

**Z Á P I S**  
**ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**Společenství MORAVA, společenství vlastníků jednotek Dolní 8 – 24, Prostějov**

- Termín konání : 5. května 2011 v 17:00
- Místo konání : Kulturní a společenské centrum 1. patro – přísálí vpravo  
Prostějov, Komenského 4142/6, PSČ 796 01
- Pozvání : vlastníci s 11 448 podíly
- Způsob pozvání : - pozvánky vyvěšeny dne 19. dubna 2011 na informační nástěnky v jednotlivých vchodech bytového domu
- Program :  
1. Zahájení  
2. Schválení programu  
**3. Rekonstrukce vnějšího pláště bytového domu**
  - Informace k vůli vlastníků bytových jednotek vyjádřené písemným prohlášením
  - Dotační program Nový panel
  - Schválení výměny oken
    - informace k výběru dodavatele oken
    - rozpočet
  - Schválení rekonstrukce balkonů
    - představení řešení rekonstrukce balkonů / lodžii
    - rozpočet
  - Schválení zateplení obvodového pláště domu
    - předběžný rozpočet
  - Hlasování  
4. Různé – diskuse  
5. Závěr

### 1. Zahájení

Shromáždění vlastníků jednotek zahájil v 17:15 předseda VS, který přivítal přítomné vlastníky a zplnomocněné zástupce vlastníků bytových jednotek a konstatoval, že z celkového počtu 11 448 podílů jsou na shromáždění v okamžik zahájení zastoupeni vlastníci bytových jednotek s 6 384,50 podíly (55,77 %).

Předseda VS dále konstatoval, že pozvánky na shromáždění byly vyvěšeny na informační nástěnky v jednotlivých vchodech bytového domu nejpozději dne 19. dubna 2011.

Na základě uvedeného bylo konstатовáno, že shromáždění bylo svoláno v souladu s ustanovením čl. 9. odst. 5) stanov, když členové společenství byli o svolání shromáždění písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze a shromáždění je s ohledem na počet přítomných či zastoupených vlastníků usnášeníschopné.

Předseda VS seznámil přítomné, že shromáždění je svoláno z důvodu znovuotevření dotačního programu Nový panel, což umožňuje získat dotaci na úroky zaplacené z úvěru na financování výměny oken, rekonstrukci balkonů / lodžii a zateplení obvodového pláště bytového domu.

## 2. Schválení programu

Předseda VS seznámil přítomné s připraveným programem shromáždění tak, jak byl uveden na pozvánce a jak je uveden v záhlaví tohoto zápisu. Současně účastníky shromáždění požádal, aby diskuze k jednotlivým probíraným bodům probíhala až po přednesení všech informací ke každému dílčímu bodu programu ze strany výboru společenství, nikoliv v průběhu prezentace. Ubezpečil, že k diskusi a zodpovězení dotazů bude vyhrazen dostatečný časový prostor.

Na výzvu, zda-li má někdo k navrhovanému programu připomínky nebo návrhy na jeho doplnění či změnu, byl vznesen dotaz, zda-li je shromáždění s ohledem na počet přítomných či zastoupených vlastníků usnášeníschopné ve všech bodech programu. Připomínka směřovala na skutečnost, že v době zahájení jsou přítomni vlastníci s pouze 55,77% podílových jednotek, avšak k přijetí usnesení shromáždění vlastníků v bodech uvedených pod č. 3) programu bude potřeba minimálně 75% všech vlastníků.

K dotazu předseda VS uvedl, že na základě plných mocí, které mu byly jednotlivými vlastníky bytových jednotek uděleny v rámci souhlasných písemných prohlášení, je v danou chvíli oprávněn hlasovat o bodech uvedených pod č. 3) programu za vlastníky s 8 775 podílovými jednotkami (76,65% ze všech podílových jednotek).

V následné diskusi o smyslu svolaného shromáždění, když předseda VS je oprávněn odschvalovat všechny projednávané body na základě zplnomocnění sám, předseda VS uvedl, že považuje za mimořádně důležité a smysluplné, aby byli všichni vlastníci seznámeni s důvody, které vedou výbor společenství k předložení návrhů na provedení výměny oken, rekonstrukci balkonů a zateplení obvodového pláště domu. Stejně tak považuje za důležité, aby veškeré návrhy byly výborem společenství před vlastníky bytových jednotek dostatečně vysvětleny a obhájeny. Předseda VS uvedl, že nehodlá prosazovat návrhy totalitárně „za každou cenu“, ale má snahu naslouchat všem námětům a připomínkám, které vlastníci bytových jednotek mají, a tyto následně zohlednit v navrhovaných řešeních.

Mimo jiné, usnesení Shromáždění, která budou schválena nejen předsedou VS na základě udělených plných mocí, ale i dalšími vlastníky bytových jednotek, mohou mít daleko větší váhu.

Následně bylo shromážděním vlastníků hlasováno o schválení programu shromáždění.

### Návrh usnesení:

*Shromáždění vlastníků schvaluje program shromáždění tak, jak byl uveden na pozvánce ze dne 16. dubna 2011.*

Přítomni vlastníci s 6 384,50 podíly (55,769 %)

pro usnesení (6 384,50) – proti usnesení (0) – zdržel se (0)

**Usnesení bylo přijato. Shromáždění vlastníků schválilo program shromáždění tak, jak byl uveden na pozvánce ze dne 16. dubna 2011.**

### 3. Rekonstrukce vnějšího pláště bytového domu

#### Informace k vůli vlastníků bytových jednotek vyjádřené písemným prohlášením

Předseda VS přednesl shromáždění vlastníků informace k akci, kterou výbor společenství zorganizoval v průběhu prvního čtvrtletí r. 2011:

- Na základě průběhu shromáždění vlastníků, které se konalo dne 16. prosince 2010, byla výborem společenství v prvním čtvrtletí r. 2011 zorganizována akce, cílem které bylo získání informace, jak velká část vlastníků bytových jednotek souhlasí s komplexní rekonstrukcí vnějšího pláště bytového domu, a případně i poskytnutí mandátu předsedovi VS k zastupování souhlasících vlastníků při hlasování v uvedených věcech na shromáždění vlastníků a v případném řízení o vydání stavebního povolení.
- Výborem společenství byly pro vlastníky bytových jednotek zpracovány komplexní podklady pro rozhodnutí ve věci zateplení obvodového pláště domu, rekonstrukce balkonů, výměny doposud nevyměněných oken a způsobu financování formou bankovního úvěru. Základem pro vyhotovení podkladů byla dokumentace připravená pro Shromáždění vlastníků, která byla doplněna pouze o podrobnější údaje, výpočtové tabulky apod. Současně předseda VS připravil i odpovídající souhlasná prohlášení a plné moci pro zastupování na shromáždění vlastníků a případné řízení o vydání stavebního povolení.
- Výsledkem bylo souhlasné písemné prohlášení vlastníků bytových jednotek s celkem 77,882 % podílových jednotek.
- Předseda VS uvedl, že je aktuálně zplnomocněn k hlasování na shromáždění vlastníky se 76,65 % podílových jednotek, když ke snížení došlo v důsledku prodeje 2 bytových jednotek a jedna vlastnice bytové jednotky poskytla předsedovi plnou moc pouze pro účely řízení o vydání příslušného stavebního povolení. Tento počet sice postačuje na odsouhlasení všech projednávaných bodů, avšak s ohledem na znovuotevření dotačního programu Nový panel považuje výbor společenství za vhodné, aby došlo ke schválení všech uvedených bodů i formou hlasování na shromáždění vlastníků, které je za tímto účelem svoláno.
- Předseda VS seznámil přítomné s omyly, se kterými se v průběhu rozhovorů s jednotlivými vlastníky bytových jednotek členové výboru společenství setkali:

#### 1) Je lepší postavit nejprve vlastní kotelnu a teprve pak zateplovat dům

Předseda VS uvedl, že spotřeba za předchozí roky činila

2010	3 508 GJ
2009	3 426 GJ
2008	3 432 GJ

Bez provedení zateplení domu by musela být vystavěna kotelna dimenzovaná na spotřebu přibližně 3.700 GJ. Při výpočtu je sice na jedné straně zohledněna předpokládaná úspora spotřeby tepla cca. 10% z důvodu provedené rekonstrukce střechy a zateplení stropu suterénu, na druhou stranu se však musí počítat s rezervou pro případ chladnějších zim.

Při komplexním zateplení bytového domu by mělo dojít k úspoře spotřeby tepla přibližně o 35% (přičemž Energetický audit výpočítal úsporu ve výši až 66%, ale z opatrnosti uvažujeme čísla úspory výrazně nižší) bude reálná spotřeba činit asi 2.250 GJ; s 10% rezervou by tedy kotelna měla být dimenzována na spotřebu 2.500 GJ.

V případě, že by došlo nejprve k výstavbě kotelny a teprve následně k zateplení, byla by kotelna po provedeném zateplení předimenzována o 45% kapacity. Dle názoru, který zastává výbor společenství, je zbytečné stavět kotelnu, která by měla zbytečně vysoký výkon.

#### 2) Výstavba kotelny není žádný problém

Výstavba kotelny je daleko větší administrativní problém, než je zateplení, rekonstrukce střechy nebo rekonstrukce balkonů. Kotelnu, vzhledem k velikosti našeho bytového domu a nízké výšce suterénu, totiž není možné umístit v suterénu. Jediné místo se nabízí ve dvorním traktu bytového domu vedle koláren. V takovém případě je ale potřeba souhlasu nejen všech vlastníků bytových jednotek, ale i všech majitelů pozemků, které s naším pozemkem sousedí. Pokud se ani my, vlastníci bytových jednotek nejsme schopni shodnout na zateplení domu, pak lze těžko

předpokládat, že vysloví souhlas s výstavbou kotelny naši sousedé – vlastníci domů na ulici Ječmínkova – zvláště pokud pro ně bude kotelna představovat zdroj znečištění ovzduší. Lze důvodně předpokládat, že pouze proces schvalování výstavby kotelny zabere i několik let.

V případě, že by měla být nejprve provedena výstavba kotelny, nemohlo by se společenství ani zapojit do programu Nový panel, protože program je otevřen pouze dočasně a nebylo by možné včas získat veškeré podklady pro podání žádosti o dotaci, zejména pak vlastní územní rozhodnutí a stavební povolení pro výstavbu kotelny. Společenství by tak velmi pravděpodobně nezískalo dotaci ani na výstavbu kotelny, ani na provedení zateplení vnějšího pláště budovy.

Předseda VS dále učinil prohlášení, že v případě, že dojde ke schválení nejprve výměny oken, rekonstrukce balkonů / lodžii a celkovému zateplení vnějšího pláště bytového domu, je připraven zorganizovat i výstavbu vlastní kotelny a absolvovat i jednání s jednotlivými vlastníky domů na ulici Ječmínkova, kteří budou účastní řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.

### 3) Výbor má představit více než jedno řešení daného problému

Výbor společenství je toho názoru, že je povinen předkládat řešení, která považuje za správná, ekonomická a optimální, a to i s ohledem na odpovědnost výboru za následné provedení schválených akcí. Výbor nemůže předkládat např. 3 a více řešení, protože při hlasování o jejich schválení by velmi pravděpodobně došlo k názorové roztržiténosti přítomných a nebylo by schváleno ani jedno řešení. Předložením jednoho řešení nejsou vlastníci bytových jednotek nikterak omezováni a vždy mají možnost navrhané řešení zcela odmítnout a zavázat výbor společenství k přípravě jiného návrhu.

Předseda výboru uvedl, že hodlá prosazovat taková řešení, která zajistí kvalitu a funkčnost na dlouhou dobu – např. pokud stávající již nevyhovující dřevěná okna vydržela 40 let, pak nová by měla vydržet pokud možno stejnou dobu, a to v daleko vyšší kvalitě. Bohužel se při rozhovorech s některými vlastníky, resp. s dětmi některých vlastníků, setkal i s názory, že není potřeba kupovat tak kvalitní okna s dlouhou dobou životnosti a dlouhou dobou záruky, protože stejně za 10 let už tu dotyční vlastníci nebudou, tak proč řešit životnost 20 a více let. Toto předseda VS považuje za naprosto neetický přístup. Přínosem totiž může být již jen skutečnost, že např. kvalitní okna budou vyžadovat dlouhodobě pouze pravidelné roční seřízení nikoliv větší opravy. Cílem by mělo být získání maximální kvality a užité hodnoty pro vlastníky bytových jednotek na co nejdelší dobu tak, aby v budoucnosti nemuseli vlastníci nebo členové výboru věnovat svůj čas řešení reklamací, finančně drahých oprav apod.

Po přednesení zprávy byly přítomnými vlastníky vzneseny následující dotazy a připomínky:

#### a) Vlastníci bytových jednotek nebyli dostatečně informováni o podrobnostech k výměně oken, rekonstrukci balkonů a zateplení vnějšího pláště domu

Předseda VS odpověděl, že vzhledem k počtu vlastníků (celkem 284) nemohl obcházet každého jednoho vlastníka individuálně. Uvedl, že konkrétně ve vchodu D-8 někteří vlastníci bytových jednotek prohlášení podepsali, aniž by potřebovali cokoli vysvětlovat, s jinými strávil v rozhovoru i více než hodinu, aby vše do detailu vysvětlil. V průměru věnoval každému vlastníkovi minimálně půl hodiny času. Proto každý člen výboru měl na starost svůj vchod a měl k dispozici materiály, se kterými se mohli vlastníci bytových jednotek seznámit. Organizace a způsob prezentace materiálů tedy ležela na jednotlivých členech VS. Podklady pro rozhodnutí byly zpracovány v písemné podobě a jednalo se o zpřesněné a doplněné dokumenty, které byly připraveny na shromáždění vlastníků dne 16. prosince 2010. V případě potřeby měl také každý z vlastníků možnost sjednat si schůzku přímo s předsedou VS, čehož 12 vlastníků z ostatních vchodů využilo.

Předseda VS zdůraznil fakt, že žádný z členů výboru není specialista přes rekonstrukce bytových domů, a požádal přítomné vlastníky, aby se vcítili do situace členů výboru společenství a představili si, jak by postupovali a prezentovali ostatním vlastníkům příslušné dokumenty, pokud by byli na jejich místě. V tomto kontextu pak požádal o shovívavost vůči členům výboru. Předseda VS apeloval na vlastníky bytových jednotek, aby se v případě jakýchkoliv pochybností, připomínek nebo námětů obraceli přímo na něj, protože problematice rekonstrukce se věnuje s maximálním úsilím a snaží se pochopit veškeré souvislosti.

### Dotační program Nový panel

- Na začátku dubna 2011 byl znovu otevřen dotační program Nový panel. Tento dotační program poskytuje dotaci na úroky hrazené z úvěrů na rekonstrukci bytových domů.
- Výše dotace činí 2,5% – 4% body, přičemž naše společenství je se zaměřeným rozsahem rekonstrukcí schopno získat dotaci ve výši minimálně 3%. Aktuálně předseda VS jedná o naplnění podmínek pro získání dotace 4%.
- Co to znamená? V případě, že Společenství vlastníků bude rekonstrukci financovat z úvěru s ročním úročením 4,6%, pak v případě úspěšné žádosti do programu Nový panel můžeme nazpět získat 3%, v ideálním případě až 4%. Tj. pokud by společenství na úrocích za určité období zaplatilo 1.000.000 Kč (při sazbě 4,6%), dostaneme následně ze státního rozpočtu zpět 652.174 Kč při dotaci 3% nebo 869.565 Kč při dotaci 4%.
- dokumenty nezbytné pro zapojení do programu Nový panel:
  - energetický audit bytového domu – máme k dispozici
  - projektová dokumentace – máme k dispozici
  - stanovisko poradenského místa ke splnění podmínek pro poskytnutí podpory v programu Nový panel – v řešení
  - úvěrová smlouva – v jednání
  - stavební povolení pro činnosti, které podléhají stavebnímu povolení – týká se zvětšení balkonů
- Šance na získání dotace z programu Nový panel je vysoká, záleží však na rychlosti. Možné komplikace očekáváme zejména v otázce rekonstrukce balkonů, která je závislá na vystavení stavebního povolení. **Bez stavebního povolení nelze žádost o dotaci z programu Nový panel ani podat. V případě pouhé opravy stávajících balkonů můžeme získat dotaci pouze 2,5 %.**

Po přednesení zprávy byly v diskusi vzneseny následující dotazy a připomínky:

a) Jaký úrok by platili vlastníci bytových jednotek při financování výměny oken v bytových jednotkách v případě úspěšného zapojení do programu Nový panel

Vlastníci, kteří by nebyli schopni financovat výměnu oken ihned v celé výši a se kterými by byl uzavřen splátkový kalendář, by platili úrok v sazbě snížené o poskytnutou dotaci.

Cílem financování výměny oken v bytových jednotkách přes společenství je umožnit vlastníkům dotčených bytových jednotek financování za co možná nejvýhodnějších podmínek. Spotřebitelský úvěr, který by si někteří vlastníci bytových jednotek vzali na výměnu oken individuálně, by byl jistě úročen v sazbě vyšší než 8%, možná i 10%. V takovém případě by došlo k neúměrnému placení úroků. V případě financování přes společenství můžeme garantovat úrok do 5%, v případě zapojení do programu Nový panel úrok nepřesahující 1% p.a.

b) Jakou má společenství jistotu, že dotaci obdrží, když v současné době je na Ministerstvu životního prostředí a Státním fondu životního prostředí ČR několik desítek tisíc nevyřízených žádostí?

Předseda uvedl, že MŽP a SFŽP ČR administruje dotační program Zelená úsporám, který již pro bytové domy otevřen není. V našem případě se jedná o dotační program Nový panel, který administruje Českomoravská záruční a rozvojová banka. V případě splnění podmínek a podpisu příslušné dotační smlouvy jsou dotace propláceny minimálně 2x do roka a již se nemusí cokoli jiného prokazovat. Evidentně tedy došlo k záměně dvou dotačních programů.

## Schválení výměny oken

Dalším projednávaným bodem bylo schválení výměny všech starých původních oken:

- Jak bylo sděleno na shromáždění vlastníků bytových jednotek dne 16. prosince 2010, výběrové řízení na dodavatele oken bylo vypsáno pro dodavatele oken z profilů Inoutic Eforte a REHAU GENE0 MD, kteří disponují vlastní výrobou, tj. nejedná se o zprostředkovatele, kteří nakupují okna od výrobců.
- Výběr profilů proběhl v několika krocích. V první fázi byl proveden průzkum trhu s plastovými okny, který byl výhradně zaměřen na parametry nabízených profilů okenních rámu. V rámci tohoto průzkumu byly posuzovány parametry:
  - koeficient prostupu tepla okenním rámem  $U_f$
  - stavební hloubka (šířka rámu)
  - možnost instalace trojskla
  - ocelové výztuhy v rámu
  - počet komor
  - hloubka zapaštění skla do rámu

Na základě tohoto průzkumu byly vybrány do druhé fáze profily:

- REHAU GENE0 MD
  - SALAMANDER Blue Evolution
  - VEKA Alphaline 90
  - Inoutic Prestige
  - Inoutic Eforte
  - Deceuninck Zendow+
- Následně výbor společenství oslovil výrobce oken z vybraných okenních profilů s žádostí o zaslání orientačních cenových kalkulací na dodání oken, aby výbor společenství získal orientační představu o finanční náročnosti výměny doposud nevyměněných oken v bytovém domě při použití rámu nadprůměrné kvality a aby mohl na základě poměru mezi kvalitativními parametry profilů a cenové hladiny vybrat 2 preferované profily. Výbor společenství obdržel celkem 19 finančních kalkulací a na základě toho vybral právě profily Inoutic Eforte a REHAU GENE0 MD. Následně bylo vypsáno výběrové řízení na dodavatele oken.
  - Dne 23.12.2010 provedl výbor společenství otevření doručených obálek s cenovými nabídkami. Nejlepší ceny uvedené v nabídkách byly výrazně nižší než ceny uvedené v předběžných kalkulacích. Celkové náklady na výměnu oken v jednotlivých bytech by tak klesly v rozsahu minimálně o 3.300 Kč (u b.j. 1+1) až 6.700 Kč (u b.j. 3+1) oproti cenám, které byly představeny na Shromáždění vlastníků dne 16. prosince 2010.

Maximální náklady na výměnu oken v bytových jednotkách:

bytová jednotka 1+1	29.000 Kč (původní cena 32.300 Kč) rozdíl 3.300 Kč
bytová jednotka 2+1 přízemí	39.000 Kč (původní cena 44.100 Kč) rozdíl 5.100 Kč
bytová jednotka 2+1 (58)	42.000 Kč (původní cena 47.000 Kč) rozdíl 5.000 Kč
bytová jednotka 2+1 (49)	41.000 Kč (původní cena 47.000 Kč) rozdíl 6.000 Kč
bytová jednotka 3+1	55.000 Kč (původní cena 61.700 Kč) rozdíl 6.700 Kč

- Vítěz výběrového řízení zatím nebyl vyhlášen; vyhlášení vítěze bude provedeno teprve po schválení zateplení obvodového pláště bytového domu, výměny doposud nevyměněných oken bytového domu, a to jak ve společných prostorech domu, tak i v bytových jednotkách, a po schválení způsobu financování uvedených stavebních prací.
- Předseda VS dále upozornil na zásadní skutečnost, že výměna doposud nevyměněných oken se dotýká každého z vlastníků bytových jednotek, a to i těch, kteří si již okna vyměnili a mají za to, že si o výměně starých oken musí rozhodovat pouze příslušní vlastníci bytových jednotek s nevyměněnými okny. Zákonný systém rozúčtování nákladů na teplo totiž zvýhodňuje ty vlastníky se starými okny, kteří logicky protopí více tepla, před vlastníky bytových jednotek, kteří mají již okna vyměněná a protopí výrazně méně. V systému výpočtů se vlastníkům se starými okny mohou rozúčtované náklady na vytápění snižovat na úkor vlastníků s novými okny, kterým se náklady na vytápění naopak výpočtem mohou zvyšovat!

V této souvislosti předseda VS zveřejnil vybrané anonymní údaje z vyúčtování spotřeby tepla za rok 2010. Uvedl, že některým vlastníkům bytových jednotek s původními dřevěnými okny byly náklady na spotřebu tepla redukovány i o 2.500 Kč, naopak některým vlastníkům s kvalitními plastovými okny byly náklady na spotřebu tepla navýšeny i o 1.600 Kč.

Následně proběhla diskuze:

a) Proč jsou vybrána tak drahá okna?

Předseda VS uvedl, že by jistě bylo možné sehnat i levnější okna, avšak ne v takové kvalitě. Právě kvalita, životnost a užité vlastnosti by měly být hlavním kritériem výběru. Množstevní sleva, kterou nám potenciální dodavatelé nabídlí, snižuje cenu oken na úroveň lehce nadprůměrných oken, pokud by si je jednotliví vlastníci objednávali individuálně.

Součástí ceny je kompletní servis, tj. vybourání a likvidace původních oken, osazení nových oken včetně instalace pásky parozábrany z vnitřní i vnější strany oken (páska parozábrany zabraňuje postupnému zteření montážní pěny vlivem vzdušné vlhkosti – spousta lidí ji nechce namontovat z důvodu potenciální drobné úspory a nevnímají, že se její funkčnost projeví např. za 10 let), zednické zapravení špalet, osazení vnitřního plastového a vnějšího hliníkového parapetu (hliníkový parapet má delší životnost než parapet pozinkovaný), vymalování a postavební úklid. Ceny jsou uvedeny včetně DPH.

S příspěvkem vystoupil i pan Rudolf Bruner, který uvedl, že si dělal cenový průzkum stejně kvalitních oken a že cena je o cca. 3.000 Kč na každé okno levnější, než kdyby si objednával výměnu oken individuálně.

b) Jakým způsobem bude výměna oken financována?

Výměna oken ve společných částech domu (okna v kočárkárnách, v místnostech sklepních kójí a v mezipatrech bytového domu) bude financována z fondu oprav, a to všemi vlastníky dle jejich podílů na společných částech domu.

Výměnu oken v bytových jednotkách budou financovat příslušní vlastníci bytových jednotek. Nákup oken provede společenství a příslušní vlastníci bytových jednotek, ve kterých bude výměna oken prováděna, mohou zaplatit výměnu oken jednorázově v celé částce nebo mohou pořízení oken splácet zvýšeným příspěvkem do fondu oprav. Ve druhém případě by okna byla placena z úvěru, který si společenství na zateplení bytového domu vezme (pokud bude schválen); proto by vlastníci byly zatíženy platbou poměrnou částí úroků. Předpokládaná úroková míra by se měla pohybovat do výše maximálně 4,6 % p.a., v případě dotace z Nového panelu by se v závislosti na výši poskytnuté dotace úroková míra pro jednotlivé vlastníky bytových jednotek mohla snížit až na méně než 1% p.a..

Splátkový kalendář by byl stanoven vždy individuálně na základě dohody mezi vlastníkem (vlastníky) bytové jednotky a společenstvím.

c) Neměla by být výměna oken v mezipatrech rozpočítána mezi příslušné vlastníky komor (část oken v komorách) a na část financovanou všemi vlastníky bytových jednotek z fondu oprav (část prosvětlující schodiště)?

Předseda VS uvedl, že tuto záležitost ještě zkonzultuje s SBD ROZVOJ. Jako problematické vnímá, že se jedná o jedno okno rozdělené na 3 díly, ve kterých jsou však společné rozdělovací sloupky. Proto by mohlo být rozpočítání na jednotlivá okna problematické.

d) Co bude provedeno se stávajícími venkovními parapety u těch oken, která již vlastníci nechali vyměnit?

Bohužel, parapety musí být vyměněny u všech oken, protože musí být nahrazeny dostatečně širokými pro budoucí zateplení obvodových zdí. Otázkou je, zda-li budou parapety dodávány přímo dodavatelem oken nebo teprve dodavatelem zateplení obvodových zdí. Práce by totiž měly probíhat v pořadí 1) výměna oken, 2) zateplení obvodových zdí, 3) instalace parapetů.

e) Někteří vlastníci bytových jednotek výměnu oken striktně odmítají. Jak bude postupováno v komunikaci vůči těmto vlastníkům, aby si okna vyměnili?

Předseda VS uvedl, že se pokusí s těmito vlastníky bytových jednotek jednat a přesvědčit je o výhodách výměny oken. Silným argumentem může být srovnání údajů o skutečné spotřebě tepla v bytových jednotkách s původními a již vyměněnými okny.

Je nutné si také uvědomit, že zateplení obvodových zdí není možné provést, pokud nejsou vyměněna všechna okna. K původním dřevěným oknům totiž nelze provést zateplení špalet. Také případná pozdější výměna dřevěných oken za plastová by s ohledem na záruční podmínky nebyla možná.

Preferovaná je tedy cesta dohody, která by současně respektovala většinovou vůli vlastníků bytových jednotek.

V krajním případě však lze k výměně oken přistoupit i z pohledu prohlášení vlastníka bytového domu, kterým byly bytové jednotky v našem domě vymezeny. Dle tohoto prohlášení jsou okna bytových jednotek společnou součástí domu. K vlastnictví bytových jednotek totiž patří pouze vnitřní strana vnějších oken. V takovém případě by bylo možné podat i žalobu na nahrazení vůle vlastníka bytové jednotky rozhodnutím soudu. Toto je však krajní řešení, které si nikdo nepřeje.



## Schválení rekonstrukce balkonů

Po diskuzi k výměně oken bylo přistoupeno k projednání dalšího bodu programu - schválení rekonstrukce balkonů:

- Hlavními důvody pro rekonstrukci balkonů jsou
  - plánované zateplení obvodového pláště domu – aktuální hloubka balkonů je 90 cm. Zateplením obvodového pláště by se jejich hloubka ještě zmenšila a balkony by ztratily jakékoliv možnosti využití. Proto by mělo dojít k takové úpravě, která by zvětšila jejich plochu a tedy i možnosti využití.
  - celková revitalizace domu – pokud se nám podaří opravit a zateplit celý dům, staly by se balkony ponechané v současném stavu prvkem, který by hyzdil dům a znehodnocoval provedené úpravy.
- Stávající stav balkonů - ocelových konstrukcí, skleněných výplní z drátoskla, okapniček atd. je neutěšený. Proto, i kdyby nebyla celková revitalizace balkonů schválena (vytvoření lodžii dle projektového návrhu), musely by být balkony rekonstruovány po stránce stavební, byť ve stejných parametrech. Výše nákladů na modernizaci balkonů je rozpočtována na cca. 50.000 Kč na jeden balkon. V případě prosté opravy stávajících balkonů lze náklady odhadovat na částku 15.000 Kč na jeden balkon, aniž by balkon získal jakoukoliv větší užitnou hodnotu.
- Při přípravě projektové dokumentace byly zohledněny následující požadavky vlastníků:
  - zajištění dostatečné světelné propustnosti skrz balkony / lodžie - v současné době se staré balkony na panelových domech nejčastěji rekonstruují nahrazením betonovými lodžii. Betonové konstrukce však nepropouštějí světlo a výrazně snižují míru osvětlení místností, ke kterým lodžie přiléhají. Tato skutečnost by negativně ovlivnila zejména ty bytové jednotky, které mají balkony směřované do ulice, tj. na severo-východ.
  - využití stávajících balkonů pro výstavbu nových – požadavek vyplývá z obavy z případného odřezávání panelů a možnosti potenciálního narušení statiky obvodových zdí bytového domu.
  - přípravenost nově zrekonstruovaných balkonů / lodžii na možné budoucí zasklení – několik majitelů bytových jednotek si v minulosti provedlo zasklení balkonů. Je zřejmé, že i po provedení rekonstrukce budou chtít tyto majitelé opět balkony zasklít a uzavřít. Proto projekt řeší balkony / lodžie tak, aby je bylo možné snadno dovybavit např. posuvnými skleněnými panely.

Z pohledu architektonického pak vzešel požadavek na celkovou vzdušnost řešení.

- Navrhované řešení předpokládá, že
  - 1) Stávající panely balkonů budou nastaveny ocelovou konstrukcí ve tvaru písmene U. Tato konstrukce bude ukotvena do svislých panelů domu, stejně jako zábradlí, které bude dalším nosným a opěrným prvkem nových balkonů.
  - 2) Stávající panely balkonů budou až po ocelovou konstrukci dobetonovány a prodlouženy. Vzhledem k zateplení budou balkony reálně zvětšeny.
  - 3) Rohy ocelové konstrukce budou z důvodu statiky propojeny ocelovými sloupky. K těmto ocelovým sloupkům pak bude možné uchytit případné zasklení balkonů.
  - 4) Vnější bočnice balkonů budou řešeny z čirého bezpečnostního skla, ohrádka zábradlí bude řešena z poloprůhledného barevného bezpečnostního skla, rozdělení mezi balkony na severo-východní straně domu bude provedeno z bílého matného bezpečnostního skla.

Řešení by mělo celkově působit vzdušnějším a odlehčenějším dojmem než standardní řešení pomocí betonových bočnic.

- Předseda VS však upozornil na administrativní překážky realizace rekonstrukce balkonů. Z jednání předsedy VS a zástupců projekční kanceláře se stavebním úřadem Městského úřadu Prostějov vyplynulo, že v případě, že dojde k rozšíření půdorysu balkonů (a to bez ohledu na to, zda-li dojde k prodloužení balkonů nebo dojde k úplné výměně za lodžie), musí na takovou úpravu být vydáno stavební povolení. **Stavební povolení lze u stavebního úřadu Městského úřadu Prostějov získat pouze při 100% souhlasu všech spoluvlastníků.**
- Původní projektová dokumentace neřešila rozšíření balkonů / lodžii pro byty v přízemí. Na základě požadavků vlastníků bytů v přízemí bylo ve spolupráci s projekční kanceláří nalezeno řešení i pro tyto byty. Náklady na výstavbu těchto balkonů by se měly pohybovat v přibližné výši 70.000 Kč za balkon. Navýšení ceny o 20.000 Kč by museli nést příslušní vlastníci bytových jednotek v přízemí. Předseda VS

vedl, že navrhuje, že uspořádá a bude moderovat schůzku vlastníků bytů v přízemí, výsledkem které by mělo být dohoda, zda-li se budou balkony v přízemí stavět či nikoliv. Toto rozhodnutí by mělo ležet pouze na těchto vlastnících.

- Rozpočet na rekonstrukci balkonů je předběžně stanoven na částku 9,5 mil. Kč, v případě budování balkonů i pro přízemní byty celkem 10,8 mil. Kč.
- Předseda VS dále poskytnul informaci, že v případě, že nebude provedena komplexní rekonstrukce balkonů, pak nebude možné pravděpodobně získat dotaci z programu Nový panel v plné výši 4 %. O to by byla pouze částečná oprava balkonů dražší a z ekonomického pohledu o to méně výhodná.

V rámci diskuze byly zodpovězeny následující dotazy:

- a) Někteří vlastníci bytových jednotek mají provedeno zasklení lodžii; jak bude řešena náhrada za toto zasklení, resp. jak bude v těchto případech postupováno?

Předseda VS uvedl, že cílem projektového řešení bylo, aby balkony zůstaly stále obdélníkového tvaru o stejné šířce a bylo možné pro zasklení použít stávající zasklení. U zasklených balkonů tak bude možné toto zasklení demontovat a následně pouze přinstalovat na prodloužený balkon. Výhodou je, že již budou připraveny zasklené bočnice balkonů. Zasklívána tak bude pouze čelní strana balkonu.

- b) Bude možné balkony i zasklít, zejména v přízemních bytech?

Domníváme se, že právě zasklení balkonů umožní plnohodnotné využití balkonů na SV straně (do ulice). Balkony proto budou připraveny na jednoduché zasklení pouze čelní strany balkonů. V případě, že budou mít někteří vlastníci zájem, můžeme zakázku rozšířit i o zasklení jejich balkonů. V takové případě by si museli zasklení financovat tito vlastníci bytových jednotek – opět buď jednorázově nebo na splátky (jak u výměny oken). V případě hromadného objednání zasklení více balkonů bychom mohli získat i výraznou množstevní slevu.

- c) Proč by měli vlastníci bytových jednotek v přízemí hlasovat o rekonstrukci balkonů dříve, než bude rozhodnuto o instalaci balkonů i pro přízemní bytové jednotky.

Předseda VS přednesl názor, že se jedná o principiální rozhodnutí, zda balkony zrekonstruovat komplexně nebo provést pouze jejich opravu (vzhledem k uhnívajícím zábradlím a jiným závadám). Proto by o těchto věcech měli hlasovat i vlastníci bytových jednotek v přízemí.

- d) Budou se vlastníci bytových jednotek v přízemí finančně podílet na rekonstrukci balkonů i v případě, že by vybudování balkonů pro přízemní byty nebylo schváleno?

V případě, že by se vlastníci bytových jednotek v přízemí nedohodli na vybudování balkonů, pak by došlo k poměrnému snížení příspěvku do fondu oprav u těchto bytových jednotek.

- e) Je možné, aby balkony byly prodlouženy o méně než původně zamýšlených 45 cm (15 cm jako kompenzace zateplení fasády a 30 cm prodloužení balkonu)? Prodloužené balkony totiž budou výrazně stínit přilehlá okna bytových jednotek.

Projektová dokumentace počítá se zateplením obvodových zdí o tloušťce 14 cm minerální vaty, což je celkem cca. 15 cm včetně fasády. Toto zateplení bylo dimenzováno pro účely žádosti o dotaci z programu Zelená úsporám. Vzhledem k tomu, že dotační program Zelená úsporám byl uzavřen a pro bytové domy nelze předpokládat jeho znovuotevření, lze slevit z přísných požadavků a provést zateplení obvodových zdí pouze v tloušťce 10 cm. Toto však musí být ještě zkontrolováno s projekční kanceláří. Předseda VS uvedl, že si dovede představit, že hloubka balkonů by mohla být zmenšena i o 10 cm (5 cm na úspoře zateplení plus dalších 5 cm na užité hloubce). V takovém případě by se reálná hloubka balkonů zvětšila pouze o 25 cm.

- f) Nelze provést nejprve zateplení bytového domu a teprve následně provést rekonstrukci balkonů?

Jednotlivé kroky revitalizace bytového domu mají svoji logickou návaznost. Rekonstrukci balkonů není možné provádět po provedení zateplení, protože při rekonstrukci balkonů se bude provádět kotvení konstrukcí do svislých panelů. Tím by došlo k narušení celistvosti zateplovacího systému. Také, pokud bychom provedli opravu balkonů při zateplení obvodových stěn a teprve následně jejich komplexní rekonstrukci, byly by finanční prostředky na jejich první opravu vynaloženy naprosto zbytečně.

Stejně tak nemá smysl provést výměnu oken a teprve po několika letech provést zateplení obvodového pláště, neboť by musely být k oknům instalovány venkovní parapety, které se však

instalují teprve po provedení zateplení.

Výměna oken, rekonstrukce balkonů a zateplení obvodového pláště domu tak tvoří ucelený soubor, který by měl být řešen ve stejnou dobu.

### Schválení zateplení obvodového pláště bytového domu

Po prodiskutování otázek a připomínek k rekonstrukci balkonů bylo přistoupeno k bodu zateplení obvodového pláště bytového domu:

- Řešení zateplení a regenerace obvodového pláště bytového domu vychází ze základního požadavku na maximální průvzdušnost zateplení (tj. aby nedošlo k úplnému uzavření budovy do polystyrenového obalu) a aby byl maximalizován užitek z provedeného zateplení. Výbor společenství má za to, že je lepší připlatit si za kvalitní materiály a místo polystyrenu použít na zateplení přírodní vaty, které jsou průvzdušné a dům bude i nadále „dýchat“.

**Na základě těchto požadavků připravila společnost Arch.Design , s.r.o. řešení, které počítá se zateplením obvodového pláště bloky z minerálních vláken o tloušťce 14 cm. Sokl domu by měl být zateplen polystyrenem o tloušťce min. 10 cm.** Vzhledem k uzavření dotačního programu Zelená úsporám lze slevit z přísných požadavků a provést zateplení obvodových zdí v celé ploše v tloušťce 10 cm.

- Základním východiskem pro úvahu o zateplení bytového domu je skutečnost, že
  - **bytový dům je v současné době energetickým auditem hodnocen v kategorii F jako budova energeticky velmi ne hospodárná;**
  - cena tepla neustále roste, a to bez ohledu na vůli vlastníků bytových jednotek.

Jedinou šancí, jak zastavit růst nákladů na vytápění bytových jednotek je provedení takových akcí, které sníží energetickou náročnost bytového domu. Rychlým a efektivním řešením po rekonstrukci střechy a zateplení suterénu je zateplení obvodového pláště bytového domu.

- Neméně významným faktem je, že zateplení obvodového pláště domu prodlouží životnost celého domu. Předseda VS vyjádřil názor, že nemá smysl provádět pouze nátěr fasády, protože náklady by jistě přesáhly 1 mil. Kč, ale tato investice by vlastníkům a uživatelům bytových jednotek nepřinesla žádný užitek, žádnou následnou úsporu finančních prostředků.
- Předpokládaná výše nákladů na provedení zateplení je 9,6 mil. Kč, záleží však na nabídkách, které přijdou v rámci výběrového řízení.

V rámci diskuze byly zodpovězeny následující dotazy:

- a) Nedojde k přetížení základů domu, pokud bude provedena rekonstrukce balkonů a zateplení obvodového zdiva?

Předseda VS uvedl, že v současné době byl dům rekonstrukcí střechy odlehčen minimálně o 660 tun. Ze střechy byl totiž odvezen šterkový násyp o výšce 20 cm a betonový potěr o výšce 5 cm po celé ploše střechy. Nelze tedy hovořit o přetížení. Navíc posouzení statiky domu je otázka pro odborného statika, který musí posoudit veškerá rizika a spočítat, co je možné postavit a co ne. Za to nese také odpovědnost.

## **Hlasování**

Po důkladném projednání a prodiskutování všech bodů navrhnul předseda VS hlasovat o jednotlivých souvisejících usneseních:

### **Návrh usnesení:**

#### ***Shromáždění vlastníků***

- *schvaluje provedení zateplení obvodového pláště bytového domu dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o. s předpokládanou cenou realizace 9,6 mil. Kč;*
- *pověřuje výbor společenství, aby provedl výběrové řízení na dodavatele zateplení obvodového pláště bytového domu dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o.;*
- *pověřuje výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.*

Přítomni vlastníci s 9 823,5 podíly (85,810 %)

pro usnesení (9 649,5) – proti usnesení (0) – zdržel se (174)

#### **Usnesení bylo přijato.**

#### **Shromáždění vlastníků**

- **schválilo provedení zateplení obvodového pláště bytového domu dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o. s předpokládanou cenou realizace 9,6 mil. Kč;**
- **pověřilo výbor společenství, aby provedl výběrové řízení na dodavatele zateplení obvodového pláště bytového domu dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o.;**
- **pověřilo výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.**

### **Návrh usnesení:**

#### ***Shromáždění vlastníků***

- *schvaluje provedení rekonstrukce balkonů / lodžii dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o. s předpokládanou cenou realizace 9,5 mil. Kč;*
- *pověřuje výbor společenství, aby provedl výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce balkonů / lodžii dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o.;*
- *pověřuje výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.*

Přítomni vlastníci s 9 823,5 podíly (85,810 %)

pro usnesení (9 149,6) – proti usnesení (305,4) – zdržel se (368,5)

#### **Usnesení bylo přijato.**

#### **Shromáždění vlastníků**

- **schválilo provedení rekonstrukce balkonů / lodžii dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o. s předpokládanou cenou realizace 9,6 mil. Kč;**
- **pověřilo výbor společenství, aby provedl výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce balkonů / lodžii dle zpracované projektové dokumentace společnosti Arch.Design , s.r.o.;**
- **pověřilo výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.**

**Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků**

- *schvaluje provedení výměny doposud nevyměněných původních dřevěných oken v bytovém domě za nová plastová z profilů Inoutic Eforte nebo REHAU GENE0, a to jak ve společných prostorách bytového domu, tak i v bytových jednotkách, když výměnu oken v bytových jednotkách uhradí vždy příslušný vlastník / vlastníci bytových jednotek;*
- *pověřuje výbor společenství, aby provedl vyhodnocení výběrového řízení na dodavatele nových oken z profilů Inoutic Eforte nebo REHAU GENE0;*
- *pověřuje výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.*

Přítomni vlastníci s 9 823,5 podíly (85,810 %)

pro usnesení (9 823,5) – proti usnesení (0) – zdržel se (0)

**Usnesení bylo přijato.**

**Shromáždění vlastníků**

- **schválilo provedení výměny doposud nevyměněných původních dřevěných oken v bytovém domě za nová plastová z profilů Inoutic Eforte nebo REHAU GENE0, a to jak ve společných prostorách bytového domu, tak i v bytových jednotkách, když výměnu oken v bytových jednotkách uhradí vždy příslušný vlastník / vlastníci bytových jednotek;**
- **pověřilo výbor společenství, aby provedl vyhodnocení výběrového řízení na dodavatele nových oken z profilů Inoutic Eforte nebo REHAU GENE0;**
- **pověřilo výbor společenství, aby s vítězem výběrového řízení, který předloží nejvýhodnější nabídku, uzavřel odpovídající smlouvu o dílo.**

**Návrh usnesení:**

**Shromáždění vlastníků**

- *schvaluje způsob financování revitalizace bytového domu, zejména zateplení obvodového pláště budovy, rekonstrukce balkonů / lodžii, výměny oken a příp. dalších prací formou bankovního úvěru v celkové výši 26 mil. Kč, a to za podmínky že nedojde ke zvýšení příspěvku do fondu oprav a úvěr bude splacen nejpozději do 17 let;*
- *pověřuje výbor společenství, aby uzavřel odpovídající úvěrovou smlouvu.*

Přítomni vlastníci s 9 823,5 podíly (85,810 %)

pro usnesení (9381,5) – proti usnesení (0) – zdržel se (442)

**Usnesení bylo přijato.**

**Shromáždění vlastníků**

- **schválilo způsob financování revitalizace bytového domu, zejména zateplení obvodového pláště budovy, rekonstrukce balkonů / lodžii, výměny oken a příp. dalších prací formou bankovního úvěru v celkové výši 26 mil. Kč, a to za podmínky že nedojde ke zvýšení příspěvku do fondu oprav a úvěr bude splacen nejpozději do 17 let;**
- **pověřilo výbor společenství, aby uzavřel odpovídající úvěrovou smlouvu.**

#### 4. Různé

V rámci různého nebyly vzneseny žádné dotazy, návrhy ani připomínky. Nikdo z přítomných neměl žádný příspěvek. Veškeré připomínky byly projednány v rámci jednotlivých bodů.

#### 5. Závěr

Předseda VS poděkoval všem přítomným za účast na shromáždění a za všechna rozhodnutí, která byla na shromáždění přijata.

Zapsal: Mgr. Martin Elefant, předseda výboru společenství  
Zápis ověřili: Alena Mazalová, předsedkyně kontrolní komise společenství  
Tomáš Machala, místopředseda výboru společenství

V Prostějově dne 5. května 2011

Mgr. Martin Elefant  
předseda výboru společenství

Alena Mazalová  
předsedkyně kontrolní komise společenství

Tomáš Machala  
místopředseda výboru společenství