

Výbor Společenství vlastníků jednotek E. Beneše 1564-1565, Hradec Králové, IČO 27479781 a zmocněnec Stavebního bytového družstva Hradec Králové, IČO 000 44 130.

Předseda výboru SVJ Vojtěch Kubík, e-mail: muzika.vk@windowsslive.com

Představenstvo SBD HK, V Lipkách 894, 500 02 Hradec Králové, e-mail: sbd-hk@sbd-hk.cz

Ředitel SBD HK JUDr. Robert Kuba e-mail: reditel@sbd-hk.cz

Věc. Stížnost – NEPLATNOST mimořádného shromáždění Společenství vlastníků jednotek E. Beneše 1564-1565, Hradec Králové, IČO 27479781 a Stavebního bytového družstva Hradec Králové, IČO 000 44 130 ze dne 6.1.2025 a oprava zápisu z 9.1.2025.

Podávám tímto Stížnost pro **NEPLATNOST** mimořádného shromáždění Společenství vlastníků jednotek a členské schůze samosprávy 239 konané dne 6.1.2025 a opravu zápisu z 9.1.2025.

Dne 9.1.2025 jsem obdržel zápis z výše uvedeného shromáždění, protože v zápisu jsou **záměrně** vynechány klíčové informace, které na schůzi zazněly, proto také žádám, aby zápis byl o tyto klíčové informace doplněn a zaslán všem 72 majitelům bytů, jako nedílná součást zápisu, protože se jednalo o revitalizaci domu, kde **hrozí v budoucnu velké finanční škody**, které případně budou muset pak uhradit všichni vlastníci těchto bytů.

Protože na mimořádné shromáždění na 6.1.2025 nebyli řádným způsobem pozváni všichni vlastníci bytů, **(72)**, tak je tímto toto shromáždění neplatné. Níže uvedu, jakým nezodpovědným způsobem se pan Kubík stavěl, ke své povinnosti zjistit si kontakty na všechny vlastníky.

Na schůzi **19.4.2022** předseda představenstva pan Mlateček, na první schůzi, když byl pan Kubík zvolen, upozornil na hrozně důležitou věc, že všichni, kteří nemají e-mail musí být obeznámeni o konání schůze doporučeným dopisem, jinak je schůze neplatná.

Při mém rozhovoru s panem Kubíkem **24.8.2022**, kdy jsem mu doporučoval, aby si zjistil kontakty na všechny vlastníky bytů, třeba i obcházením bytů, tak pan Kubík to odmítl s tím, že on vyzval vlastníky o kontakt na nástěnce a že on nikde obíhat byty nebude.

... Od: vojtěch kubík <muzika.vk@windowsslive.com>

Datum: **21. 5. 2024** 6:53:16

Předmět: RE: Žádost o opravu zápisu z členské schůze. Nástěnka 21.5.2024

Dobrý den sousedé, chci vám všem co jste u mě přihlášení na odběr e- mailem **v počtu 46**, se podílet o věci co se určitě týká všech. ...

Dne **30.8.2024** vznikla v domě podivná situace, kterou nakonec **musela řešit i policie**. Obrátil jsem se na pana Kubíka, zda má kontakt na jednoho vlastníka bytu a pan Kubík mně odpověděl, cituji: „**Bohužel na pana R... telefon ani mail nemám, ale když jsem se vracel domů já, tak u vchodu byla ZZS včetně lékaře. Někoho odváželi, to bylo cca 11, 45 hod.**“ Konec citace.

Nakonec jsem kontakt našel já na internetu a panu Kubíkovi poslal. Tady to je jasný důkaz, jak je nutné, aby výbor měl kontakt na všechny vlastníky bytů, kdy někdy může jít i o život.

vojtěch kubík

27. 9. 2024, 20:20 – části z e-mailu

Pane Kubíku,

paní Dostálová (6.p. 1564/4 byt 3+1 družstevní) mě požádala abych vám poslal kontakt na ní, s tím, abyste jí také posílal všechny informace, jaké zasíláte všem členům SVJ.

Copko

RE: Dostálová - Kontakt

Pane Copko, pokud chce pí. Dostálová navázat se mnou kontakt, tak musí o tuto součinnost požádat sama a napsat na mou mail adresu. Je divné, že nepožádala na SBD, kde by mi tuto informaci obratem sdělili. **Myslím, že plnou moc nemáte.**

Doporučuji tedy, aby oslovila nejdříve SBD, kde její mail také není znám.

Kubík

Poznámka:

Paní Dostálová se zdržuje dlouhodobě v zahraničí a já jsem ji náhodou potkal, a tak mne požádala o předání kontaktu, což pan Kubík odmítl z důvodu, protože jsem neměl od ní plnou moc. Což je absurdní.

V zápise z 9.1. bodu 6) se píše, cituji: „Tento návrh byl předem volně zpřístupněn vedle poštovních schránek na nástěnce 19.12.2024 a také byl všem, co mají mail adresu zaslán předsedou výboru SVJ v uvedeném datu elektronicky. **(50 e-mail adres)**, Nebyl tedy nikdo znevýhodněn.“ Konec citace.

K tomu dodávám, že na konci pozvánky na shromáždění 6.1. bylo nad Plnou mocí napsáno, - Nájemci dejte prosím vědět majitelům bytů!

Toto je nepřípustné, aby výbor SVJ přenášel svoje povinnosti a odpovědnost na nájemce!

Toto je také důkazem, že **všichni** vlastníci bytů **NEBYLI řádným** způsobem pozváni na schůzi, a proto je takové mimořádné shromáždění neplatné včetně všech hlasování.

Situace se tak ve svém důsledku opakuje, kdy už v zápise ze schůze 3.11.2022 v bodě 5 je uvedena **LEŽ**, cituji: „Paní Rokytková přednesla návrh na provedení revitalizace domu. Tento návrh byl předem vyvěšen na nástěnce a také byl všem zaslán předem elektronicky.“ Konec citace. Protože nebyl zaslán všem, proto bylo na základě moji stížnosti rozhodnutí o revitalizaci neplatné a další, opět ze stejných důvodů neúspěšný pokus, se uskutečnil 6.1.2025, který je tak **opět neplatný**, když až dosud výbor SVJ **nemá kontakty na všechny** členy SVJ.

Pan Kubík **měl 2,5 roku** na to, aby kontakty na všechny vlastníky získal. Smutné je, že se o to ani nesnažil, ačkoliv jsem jej na tuto nutnost upozorňoval už v srpnu 2022.

Takže na výše uvedených příkladech každý vidí, že pan Kubík neprojevil ani za 2,5 roku, kdy je ve funkci předsedy SVJ ani snahu si aktivně získat kontakty na zbývající vlastníky bytů, kteří se mu dosud sami nepřihlásili.

Stejně tak nebyl schopen opravit na nástěnce důležitá telefonní čísla, kde je stále uváděn jako předseda zesnulý pan Polák a dále kontakty na firmy, které už dávno neexistují. Upozorňoval jsem na to pana Kubíka několikrát, a přesto to neopravil. Ptám se proč?

Na závěr schůze 6.1.2025 jsem upozornil, že hlasování je neplatné, protože i předseda představenstva pan Mlateček, už na první schůzi v dubnu 2022, když byl pan Kubík zvolen, upozornil na **hrozně důležitou věc, že všichni, kteří nemají e-mail musí být obeznámeni o konání schůze doporučeným dopise, jinak je schůze neplatná**. Toto moje upozornění také nebylo uvedeno do zápisu. Proč?

Další důvod, proč je shromáždění neplatné je to, že pan Kubík na schůzi řekl, že udělali tajné výběrové řízení, kde nabídky byly 38, 35 a 33,5 milionu a paní Rokytková vyšla jako nejlepší s 33,5 miliony. Je pak absurdní, aby se pak hrálo to „divadlo“, o kterém se píše v zápise na konci bodu 6) – cituji: „Jakmile bude vypracována projektová dokumentace, bude rozsah odsouhlasen výborem SVJ, bude vypsáno výběrové řízení na dodavatele stavebních prací. Po ukončení výběrového řízení, až bude známa skutečná cena prací, bude svoláno mimořádné shromáždění vlastníků SVJ.“ Konec citace.

Na schůzi 6.1. také pan Kubík uvedl, že již má od firmy HC kompletně vypracovanou nabídku na revitalizaci za 36 milionů, ale že to ale nemůže ventilovat, protože teprve bude to výběrové řízení, což je také podvodný způsob jednání při výběrovém řízení.

Takové tajné výběrové řízení je podvodným jednáním !!!, protože ta správná a slušná výběrová řízení se takovým to způsobem dělat nesmějí.

Z výše uvedených důvodů bylo mimořádné shromáždění SVJ konané dne 6.1.2025 NEPLATNÉ, včetně všech hlasování, a to i se všemi, z toho vyplývajícími případnými budoucími právními důsledky.

aaaaaaaaaaaaaaaa

K bodu 7 – Je trestuhodné, když se účelově v zápise průběh diskuse odbyde jen touto větou

„Diskuse k revitalizaci byla bouřlivá.“

Protože, zvláště, když byla bouřlivá, tak chybí zapsání právě těch nejzávažnějších připomínek, které zazněly, aby i ti, kteří nebyli na schůzi přítomni byli o závažných problémech informováni. Z tohoto důvodu žádám o opravu zápisu a doplnění mých níže uvedených následujících otázek a připomínek a uvedení i jaké byly i odpovědi na tyto otázky a připomínky.

K bodu 6) REVITALIZACE.

Informoval jsem o níže uvedených problémech, které ale nebyly uvedeny v zápise z 9.1.

Odpovědi na tyto problémy a otázky, které jsem na schůzi přednesl, nechť uvedou nyní paní Iva Šoula Rokytková a předseda SVJ pan Kubík, když to **záměrně nedali do zápisu** ze schůze.

Porovnání SKUTEČNÉ spotřeby tepla - sezóna 2023-2024 z 6.5.2024

Srovnatelné SVJ

Zateplené

Nezateplené

Rozdíl je - 236 744,- Kč – což je ztráta pro SVJ 239

33 453 119 : 236 744 = ta úspora se vyrovná s náklady za 141 let

Finanční zatížení jednoho bytu při revitalizaci je 242 404,- Kč, kdy měsíční úspora tepla u bytu 3+1, (96,9 m²) je 252,- Kč, (při neměnné platbě do fondu údržby 2907,- Kč)

Jestliže náklady jsou 242 404 Kč a úspora 252 Kč měsíčně, tak ta úspora se vyrovná s náklady za 962 měsíců, což je návratnost za 80 let.

Cenová nabídka z 19.9.2024 od paní Rokytkové je jen o 300 tisíc vyšší, než obdobná její nabídka z 20.9. 2022, když inflace jen za rok 2023 byla 10,7 % a navýšení by mělo být u nabídky z 19.9.2024 tedy minimálně o 3,5 milionu vyšší a nejen o 300 tisíc. A ceny stavebního materiálu i ceny prací výrazně rostly a stále ještě porostou, takže by to bylo podstatně dražší, než je v té nabídce 9/2024 uvedeno. PROČ je ta cenová nabídka 9/2024 tak strašně podhodnocená? (Patrně proto, aby se to „líbilo“ a snadno schvalovalo)

Pan Hajný na schůzi 6.1. řekl, že se nezatepluje proto, aby se ušetřilo na teple, ale aby se vylepšil celkový plášť domu, a i paní Rokytková řekla, že je třeba zakrýt ty spáry mezi panely, aby skrze ně nezatékalo, taková odůvodňování jsou už asi i na celostátní úrovni, kdy i pan Mlateček na schůzi 19.4.2022 řekl, že odborníci už nenazývají zateplování zateplováním, ale profesionálové používají slovo **Revitalizace domu. Ta změna v názvosloví ukazuje jednoznačně na to, že se časem ukázalo, že NÁVRATNOST investic do zateplování z důvodu úspor tepla je velmi nízká a nevyplácí se, což dokazuje i můj výše uvedený výpočet srovnáním SVJ 238 a 239 za minulou topnou sezónu, kdy návratnost investice je 141 let. Ti jediní, kteří z toho všeho pak mají velký prospěch jsou jen firmy, které díky státním dotacím mohou účelově předražovat svoje nabídky a pak i ti, kteří si pak rozdělují ty pěkně vysoké provize a kdy vlastníci bytů pak už jen platí a platí za ty účelově předražené investice, které se ale nevyplácí.**

Otázky, jen některé, které jsem přednesl na schůzi a nejsou uvedeny v zápise.

Proč zateplovat střechu za 2 miliony, když před 7 lety (2017) byla na střeše provedena generální oprava za 1 milion a střecha vypadá z leteckého snímku lépe, než zateplená střecha sousedního SVJ?

Proč zateplovat panely, když je v nich zabudovaná izolace už z výroby, kdy sám pan Kubík mně v srpnu 2022 říkal, že měl v panelárně v Předměřicích kamaráda, který mu tu izolaci (sendvičovou) v našich panelech ukazoval?

Proč zateplovat za 1,5 milionu stropy sklepů, když asi před 2 měsíci se mně pan Kubík chlubil, že on v 1. patře nad sklepy má nižší spotřebu tepla, než já v 2. patře.

Dále jsem se ptal, **proč** v nabídce paní Rokytkové se počítá s úrokem 4 %, když aktuálně je kolem 5%

Níže uvedený výběr z článku jsem sice chtěl na schůzi přečíst, ale nebylo mně to dovoleno!!!, proto to nyní pro informaci uvádím.

Sazby hypoték jsou přiškrcené, banky nemají důvod ke zlevňování

6. listopadu 2024

Výběr z článku

Hypotéky zlevňují hlemýždím tempem. Banky nemají důvod snižovat úrokové sazby razantněji. **Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu byla ke 4. listopadu 2024 na úrovni 5,32 procenta, v říjnu to bylo 5,34 procenta.**

Kvůli kosmetickému poklesu úrokových sazeb zůstávají hypotéky drahé. Snížení měsíčních splátek se tak zájemci o vlastní bydlení nedočkali ani v listopadu. Naproti tomu bankovní marže u hypotečních úvěrů jsou v současnosti přibližně o čtyři desetiny procentního bodu vyšší, než je dlouhodobý průměr.

„Trend vývoje úrokových sazeb hypoték se na počátku listopadu nezměnil. **Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu má nyní hodnotu 5,32 procenta.**

... **Stále se potvrzuje, že banky nic nenutí ke ztelnějšímu snižování sazeb.** ...

zvýšenými maržemi pokrývají ztráty z období, kdy sazby byly pod dvěma procenty,“ ...

Češi si na nový hypoteční normál se sazbami kolem 5 procent tak nějak zvykli....

... **Podle Toma Kadeřábka se banky do zlevňování nyní nehrnou, protože by si nižšími sazbami „kanibalizovaly“ starší úvěry s vyššími sazbami. Tito klienti by totiž logicky žádali o předčasné refinancování na nižší sazbu, což by pro banku znamenalo ztrátu.**

... **banky užívají období relativně vysokých marží**

Sazby hypotečních úvěrů **kolem pěti** procent tak podle něj **budou ještě dlouhou dobu trvat.** ...

24.8.2022 jsem měl rozhovor s panem Kubíkem o revitalizaci, kdy mne **ubezpečoval**, že **revitalizaci nechce a nikdy v životě to nepodepíše**. Já jsem ho naopak přesvědčoval, že pokud to rozhodne schůze, že to bude muset podepsat. Pan Kubík přesto **stále opakoval**, že to **nikdy v životě nepodepíše**. **Za 2 měsíce na schůzi 3.11.2022 však pan Kubík radikálně změnil názor a začal revitalizaci tvrdě prosazovat.** Když jsem se ho ptal, **a to i na dalších schůzích, proč** tak radikálně změnil názor, tak na tuto moji otázku nikdy **neodpovídal**.

Když neodpovídal, tak pak se mohu domnívat, že by **tak radikální** obrat mohl udělat jen pokud by mu byl nabídnut podíl na provizích. Jinak si to já už nedokážu vysvětlit. I na tento **rozpor** v jednání pana Kubíka jsem na schůzi 6.1.2025 upozornil, což také není v zápise.

Protože moje otázky a připomínky byly **velmi závažné**, a v zápise se o nich **vůbec** nepíše, tak je nutné **v opraveném zápise i dopsat, jaké byly i odpovědi** na tyto otázky zejména od paní Ivy Šoula Rokytkové a předsedy SVJ pana Kubíka.

Dále by výbor společenství měl založit e-mail jen pro SVJ, (např. svj239hk@seznam.cz), a ne aby předseda výboru pan Kubík komunikoval přes svůj soukromý e-mail, aby i **budoucí** výbor SVJ měl pak i bezproblémový přístup **ke všem** e-mailům týkající se naší SVJ a aby i **všechny** **dosavadní e-maily** doručené i odeslané byly přeposlány na tento nový e-mail. Na toto jsem pana Kubíka opakovaně upozorňoval, a to už od srpna 2022 a dosud se tak také nestalo. Ptám se proč?

Upozorňuji, aby při e-mailové komunikaci nebyly skrývány další adresy komu je e-mail posílán a byla tak umožněna kontrola komu se e-mail poslal, protože se už stalo, že e-maily nejsou posílány všem,

Informaci, že neskrývat adresy je po právní stránce možné mám i od ředitele SBD HK JUDr. Kuby, který mně to dne 6.5.2024 potvrdil.

Tuto moji stížnost také zašlete **všem 72** členům SVJ, vyvěste na nástěnky a zašlete na SBD HK, jako nedílnou součást zápisu z 9.1.2025. Na koho nemáte e-mail, tak mu to zašlete doporučeným dopisem, jak to říkal předseda představenstva pan Mlateček už na schůzi dne 19.4.2022.

Žádám tímto, aby tato moje stížnost byla řádným způsobem vyřešena, a to ve smyslu, že mimořádné shromáždění SVJ ze dne 6.1.2025 je **NEPLATNÉ**.

V Hradci Králové dne 20.1.2025


Vlastimil Copko