíčně splácíme 229.194 Kč</i>	
Zbývající výše čerpaného úvěru k 31.12.2023	23.582.115 Kč
Náklady na pojištění domu	50.392 Kč
<i>V roce 2022 byla navýšena pojistná částka z 300.000.000 Kč na 435.000.000 Kč</i>	
Servis výtahů – paušál	96.451 Kč
<i>Čtvrtletně platíme za údržbu výtahů 24.113 Kč</i>	
Dlouhodobé zálohy k 31.12.2023	7.935.030 Kč
<i>(Stav finančních prostředků na účtu SVJ k 31.12.2022)</i>	<u>Rozdíl -841.135 Kč</u>
Hospodářský výsledek získaný na úrocích	434.027 Kč
<i>Úroky z běžného účtu, spořicího účtu a termínovaných vkladů</i>	
Celkový výsledek hospodaření za rok 2023	-407.108 Kč

II etapa stavebních úprav 1 a 2 nadzemního podlaží

Výbor navrhuje rozšíření stavební zakázky úpravy 1 a 2 nadzemního podlaží, která byla odhlasovaná na minulém shromáždění v roce 2023 tak, aby celé stavební dílo této úpravy bylo ucelené, viz rozbor finančních nákladů níže.

Cena díla II etapy s DPH (12%)

a) Dveře včetně zárubní	480.368 Kč
b) Elektro komplet zadní část	223.380 Kč
<i>(ledkové, čidla na pohyb, úsporné noční osv.)</i>	
c) Podhledy v zadní části včetně mezi sklepy	118.513 Kč
d) Předstěny u výtahů 1 patro 4x	153.455 Kč
e) Fasáda a sádkartón	147.780 Kč
<i>(doplňky – vyrovnání stěny nade dveřmi, vnitřní stěna u dveří včetně dvířek pro ovládání dveří)</i>	
f) Soklíky v zadní části + v přední části keramické	211.851 Kč
g) Odpočty a změny	-361.675 Kč
Celkem tedy za II etapu	973.672 Kč

Výbor tedy shromáždění navrhuje schválit pro II etapu dílčích úprav 1 a 2 nadzemního podlaží finanční náklady ve výši 1.000.000 Kč

Zpracoval dne 8.4.2024

Jan Kvasnička, Ing. Martin Laštůvka