

**Zápis ze Shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 450,
ul. Místecká 450, Praha 18 – Letňany ze dne 14. června 2010, konaného od 19:00 hodin,
v suterénu domu čp. 450 (sušárna)**

Program:

1. prezence a zahájení
 2. návrh na revitalizaci bytového domu za použití dotací z programů EU (Zelená úsporám, Panel, ...)
 3. různé
-

1. Prezence a zahájení

Shromáždění svoláno z podnětu výboru Společenství postupem podle § 11 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, dále jen „ZoVB“.

Shromáždění zahájeno 14.6.2010 v 19.11 hod. Na základě prezenční listiny konstatováno, že přítomno je 17 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 14930 /19918, tj. 74,9573 %.

Zástupce CPI Byty, a.s., sporuje, že pozvánka na shromáždění nebyla všem řádně doručena, konkrétně pak tvrdí, že CPI Byty, a.s., pozvánku neobdrželo. Předseda výboru SVJ předkládá zástupci CPI Byty, a.s., podací lístek potvrzený poštou Praha 24, dokládající, že dne 14.5.2010 byla pozvánka spolu s vyúčtováním záloh za r. 2009 za jednotlivé byty CPI Byty, a.s., odeslána. Tato zásilka se nevrátila, proto SVJ vychází z fikce, že byla řádně doručena. Ostatním vlastníkům byla pozvánka předána buď osobně proti podpisu spolu s vyúčtováním, nebo rovněž prostřednictvím České pošty, s.p.

Konstatuje se, že Shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění je usnášeníschopné.

Dále hlasováno o programu Shromáždění ve znění uvedeném na pozvánce:

Hlasování číslo 1:

pro návrh: 100 % přítomných hlasů / proti návrhu: 0 % / zdržel se: 0 %

Návrh byl přijat.

Usnesení: Program Shromáždění byl jednomyslně schválen.

2. Návrh na revitalizaci bytového domu za použití dotací z programů EU

Výbor Společenství předkládá Shromáždění návrh na provedení revitalizace. Předložena nabídka fy Enviprojekt z Hradce Král. Přítomní mají možnost si prostudovat tuto i další dvě konkurenční nabídky, které SVJ zajistilo.

Čtou se podstatné části této nabídky: celkové náklady stavby jsou Enviprojektem odhadovány na 5,83 mil. Kč vč. DPH, přičemž výše dotace je odhadována na cca 2,2 mil. Kč z programu Zelená úsporám, reálná roční úspora na úrocích pak cca 50.000,- Kč, při čerpání úvěru na 15 let se jedná o 750.000,- Kč z programu Nový panel.

Pan Krátký navrhuje v rámci diskuse k tomuto bodu zahrnout do plánu revitalizace také rekonstrukci zábradlí na balkonech v celém domě. Na dotaz paní Francové, zda bude nutné znovu zateplovat (rekonstruovat) střechu, když tato byla v rámci budování nástaveb kompletně opravena, předseda výboru SVJ odpovídá, že pokud se v průběhu realizace modernizace domu ukáže, že některé úpravy nejsou nutné, nebudou realizovány.

Na dotaz předsedy výboru, zda CPI Byty, a.s., podmiňuje souhlas s revitalizací domu odkupem pozemků navazujících na bytový dům Společenstvím, zástupce CPI Byty, a.s., odpovídá, že mu o takové podmínce není nic známo a že tedy jde o fámu. Popírá tak informaci, kterou SVJ 450 získalo z jednání se sousedními společenstvími.

Pan Horák navrhuje zpřesnit výslednou kalkulaci Enviprojektu. Patnáctiprocentní rozpětí se mu u projektu s rozpočtem bezmála 6 milionů Kč zdá příliš mnoho. Pan Walter navrhuje, aby si Společenství vyhradilo právo do budoucna rozhodovat o jednotlivých stavebních úkonech, co do výběru dodavatele a výše dílčích investic.

Hlasováno o návrhu na revitalizaci bytového domu Místecká 450, jejíž realizaci zajistí autorizovaná projekční a inženýrská kancelář ENVIPROJEKT, se sídlem Gočárova třída 535, Hradec Králové.

Hlasování číslo 2:

pro návrh: 45,19 % všech hlasů / proti návrhu: 29,77 % všech hlasů / zdržel se: 0 %.

Pro přijetí návrhu je zapotřebí souhlasu více než 75 % všech hlasů.

Návrh nebyl přijat.

Vlastníci své stanovisko stvrzují svým podpisem na listinu „Vyjádření vlastníků bytů k plánované revitalizaci bytového domu čp. 450, ulice Místecká 450, Praha 18 – Letňany, ve smyslu čl XII Stanov SVJ“.

U s n e s e n í: Návrh na revitalizaci bytového domu nebyl schválen.

3. Různé

Předseda výboru SVJ informuje přítomné, že vzhledem k výsledku hlasování přicházejí v úvahu dvě možnosti řešení situace. Dle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb., v platném znění, dále jen ZoVB), nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Toto právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak zanikne.

Druhou možností, kterou předseda výboru SVJ navrhuje vzít v úvahu, je postup v souladu s čl. XII Stanov SVJ, tj. hlasování mimo schůzi shromáždění, tzv. per rollam. Tento zvláštní způsob rozhodování ve společenství umožňuje v případě, kdy je podle ZoVB potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3 ZoVB), vyjádřit tento souhlas i mimo schůzi, a to písemně na jedné listině či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Zástupce CPI Byty, a.s., namítá, že před podpisem tohoto vyjádření nebyli přítomní informováni o účelu, k němuž se toto Vyjádření pořizuje, tj. že by mělo sloužit k projevu vůle per rollam.

Pan Walter k tomu uvádí, že ani tímto mimoprezenčním způsobem hlasování nelze dosáhnout požadované 75 % většiny, když vlastník s podílem 29,77 % na společných částech domu hlasuje proti návrhu. Dále by se Společenství tímto postupem mohlo dostat do rozporu se zákonem, neboť gramatický výklad citovaného ustanovení představuje nepřekročitelnou překážku *sine qua non*, tj. že ustanovení lze použít v pouze v těch případech, kdy je vyžadován souhlas **všech** členů společenství a na projednávaný případ nedopadá.

Předseda SVJ tuto námitku akceptuje a ustupuje od záměru nechat vyjádřit projev vůle mimo schůzi Shromáždění. Společenství není zmocněno v této věci vyvíjet jakoukoliv další procesní aktivitu.

Žádné další body k projednání nejsou, nikdo z přítomných vlastníků nic dalšího nenavrhne.

Shromáždění skončeno v 19.48 hod.

Praha, 14. června 2010

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová