

ZÁPIS ze shromáždění vlastníků

konaného dne 13.4.2023 od 17:00hodin ve společenské místnosti domu

Shromáždění řídil předseda výboru společenství Kamil Novák. Shromáždění bylo svoláno pozvánkou (příloha č.1) s jasně definovanými body k projednání. Každý z vlastníků byl ještě dodatečně informován buďto osobně nebo písemně. Dle prezenční listiny (příloha č.2) bylo na shromáždění přítomno 20768 hlasů z celkového počtu 24138 hlasů, tj. 86,04%. Shromáždění bylo usnášeníschopné.

1. Předseda uvítal všechny přítomné a představil Ing. Stanislava Karpíška, ředitele SBD Bižuterie, který přijal pozvání a na schůzi dorazil, aby pomohl vyjasnit možné dotazy. Předseda chůzi moderoval a zapisoval. Sčítatelem a ověřovatelem hlasů při hlasování byl zvolen pan Milan Boháček, člen výboru. Shromáždění se řídilo programem uvedeným na pozvánce.

2. Předseda výboru informoval o hospodaření domu v roce 2022. Počáteční stav dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen DZOI) k 1.1.2022 činil 417 454,11Kč, k 31.12.2022 činil 545 117,75Kč. Měsíční tvorba DZOI byla do června 59 175Kč, od července 72 414Kč, celkově tedy 789 534Kč/rok. Na splacení úvěru na zateplení budovy připadá měsíčně 43 150Kč (517 800Kč/rok). Výše nesplacené částky úvěru k 31.12.2022 byla 514 986Kč; úvěr bude splacen 12/2023. Další položky čerpání jsou v přehledu tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy (příloha č. 3).

Usnesení: Shromáždění bere na vědomí informaci o hospodaření v uplynulém roce. Hlasování: Pro 20768, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.

3. Předseda dále představil finanční výhled na rok 2023 s již započtenými revizemi a opravami. Byl prezentován plán opravy PVC v 7.patře dle přiložené (příloha č.4) cenové nabídky s možným přesahem přibližně 5tis (vzhledem k stáří vystavené cenové nabídky).

Usnesení: Shromáždění schvaluje opravu PVC a bere na vědomí prezentovanou cenu s možným přesahem. Hlasování: Pro 20768, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.

4. Předseda zopakoval dlouhodobý záměr na zvýšení záloh do fondu oprav a dodatečných investic na hodnotu 35Kč/m² a navrhl zvýšení aktuální zálohy z 30Kč/m² na 32Kč/m² pro rok 2023. Společenství vneslo požadavek na zvýšení záloh přímo na hodnotu 35Kč/m² místo pouhých 32Kč/m².

Hlasování probíhalo ve 2 krocích – zamítnutí původního návrhu (32Kč) ve prospěch nového návrhu (35Kč) a následného odsouhlasení nového.

Usnesení č.1: Shromáždění vlastníků schvaluje zamítnutí původního návrhu ve prospěch nového. Pro 20768, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.

Usnesení č.2. Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení záloh na hodnotu 35Kč/m² s platností od 1.7.2023. Pro 20768, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.

Obě usnesení byla řádně přijata. Nová výše záloh bude 35Kč/m². Změna bude platná od 1.7.2023

5. V posledním bodu programu vyžadující hlasování se předseda věnoval popisu problematice spolupráce se správním orgánem, tj. oddělením životního prostředí a státní památkové péče při Magistrátu města Jablonce nad Nisou ve věci údržby (sekání trávy, ošetřování keřů, stromů apod.) pozemku č.898/7 patřící domům Rýnovická 22 a Rýnovická 20 (72 bytových jednotek!). Poukázal na fakt, že řízení probíhá se všemi vlastníky a trvá tak neúměrně dlouho z důvodu jejich možné nedosažitelnosti (neúčastní se schůzek SVJ, žijí v jiných městech, jsou na dovolených, čekají na dědické řízení, aj). Proto se statutární orgány společenství obou domů dohodli na níže uvedené formulaci, která bude připsána do stávajících stanov:

„Čl. 5 odst.9: Vyžaduje-li údržba pozemků uvedených v čl. 2 odst.1 souhlas (povolení) správního orgánu státní správy nebo samosprávy, zastupuje členy společenství (spoluvlastníky pozemků) ve správním řízení před těmito orgány statutární orgán společenství.“

Výše uvedená úprava byla součástí pozvánky na schůzku (příloha č.1). Stejná úprava již byla v minulém roce odhlasována na domě Rýnovická 22.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje výše uvedenou úpravu. Hlasování: Pro 20768, tj. 100% z přítomných, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů. Usnesení bylo přijato.

6. Vlastníci jednotek byly seznámeni se závěry protipožární kontroly, která nařizuje odklizení všech věcí (tj. např. botníky, skříňky, dveře, kola, koloběžky, garnýže, a všechny jiné složené či rozložené věci) ze společných částí domu do začátku května 2023. Na schůzi bylo dohodnuto, že po tomto datu bude úklid probíhat následovně:

1. Všechny věci, které nepatří z požárního hlediska na společné prostory budou sneseny do kočárkárny domu, kde zůstanou do začátku června.
2. Během června bude objednan kontejner na směsný / spalný odpad a všechny věci budou vyhozeny

V dalších bodech programu byl zmíněn stav přístřešku pro popelnice a aktuální stav sociální situace u obchodu s potravinami a kolem domu. Všichni přítomní byli seznámeni se zařazením pozemku do OZV

7/2022 o zákazu konzumace alkoholu a byli vyzváni, aby v případě porušování této vyhlášky volali MP na číslo 156.

Předseda poděkoval přítomným za účast a shromáždění ukončil v 18:30hod.

V Jablonci nad Nisou dne 13.4.2023



.....

zapsal Ing. Kamil Novák, PhD.

VÝBOR SVJ RÝNOVICKÁ 20
ZVE VŠECHNY VLASTNÍKY JEDNOTEK NA SCHŮZI, KTERÁ
PROBĚHNE DNE

8.4.2025

v klubovně domu.

Začátek v 17:00

Očekávaný konec v 18:30

PROGRAM (V závorce je uvedeno jméno přednášejícího):

1. Zahájení, volba předsedajícího a zapisovatele (*Kamil Novák*)
2. Projednání rezignace pana Miloslava Hajducha na post člena výboru (*Kamil Novák*)
3. Volba nového člena výboru, paní Miroslavy Mostecké (*Kamil Novák*)
4. Změna stanov společenství (*Kamil Novák*)
5. Rozpočet a plán oprav na rok 2025 (*Kamil Novák*)
6. Prezentace technické a ekonomické proveditelnosti zateplení lodžii (*JFH Inženýring, Kamil Novák*)
7. Navýšení tvorby dlouhodobé zálohy (*Kamil Novák*)

ÚČAST NA SCHŮZI JE VZHLEDEM K MNOŽSTVÍ PROJEDNÁVANÝCH BODŮ VELMI ŽÁDOUCÍ – NUTNÁ.

Na schůzi bude přítomna externí firma JFH a ředitel bytového družstva Ing. Karpíšek

Za výbor SVJ Rýnovická 20, Ing. Kamil Novák, PhD., předseda

INFORMACE

- 1.: Zahájení shromáždění. Návrh předsedajícího: Kamil Novák. Návrh zapisovatele: Kamil Novák.
- 2.: Současný výbor se aktuálně ze dvou členů, Kamila Nováka (předsedy) a Miloslava Hajducha (člena výboru). Poslední jmenovaný se rozhodl na svoji funkci rezignovat ke dni konání schůze SVJ. Shromáždění musí jeho rezignaci na schůzi projednat.
- 3.: Do role člena ve výboru se přihlásila paní Miroslava Mostecká. Shromáždění musí její novou pozici odhlasovat.

4.: a) Změna počtu členů výboru

I přes popsanou změnu člena výboru se dlouhodobě jedná o podstav vzhledem ke stanovám domu; návrh na změnu:

Stanovy, část V. čl.13, odstavec 5)

Věta „Výbor má 3 členy.“ Se mění na „**Výbor má 2 členy.**“

b) Změna finančních limitů

Díky neustálému růstu cen se ukazuje, že dům se dlouhodobě nemůže vejít do cenových nabídek firem, které zajišťují opravy domu. Z toho důvodu se výbor rozhodl povýšit v současných stanovách maximální limity tímto způsobem:

Nákup drobného materiálu (stanovy, část III., čl.5, odstavec 6):

Dnes: **10 000,-** Návrh: **20 000,-**

Opravy nevyžadující schválení (stanovy část III., čl.5, odstavec 7)

Dnes: **36 000,-** Návrh: **100 000,-**

Opravy s jedním výlučným dodavatelem (stanovy část III., čl.5, odstavec 8):

Dnes: **100 000,-** Návrh: **500 000,-**

- 5.: Hospodaření domu za rok 2024 je následující. Počáteční stav dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen DZOI) k 1.1.2024 činil 785 456,42Kč, k 31.12.2024 činil 1 475 264,45Kč. Měsíční tvorba byla je 84 492Kč. *Detail položek bude vyvěšen na nástěnce ve vestibulu jako příloha č.1 k této pozvánce.*

Výhled investic na rok 2025:

a) V roce 2025 proběhne revize výtahů. Pokud budou nalezeny nějaké neshody, budou ihned napraveny. Ceny za revizi a následné opravy se pohybují v řádech desítek tisíc korun.

b) Díky haváriím v kotelně plánujeme vybudování malé nádrže s čerpadlem se svodem do odpadů. Pokud by došlo opět k nějaké havárii s vodou, nebude tak hrozit zaplavení suterénu budovy, především pak výtahové šachty, kde hrozí zkrat elektroniky. Cena bude jednána s firmou IVAK, s.r.o.

Za výbor SVJ Rýnovická 20, Ing. Kamil Novák, PhD., předseda

6.: Firma JFH Inženýring zpracovala „Studii proveditelnosti zateplení lodžii“. Technické detaily budou firmou sdíleny přímo na schůzi SVJ. Dokument byl primárně určen výboru SVJ, ale k nahlédnutí je kdykoliv u předsedy výboru SVJ. *Jedná se o přílohu č.2.*

7.: Nejen díky plánované rekonstrukci je nutné zvýšit výši dlouhodobých záloh na opravy a dodatečné investice na hodnotu 50Kč/m² s progresivním růstem 2Kč/m² za rok (tj. v roce 2026 to bude 52Kč/m², v roce 2027 to bude 54Kč/m², atd ...). *Stručný přehled ekonomické rozvahy pro financování domu s hypotékou je v příloze č.3.*

(Pro srovnání dům Rýnovická 22 má aktuální výši 45Kč/m² a v dohledné době neplánuje žádnou větší rekonstrukci.)