

Informace pro vlastníky bytů

Doplnění Zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu „H“ v ulici Bratří Štefanů 800/16, Hradec Králové, které se konalo dne 23.9.2024. Zápis vyvěšen na nástěnku domu dne 4.10.2024. Zápis podepsán p. Tobíškem (zapisovatel) a p. Bukačem (předseda).

Některé informace a diskusní příspěvky ve výše uvedeném zápisu chybí, jsou neúplné nebo jen obecné. Považujeme důležité informovat všechny vlastníky bytů, protože se výše uvedené shromáždění týkalo velmi důležitého rozhodnutí s dopadem na život v našem domě na dlouhou dobu.

- 1. Nehlasovali jsme o realizaci zateplení našeho domu, tudíž nemohlo být schváleno (jak je uvedeno v zápisu)**
- 2. Chybí nám průběžné informace o hospodaření našeho domu. Nedbalé a ekonomicky neprůhledné opravy (vestibul, výměna osvětlení)**
- 3. V současné době máme naléhavější věci k jednání, např.**
 - oprava střechy a oplechování střechy
 - oprava prasklé omítky
 - možnost pořízení předokenních žaluzií
 - pomoc spolubydlícím s dořešením výměny stávajících dřevěných balkonových dveří.
- 4. Myslet dlouhodobě a hospodárně. Důkladně zvažovat zbytečné výdaje.**

Shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále je SVJ) se zúčastnilo pouze 26 členů (z celkového počtu 52 vlastníků), vzhledem k podlahové ploše je shromáždění usnášeníschopné (nad 50%) – oznámil přítomným na začátku shromáždění p. Bukač. Byla **navržena změna programu** takto:

- 1) Zahájení, sečtení účastníků dle prezenční listiny a prohlášení, zda je shromáždění usnášeníschopné.
2. Úprava navrženého programu jednání.
3. Zpráva výboru SVJ o své činnosti
4. Otázky zateplení:
 - je vůbec zateplení nutné?
 - otázky financování, podrobnosti o složení bytového fondu, detaily o počtech vlastníků bytů s hypotékou (ručení a placení), problematika velikosti úvěru na jeden byt a úroků z toho vyplývajících
 - zdravotní dopady zateplení.
5. Problematika měření radonu.
6. Stav hospodaření .
7. Případné zvolení revizní komise pro kontrolu hospodaření.
8. Další praktická řešení-např. signalizace požárního zvonění a jeho zastavení

Program schválen všemi zúčastněnými. (Skutečnost **nesouhlasí se** „Zápisem“)

Bod 3. – nesplněn, zpráva o činnosti výboru SVJ nebyla přednesena

Bod 4. Pan Bukač a výbor SVJ pozval na shromáždění zástupce firmy DRAG s.r.o. z Trutnova – finanční poradenství a dotační management. Ing. Hátle byl pozván na naše shromáždění bez pověření shromážděním vlastníků a bez výběrového řízení na poradce pro tuto akci.

Ještě před zahájením přednášky – žádost p. Tiché, aby výbor informoval všechny vlastníky o stavu peněžních prostředků. Odpověď – p. Bukač: na účtu dlouhodobé zálohy je cca 2 000 000 Kč. Vyúčtování k 31.8.2024 bude vyvěšeno na nástěnce a webových stránkách našeho domu bs800/bpas (slíbil p. Bukač, dosud nesplněno).

Dále pokračoval Ing. Hátle informacemi o předběžné kalkulaci na zateplení našeho domu a o možné dotaci z programu Nová zelená úsporám.

Předpokládaná cena včetně přípravných prací by byla cca **25 milionů Kč**. Můžeme ale také nemusíme dostat dotaci **asi 8 milionů**. My bychom měli vložit ty naše 2 000 000. To znamená, že **úvěr** by byl ve výši minimálně **15 milionů Kč** a splácel by se **25 let**. Dále nám řekl, že prý v současné době zatím nemusíme zvyšovat příspěvek do fondu oprav. Ale nikdo nám neřekl, kdy se bude muset příspěvek do fondu oprav zvýšit tak, abychom měli dostatek peněz na pravidelné a neustále splátky takto vysokého úvěru.

Dále proběhla **diskuse** na téma proč náš dům zateplovat a proč nezateplovat.

Pan Bukač nedokázal vysvětlit, proč bylo objednáno měření radonu s ohledem na revitalizaci našeho domu, když v té době (květen 2024) **byla tato akce shromážděním SVJ zamítnuta 33 vlastníky. (viz Zápis ze dne 29.6.2020).**

Diskutovali **jsme o zdravotním riziku** pro obyvatele a hlavně jejich děti, když bude budova, která je postavená z plynosilikátů, zateplená. Ing. arch. Fikar poznamenal, že by bylo dobré **znát hodnoty radonu v domě čp.799**, který je postavený ze stejného materiálu jako dům náš a je už zateplený. Další rizika kromě radonu – plíseň v bytech, plíseň na domě (jak vidíme na okolních domech)

Je třeba také počítat s tím, že bychom museli téměř celý rok **strpět stavební práce, hluk, prach. V domě jsou spolubydlíci v důchodovém věku, byla by to velká zátěž a komplikace v jejich životě.**

Pan Bukač dále varoval, že je popraskaná omítka, a proto se musí zateplovat. Na to odpověděl p. ing. arch. Fikar, že **zateplení popraskanou omítku neřeší**. Je potřeba opravit oplechování střechy.

Pan Konečný – říkal, že zateplení přinese v letních měsících více chladu do bytů. Pan ing. arch. Fikar - odpověděl: ani toto není pravda z hlediska stavební fyziky. Dobré by byly **předokenní žaluzie. Zajímavé řešení**, zatím to nikoho nenapadlo.

Podle informací obyvatel z domu čp. 799 (zatepleného, postaveného stejnou technologií jako náš dům) se zateplením domu nezvětšil komfort bydlení ani v létě ani v zimě.

Další z hlavních argumentů **proti** zateplování v současné době – p.Tichá a další **nemáme dostatek vlastních peněžních prostředků, úvěr bude příliš vysoký a na dlouhou dobu (25 let).**

Informace pro všechny vlastníky, a na to nás p. Ing. Hátle **neupozornil**, ale my s tím musíme počítat. Podle Občanského zákoníku a Stanov našeho SVJ – **každý člen SVJ ručí za dluhy svým bytem** (ne do výše svého podílu na dluhu SVJ, jak bychom si mohli myslet). Smlouvu o úvěru uzavírá banka s SVJ, ale to jsme my všichni. Pan ing. Hátle oponoval, že my sice ručíme bytem, ale

výbor ručí celým svým majetkem. Ale co když členové výboru SVJ žádný majetek nemají? Na bytě člena výboru může mít banka zástavní právo, nebo člen výboru bydlí v bytě, který nevlastní. Banka bude chtít naše splátkystále a pravidelně.

Dále je v našem společném domu dost mladých rodin, které si koupily byt na hypotéku, mají zástavní právo na bytech, a my je ještě budeme zatěžovat dalšími platbami na dlouhou dobu, **když to není nezbytně nutné**. Další otázka: Co když někdo nebude přispívat do fondu oprav ? (může to být nepříznivá životní situace, atd.,) dluh a úroky budeme muset splácet. Samozřejmě i za ty, co nebudou přispívat do společného fondu. A nebudeme mít žádnou rezervu na účtu. To, co nám zbyde po zaplacení splátek úvěru, budeme potřebovat na běžnou údržbu uvnitř domu. Podle stanov našeho SVJ se dlouhodobá záloha čerpá kromě použití na investiční akce, také na údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí bankovní poplatky.

Na konci diskuse proběhlo **hlasování**. Rozhodně nebyly zodpovězeny všechny dotazy a nebyla vyčerpána všechna témata.

Otázka k hlasování : **Zda připravit výběrové řízení na vypracování projektu k zateplení našeho domu** (cena projektu bude cca 200 000 Kč - z toho 80 000,- Kč je částka pro koordinátora z našich společných peněz) .Hlasovalo se jednotlivě.

2 vlastníci se nezúčastnili hlasování, odešli z jednání ještě před hlasováním.

Informace v „Zápisu ze shromáždění SVJ“ jsou nepravdivé. PROČ???

Nehlasovalo se o schválení zateplení ani o podání žádosti o dotaci. Otázka výběrového řízení na stavební firmu nebyla diskutována a ani se o ní nehlasovalo.

Dále bod č. 7 Programu: Revizní komise , která by kontrolovala hospodaření a také regulérnost výběrových řízení - bod nediskutován

Bod č. 8 – souhlasí se zápisem

Závěr a rekapitulace:

1.Žádný zákon nám nenařizuje zateplování. Bude to jen naše rozhodnutí a naše zodpovědnost. Podstatný je stav našeho domu a naše finanční možnosti.

2.Navrhují, abychom se znovu všichni sešli a opravdu a se zájmem o řešení této situace prodiskutovali všechny důvody, okolnosti a rizika této akce. Zda je opravdu nezbytně nutné investovat obrovskou částku do revitalizace našeho domu, **který je dobře udržovaný** a který potřebuje pouze částečnou opravu. Je nebezpečné riskovat tím, že si vezmeme úvěr, který několikrát převyšuje naše

našetřené peněžní prostředky. Částka 15 milionů úvěru je nebezpečně vysoká. (Možná to bude i více, podrobnější informace jsme se nedozvěděli, nevíme ani kolik bude podíl dluhu na jeden byt). Může nás lákat státní dotace, ale proč čerpat dotaci na něco, co vůbec nepotřebujeme. A i naše poslední našetřené peníze utratíme za něco, co vůbec nepotřebujeme.

3. Vzít v úvahu, že někteří vlastníci mají dosud dřevěné balkonové dveře a nemají zasklenou lodžii (včetně bytu, kde bydlí p. Bukač). Možná by stačilo, aby stejně jako ostatní vlastníci, minimalizovali tepelné ztráty výměnou oken a zasklením lodžií ze svých vlastních peněžních prostředků (ne na úkor spolubydlících). **Tato záležitost dosud nebyla na programu shromáždění.** Výbor by mohl pomoci tím, že zajistí pro zájemce množstevní slevu při společné výměně, ale financování si musí zajistit každý vlastník sám. Většina bytů už tuto záležitost má vyřešenou, výměna dřevěných oken za plastová a zasklení lodžie je v komfortu bydlení znát.

4. Je nutné si uvědomit, že výbor SVJ hospodaří a spravuje **naše (vaše) peníze.**

5. V rámci oprav naplánovat opravu střechy, prasklé omítky a oplechování střechy. Informovat shromáždění o předpokládané ceně.

6. Zvážit návrh p. ing. arch. Fikara na **instalaci předokenních žaluzií.** Výbor by mohl zjistit, zda by bylo možné získat dotaci, a poté informovat SVJ .

7. **Měli bychom řešit i otázku, proč náš výbor podává vlastníkům nepravdivé informace, proč nejedná v zájmu všech vlastníků, proč jsou informace jen jednostranné ve prospěch banky a stavební firmy, společnosti zabývající se dotacemi atd.** (p. Hátle nám řekl, že za sepsání žádosti o dotaci mu zaplatíme 100 000,- Kč).

8. **Požadujeme po výboru transparentní jednání a pravdivé, ucelené a objektivní informace.** Je to nutné, abychom se mohli správně rozhodovat. A abychom se naší nečinností nedostali do finančních problémů. Žádáme výbor, aby nás všechny pravidelně informoval o své činnosti a průběžně o hospodaření s našimi peněžními prostředky. Zprávy a informace dávat do schránek, ne každý má přístup na webové stránky. Studujme a zajímejme se - **občanský zákoník, kapitola Bytové spoluvlastnictví, § 1158 – 1222, Stanovy našeho SVJ** (požadujeme dodat do schránek všech vlastníků) ,**výkaz hospodaření a další.**

Nejsme nájemníci, jsme vlastníci, majitelé, hospodaříme s naším majetkem a máme zodpovědnost za všechna rozhodnutí

10.10.2024

Marie Tichá a další spolubydlící