

**Zápis ze Shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 450,
ul. Místecká 450, Praha 18 – Letňany ze dne 30. října 2011, konaného od 18:00 hodin,
v suterénu domu čp. 450 (sušárna)**

Program:

1. prezenze a zahájení
 2. schválení účetní závěrky za r. 2009 a 2010
 3. zpráva o hospodaření a činnosti SVJ za r. 2011 a podoba měsíčních záloh v r. 2012
 4. stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu
 - a. odstranění havarijního stavu stěnových železobetonových panelů lodžii
 - b. zateplení pláště budovy
 - c. rekonstrukce výtahu
 5. odměna za činnost výboru SVJ
 6. různé
-

1. Prezenze 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 30.10.2011 v 18.05 hod. Na základě prezenční listiny, jež je přílohou tohoto zápisu, konstatováno, že přítomno je 18 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 10189 / 19918, tj. 51,1572 %.

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění je usnášeníschopné.

V tomto týdnu navrhla paní Herzogová zařadit na program shromáždění hlasování o instalaci měřičů tepla na všech bytových radiátorech a dále navrhuje, aby se na nákladech na teplo ve společných částech domu podíleli i lidé z nástaveb, tedy aby i mezi ně byly tyto náklady rozúčtovávány.

Přítomný zmocněnec pí Herzogové na návrzích trvá.

Hlasováno o návrhu, zda těmito 2 body má být program dnešního shromáždění doplněn, a má o nich být jednáno v části 6., pod bodem Různé.

Hlasování číslo 1:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shora uvedené návrhy pí Herzogové budou projednány v bodě Různé.

Dále hlasováno o programu shromáždění jako celku ve znění uvedeném na pozvánce a doplněném o nově přidané body.

Hlasování číslo 2:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Program Shromáždění byl jednomyslně schválen.

2. Schválení účetní závěrky za r. 2009 a 2010

Výbor společenství předkládá shromáždění návrh na schválení účetní závěrky za léta 2009 a 2010 a doporučuje shromáždění jejich přijetí.

V roce 2009 vedlo účetnictví SBD Praha. Účetní závěrka je zúčastněným dostupná k nahlédnutí.

Od roku 2010 účetnictví vede předseda výboru společenství. Závěrka je od dubna t.r. zveřejněna na webu SVJ a přítomným zájemcům je v listinné podobě předkládána k nahlédnutí.

Hlasováno o návrhu na schválení účetní závěrky za rok 2009.

Hlasování číslo 3:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Účetní závěrka SVJ za rok 2009 byla jednomyslně schválena.

Hlasováno o návrhu na schválení účetní závěrky za rok 2010.

Hlasování číslo 4:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Účetní závěrka SVJ za rok 2010 byla jednomyslně schválena.

Předseda výboru po vyznačení data schválení účetních závěrek pošle tyto dokumenty rejstříkové-
mu soudu k uložení do sbírky listin.

3. Zpráva o hospodaření a činnosti SVJ za r. 2011 a podoba měsíčních záloh v r. 2012

Konstatuje se stav na účtu tzv. fondu oprav; ke dni 29.10.2011 činí 836.219,10 Kč (nejsou zatím zaúčtovány letošní běžné opravy a revize v objemu zatím cca 30 tis. Kč).

V letošním roce řešena havárie okapového svodu (prasklá litina ve sklepech), střecha byla osazena zařízením proti zahnízdňování holubů.

Společenství vede ke dnešnímu dni 3 soudní spory:

- a. o návrhu na nahrazení projevu vůle shromáždění SVJ stran revitalizace domu;

- b. o neuhrazenou pohledávku na příspěvcích na správu domu a pozemku a služeb souvisejících s bydlením za vlastníkem Ing. Horákem;
- c. o návrhu na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 225.698,74 Kč s přísl. od Pražských vodovodů a kanalizací, a.s.

Vedle toho se společenství považuje za opominutého účastníka stavebních řízení SVJ 449, 451 a 453, a iniciovalo proto kroky k nápravě tohoto pochybení odboru výstavby a územního rozhodování Úřadu městské části Praha 18. Přítomným objasněny záměry a cíle tohoto konání.

Při výměně patního vodoměru v květnu t.r. zjištěno, že přístroj nevyhovuje metrologickým normám, vykazoval náměr o více než 40 % v náš neprospěch. PVK uznalo vratku spotřeby jen za poslední fakturační období (cca 5 tis. Kč), a to ještě nesprávně vypočtenou. Po neúspěchu jednání s PVK nárok uplatněn soudní cestou. Pokud mu bude vyhověno, bude provedeno opravné vyúčtování vlastníkům.

Další problém s platbou vodného zjištěn v říjnu, kdy Ronica, s.r.o., která zajišťuje servis bytových vodoměrů, oznámila, že při výměně vodoměrů v bytě č. 13 (pí Fedurtso) zjištěn odlišný stav, než kolik by odpovídalo stavům hlášeným vlastníkem za léta 2009 a 2010. (Vlastník údajně nebyl v době odečtu přítomen, stav hlásil e-mailem či telefonicky). Chybu měla odhalit Ronica již před rokem podle toho, že nahlášený stav vodoměrů má klesající tendenci. Rozdíl se v případě teplé i studené vody blíží k 600 m³, a proto bude nutné provést opravné rozúčtování pro všechny vlastníky za tyto roky znovu.

Předseda výboru předkládá shromáždění ke schválení návrh na ukončení spolupráce s firmou Ronica, a to ke dni 31.12.2011. Spolupráce bude v souladu se smlouvou ukončena buď dohodou o narovnání, anebo odstoupením od smlouvy pro podstatné porušení smluvního závazku ze strany zhotovitele.

Hlasováno o návrhu ve znění: „**Shromáždění zmocňuje výbor SVJ, aby uplatnil právo z odpovědnosti za vady služby proti Ronica, s.r.o., vymáhal náhradu škody vzniklé zaviněným porušením smluvních povinností zhotovitele, spolupráci s touto firmou ukončil a vybral novou společnost, která bude servis vodoměrů od 1.1.2012 provádět.**

Hlasování číslo 5:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Výbor SVJ je zmocněn uplatnit právo z odpovědnosti za vady poskytnuté služby, vymáhat škodu takto vzniklou, ukončit spolupráci s firmou Ronica, s.r.o., a vybrat jejího následovníka.

Vzhledem k předpokládanému růstu cen služeb a energií a zvýšení DPH od ledna 2012 je žádoucí navýšit měsíční příspěvky na služby spojené s bydlením. Výbor SVJ proto předkládá **návrh na úpravu těchto měsíčních záloh**, a to podle těchto kritérií:

1. u služeb, kde je dopředu známa jejich cena, bude tento roční náklad rozpočítán do 12 měsíců,
2. jinak bude východiskem roční spotřeba za r. 2011, navýšená o změnu DPH;
3. v ostatních případech bude proveden odhad ročních nákladů.

Měsíční záloha na vodné a stočné (teplé i studené vody) bude stanovena dle průměrné měsíční spotřeby v r. 2010.

S ohledem na to, aby při vyúčtování záloh nevznikaly zbytečně velké rozdíly (přeplatky, nedoplatky), navrhuje se, aby výpočet pro předpis záloh byl sjednocen s výpočtem konečného ročního zúčtování,

tj. náklady na služby spojené s bydlením již nebudou zálohovány podle počtu osob, ale podle velikosti spoluvlastnického podílu.

Zálohy budou distribuovány vlastníkům s účinností od 1.1.2012 (splatnost zůstává nezměněna, vždy k 25. dni v měsíci).

Hlasování číslo 6:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s novelizací předpisů měsíčních záloh s účinností od 1.1.2012 dle uvedených kritérií.

4. stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu

a. odstranění havarijního stavu stěnových železobetonových panelů lodžii

V rámci revitalizace sousedních bytových domů byl v srpnu t.r. zjištěn havarijní stav lodžiových panelů u domu SVJ 449. Statik Ing. Chrást v závěrech své expertizy vyslovil domněnku, že stejný stav těchto konstrukcí bude i u zbývajících vchodů, což vyšlo najevo po odhalení fasády na spojnici domů 450 a 451. Statik po ověření správnosti expertizy oponentní posudkem doporučuje sanovat a doztužit tyto stěny a následně je dobetonovat.

Firma Jumar (provádějící rekonstrukci v sousedních domech) výboru společenství poskytla cenovou nabídku na tyto práce; naceněny jsou na 49.225,- Kč vč. DPH.

Předseda výboru SVJ v této souvislosti upozorňuje na „znovuotevřená“ řízení o stavebních povoleních všech tří společenstev, která rekonstrukci na společném panelovém objektu provádějí. Tato povolení nejsou pravomocná, opominutým účastníkem byla napadena odvoláním, o kterém dosud nebylo rozhodnuto, a tudíž se ve všech 3 případech jedná o černé stavby, byť prováděné v dobré víře stavebníků v platnost doložek na těchto povoleních.

Výbor SVJ má povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře a vymáhat škody vzniklé na objektu v jeho správě po tom, kdo tyto škody způsobil. Je nepochybné, že tzv. černé stavby havarijní stav zhoršily, pokud jej rovnou nezpůsobil. Poté, co bude odstraněna spornost správních rozhodnutí, je společenství připraveno uplatňovat náhradu škody po škůdci z titulu odpovědnosti orgánu veřejné moci za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím a/nebo nesprávným úředním postupem.

Stěny v popsáném stavu byly již stavebníkem SVJ 451 zakryty novou fasádou, aniž by předtím došlo k jejich sanaci.

Návrh na vyslovení souhlasu se sanací lodžiových panelů je nehlasovatelný; k jeho přijetí je zapotřebí souhlas 3/4 všech vlastníků. Kvorum přítomných tomuto kritériu nevyhovuje.

b. zateplení pláště budovy

Vzhledem ke stoupajícím nákladům na vytápění je opět žádoucí vrátit se k otázce zateplení pláště budovy. Nyní již bez dotace Zelená úsporám, kde byl příjem žádostí již zastaven.

Rovněž k tomuto bodu nelze přijmout žádné závazné usnesení.

c. rekonstrukce výtahu

V příštím roce vyprší lhůta, dokdy mají být odstraněny závažné vady výtahu. Vzhledem k jeho četným poruchám navrhuje výbor shromáždění provést jeho celkovou výměnu (rekonstrukci). Za tímto účelem byly poptány nabídky na modernizaci výtahu. Předkládají se: nabídka Ctibůrek Výtahy, s.r.o., s cenou: 1.297.990,- Kč (bez DPH), dále nabídky předložily: VVS České výtahy – 1.416.171,- Kč (vč.

DPH), evyt, s.r.o., - 1.592.800,- Kč (vč. DPH), KONE, a.s., - 1.650.000,- Kč (vč. DPH), Výtahy, s.r.o., - 1.793.000,- Kč (vč. DPH) a Schindler CZ, a.s., - 1.798.500,- Kč.

Návrh na schválení modernizace výtahu je pro nedosažení zákonem požadovaného kvora nehlasovatelný.

5. Odměna za činnost výboru SVJ

Místopředsdkyně výboru Z. Walterová navrhuje vyplatit odměnu předsedovi výboru za dosavadní činnost pro společenství. Poukazuje přitom na to, že díky přenesení úkolů dřívější správcovské firmy na fungující výbor společenství ročně ušetří členové společenství částku dohromady v řádech sta tisíců korun. **Navrhuje proto M. Drtinovi vyplatit jednorázovou odměnu za vedení účetnictví, vyhotovování rozúčtování a další činnosti pro SVJ ve výši 10.000,- Kč.**

Hlasování číslo 7:

pro návrh: 94,87 % všech hlasů / proti návrhu: 0 % všech hlasů / zdržel se: 5,13 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s vyplacením jednorázové odměny 10.000,- Kč předsedovi výboru.

6. Různé

K prvnímu návrhu pí Herzogové o instalaci měřičů tepla na všech bytových radiátorech výbor SVJ uvádí, že takovýmto způsobem lze rozpočítávat pouze spotřební složku ceny tepla, tj. 50 %, zatímco základní složka je vypočítána podle velikosti vytápěné podlahové plochy. Zároveň při tomto způsobu měření bude nutno zohlednit tepelné ztráty v těch bytech, které sousedí s nevytápěnými prostory (přízemí, 1. patro), provádí se přepočítání dle koeficientů prostupnosti tepla podle vyhlášky.

K hlasování je navrženo usnesení: „**Shromáždění souhlasí s tím, aby radiátory ve všech centrálně vytápěných bytových jednotkách v domě byly osazeny poměrovými měřiči tepla. Zmocňuje výbor společenství, aby vybral dodavatele těchto měřidel a uzavřel s ním smlouvu o dílo a o provádění ročních odečtů tepla a jeho rozúčtování jednotlivým vlastníkům.**“

Hlasování číslo 8:

pro návrh: 69,63 % všech hlasů / proti návrhu: 6,80 % všech hlasů / zdržel se: 23,57 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s instalací poměrových měřičů tepla ve všech centrálně vytápěných bytových jednotkách.

Druhý návrh pí Herzogové souvisí s účtováním spotřeby tepla ve společných částech domu mezi všechny vlastníky (tj. i ty v nástavbách, přestože tito mají vytápění svého bytu řešeno ve své vlastní režii). Je proto navrhováno, aby i tito vlastníci přispívali na energii spotřebovanou pro vytápění chodeb, schodišť a společných prostor. K tomu bude zapotřebí určit, jaká část celkové spotřeby tepla na vytápění těchto prostor připadá, což zřejmě lze zjistit z termoregulačního projektu fy INMES, která jej pro náš dům v minulosti zpracovávala.

K hlasování navrženo usnesení: „**Shromáždění souhlasí s tím, aby náklady na vytápění společných prostor domu nesli všichni vlastníci společně, podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.**“

Hlasování číslo 9:

pro návrh: 80,57 % všech hlasů / proti návrhu: 0 % všech hlasů / zdržel se: 19,43 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s tím, aby náklady na vytápění společných prostor domu nesly všichni vlastníci poměrně.

V rámci další diskuse z pléna upozorněno na nutnost opravy schodišťových lišt z PVC, které jsou na mnoha místech uvolněné či zcela chybí. Vzniká tu riziko úrazu.

Při momentálním informačním deficitu ohledně odhadu ceny těchto prací je zformulován návrh ve znění: „**Shromáždění zmocňuje výbor SVJ, aby zajistil opravu schodišťových lišt (nášlapných hran schodů z PVC), pokud konečná cena této opravy nepřevýší 25.000,- Kč. Pokud se ukáže být cena těchto prací vyšší, předloží výbor SVJ poptané nabídky ke schválení shromáždění.**“

Hlasování číslo 10:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s provedením opravy schodišťového PVC (lišť na hranách schodů) pod podmínkou, že celková cena nepřevýší 25.000,- Kč.

V rámci údržby bude vyměněna rozbitá skleněná výplň u zadních vstupních dveří (u zvonků). Přítomní informováni o nabídce České pojišťovny, a.s., na pojištění bytového domu. Zjištěno ale, že smlouva se odkazuje na další přílohy, které nebyly pojišťovnou doloženy, proto tato nabídka nemohla být výborem řádně posouzena.

Výpovědní lhůta stávající pojistné smlouvy je 6 týdnů před výročním dnem pojištění (1.1.2012).

Vzhledem k tomu, že schůze shromáždění nemohla kvůli nepřítomnosti 3/4 většiny všech vlastníků projednat důležité body týkající se oprav a stavebních úprav domu, přítomní souhlasí se svoláním **další schůze na úterý 6.12.2011 od 19.00 hodin**, kde tyto body budou zařazeny k opětovnému projednání.

Zároveň s tím budou na program schůze shromáždění na návrh pléna zařazeny tyto body:

- Personální změny ve výboru SVJ, volba náhradníků
- Pojistka domu (nabídka České pojišťovny, a.s.)

Pozvánka na prosincovou schůzi bude v zákonem požadované lhůtě rozeslána vlastníkům.

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

Shromáždění skončeno ve 20.05 hod.

Praha, 30. října 2011

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová