

**Zápis ze Shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 450,
ul. Místecká 450, Praha 18 – Letňany ze dne 6. prosince 2011, konaného od 19:00 hodin,
v suterénu domu čp. 450 (sušárna)**

Program:

1. prezenze a zahájení
 2. 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
 3. výběr dodavatele vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů
 4. pojištění domu (nabídka České pojišťovny, a.s.)
 5. personální změny ve výboru SVJ, volba náhradníků
 6. zrušení účtu SVJ u Komerční banky
 7. různé
-

1. Prezenze a zahájení

Ještě před zahájením schůze se slova ujala paní Jitka Lepiarzová (předsedkyně výboru SVJ Místecká 451). Přednáší své výhrady k zápisu z minulé schůze shromáždění. Rozporuje, že by SVJ 451 zapříčinilo nebo zhoršilo havarijní stav lodžiových panelů. Výboru SVJ 450 vytýká, že s SVJ 451 nekonzultoval záměr osadit radiátory rozdělovači topných nákladů a že se o tom dozvěděla až ze zápisu ze schůze shromáždění. Zároveň připouští, že záležitosti stavebního povolení a podoby fasády domu s SVJ 450 předem nekonzultovala proto, že podle jejího názoru jí taková povinnost ze zákona nestíhá.

Předseda výboru SVJ k těmto tvrzením uvádí: SVJ 450 jako opominutý účastník napadlo stavební řízení všech tří společenství ve společném domě. Protože tato řízení nejsou pravomocně ukončena, nebude jakkoliv komentovat průběh řízení, ani související tvrzení vztahující se k původci škody na havarijním stavu lodžiových panelů. Záměr osadit topení rozdělovači topných nákladů prosadila teprve minulé schůze shromáždění. Do té doby o nich nebylo uvažováno a výborem nebyla tato varianta ke schválení doporučována. Navíc, podobně ani SVJ 450 nestíhá zákonná povinnost oznamovat sousednímu SVJ montáž rozdělovačů topných nákladů, když způsob rozúčtování jednoznačně vyplývá z čl. I odst. 1 smlouvy o dodávce tepelné energie. „[...] všichni účastníci (odběratelé) z této smlouvy [jsou] oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.“ Jelikož účastníky smlouvy na straně odběratelů jsou SVJ 450 a SVJ 451, je zřejmé, že rozdělení nákladů na vytápění mezi ně je 50 % na 50 %. Pokud toto smluvně ujednané rozdělení některé straně nevyhovuje, například proto, že provedla zateplení objektu, a požaduje změnu smlouvy, logicky je v jejím zájmu, aby proaktivně vstoupila do jednání se zástupci sousedního odběratele a snažila se o do-

hodu odlišných podmínek. Žádná taková jednání však SVJ 451 neiniciovalo; naopak v létě oznámilo SVJ 450, že výstup z jejich větve vytápění bude osazen separátním kalorimetrem a následně, že se osamostatní napojením na vlastní výměník. Tuto informaci vzal výbor SVJ 450 na vědomí a záležitost tehdy považoval za vyřešenou. Jestliže se nyní dozvídáme o snaze SVJ 451 upravit tento poměr v rozúčtování nákladů na teplo od příštího účetního období, je to pro SVJ 450 nová informace a očekává proto příslušné návrhy.

Po této přednesené výhradě pí Lepiarzové pokračováno dále dle programu.

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 6.12.2011 v 19.15 hod. Na základě prezenční listiny, jež je přílohou tohoto zápisu, konstatováno, že přítomno je v okamžiku zahájení schůze 14 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 14288 / 19918, tj. 71,7341 %.

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění je usnášeníschopné.

Pro schválení usnesení k bodu 2 je nutný souhlas $\frac{3}{4}$ všech vlastníků.

Pro schválení usnesení k bodu 5 je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků.

S ohledem na nedosažení kvóra pro projednání bodu 2 navrhuje předseda SVJ ke schválení program shromáždění ve znění uvedeném na pozvánce s vyřazením bodu 2 – stavební úpravy a opravy.

Hlasování číslo 1:

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

Návrh byl přijat.

Usnesení: Program shromáždění jednomyslně schválen.

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

vyřazen

3. Výběr dodavatele vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů

Zástupce CPI Byty, a.s., žádá do zápisu uvést, že CPI Byty, a.s., rozporuje platnost usnesení minulého shromáždění k otázce rozdělovačů topných nákladů (hlasování č. 8), a to z důvodu, že toto usnesení nebylo přijato kvorem 75 % hlasů všech vlastníků.

Předseda výboru s tímto právním názorem nesouhlasí. Podle něj na hlasování č. 8 nedopadá ust. § 10 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění, když nejde ani o usnesení o změně stavby, ani o modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy, ani opravy společných částí domu,

jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů. Proto tuto námitku odmítá a příslušné usnesení ponechává v platnosti. Pro úplnost pak konstatuje, že usnesení č. 9 (souhlas s tím, aby náklady na vytápění spol. prostor nesli všichni vlastníci společně), bylo přijato více než kvalifikovanou většinou 75 % (konkrétně 80,57 % hlasů) přítomných vlastníků (§ 11 odst. 4 ZoVB). Ani na tomto rozhodnutí se tedy nic nemění.

Na základě rozhodnutí shromáždění z 30.10.2011 poptal výbor SVJ dodavatele vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů. Následně obdržel nabídky firem INMES, s.r.o., a PROFITHERM CZ, s.r.o. Tyto se předkládají přítomným k nahlédnutí. Nabídky dalších firem přislíbila zaslat předsedkyně SVJ 451; žádné však výbor SVJ 450 neobdržel.

Jak vodoměry, tak elektronické rozdělovače topných nákladů (dále jen „rtn“) jsou k dispozici ve dvou verzích. Buď s vizuálním odečítáním, tj. s displayem, nebo s radiovým modulem pro odečet na dálku.

Výhodou dálkového odečtu je, že toto měření spotřeby lze uskutečnit bez fyzického vstupu odečítače do bytu, a tedy bez nutné přítomnosti uživatele bytu, klidně i v měsíčních intervalech.

Nevýhodou je, že neexistuje fyzická kontrola, zda indikátory a měřidla jsou na správném místě, že s nimi nebylo manipulováno, např. že je uživatel nedemontuje a poté se radiově neodečítají např. ze „skříně“. Tento podvod lze odhalit mnohdy až s 10letou prodlevou, v době následné výměny. Zcela odolné proti neoprávněné manipulaci nejsou žádné přístroje rtn, přestože nové modely již obsahují tzv. elektronickou plombu. Další nevýhodou je vyšší cena (v případě rtn o čtvrtinu, v případě vodoměrů se cena radiomodulu rovná 200% ceny vodoměrů).

Před dalším hlasováním se kvůli nově příchodícím vlastníkům znovu zjišťuje procento přítomných hlasů. Konstatuje se, že přítomných hlasů po příchodu p. Kvietka a p. France (s plnou mocí manželky) dosahuje 78,9336 %.

S ohledem na uvedené navrhuje předseda výboru SVJ přijetí usnesení: **„Shromáždění souhlasí s instalací vodoměrů a elektronických rozdělovačů topných nákladů ve verzi vizuálního odečtu, tj. bez radiového modulu.“**

Hlasování číslo 2:

pro návrh: 57,56 % přítomných hlasů / proti návrhu: 37,71 % / zdržel se: 4,73 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í : Shromáždění souhlasí s předloženým návrhem uvedeného znění.

Ze srovnání nabídek bytových vodoměrů vychází nejvýhodněji mokroběžný měřič MADDALENA (verze SV i TUV je v nabídce INMES, s.r.o., za jednotnou cenu vč.montáže 650,- Kč/ks bez DPH).

U PROFITHERM CZ, s.r.o., vychází cena těchto vodoměrů s montáží na 1.060 Kč/ks bez DPH.

V případě rtn je nabídková cena na přístroj Siemens WHE 30Z u INMES, s.r.o., 390,- Kč/ks bez DPH. PROFITHERM CZ, s.r.o., nabízí jiný přístroj WHE 3Z za cenu 360 Kč/ks bez DPH.

Cena za odečet a provedení rozúčtování je u obou společností srovnatelná.

Rtn mají životnost 10 let. Vodoměry pro studenou i teplou vodu mají na základě vyhlášky č. 285/2011 Sb. účinné od 1.1.2012 shodně životnost 5 let (dříve pro SV 6 let, pro TUV 4 roky).

Z uvedeného lze stanovit rozpočítané roční náklady na tyto měřicí služby takto:

2 vodoměry – byty s přívodem studené i teplé vody (bez nástaveb): **297,- Kč/rok** (+ odečty: 70,- Kč/rok)

1 vodoměr – byty s přívodem pouze studené vody (nástavby): **149,- Kč/rok** (+ odečty: 35,- Kč/rok)

rtn – byty 3+1 (4 radiátory): **178,- Kč /rok** (+ odečty: 206,- Kč/rok)

rtn – byty 2+1 (3 radiátory): **134,- Kč / rok** (+ odečty: 155,- Kč/rok) – všechny ceny vč. DPH

Otevřena diskuse.

Přítomní navrhuji: poptat další dodavatele těchto přístrojů a získat širší srovnání cen a nabídek vodoměrů a rtn s vizuálním odečtem, a to se zřetelem ke společnému postupu s SVJ 451 tak, aby mezi společenstvími nedocházelo ke sporům v rozúčtování kvůli rozdílné přesnosti měřičů (různé typy přístrojů).

O návrhu na konkrétní dodávku vodoměrů a rtn proto nehlasováno. Dáno upozornění, že od smlouvy se současným správcem vodoměrů firmou Ronica bylo z důvodů rozvedených na minulé schůzi shromáždění ke dni 31.12.2011 odstoupeno a že v prvním pololetí příštího roku bude nezbytné vybrat nového dodavatele těchto měřičů.

4. Pojištění domu (nabídka České pojišťovny, a.s.)

Bytový dům Místecká 450 je v letošním roce pojištěn u Kooperativa pojišťovny, a.s. Před minulou schůzí shromáždění byla výboru doručena nabídka na pojištění od České pojišťovny, a.s., která však nemohla být projednána z důvodu nedodání kompletních smluvních podmínek. Česká pojišťovna tuto dokumentaci nyní dodala, navíc upravila parametry pojištění na srovnatelnou úroveň se stávající pojistkou. Ani po navýšené obchodní slevě však tato nabídka nedosáhla cenové úrovně současné pojistky.

Výbor SVJ proto hlasování o této nabídce stahuje.

5. Personální změny ve výboru SVJ, volba náhradníků

Předseda SVJ se obrátil na p. Zelenku, který byl dne 17.11.2009 zvolen náhradníkem pro případ, že by některý ze zvolených členů výboru odstoupil, byl odvolán nebo jeho členství zaniklo.

Vzhledem k tomu, že se p. Zelenka žádného z dalších shromáždění nezúčastnil, vznikla důvodná pochybnost o tom, zdali jeho zájem o práci ve výboru SVJ trvá a zdali se bude moci osobně účastnit schůzí výboru. Byl proto předem písemně požádán buď o osobní účast na dnešní schůzi, anebo o písemné vyjádření, zda s ním na dnešní schůzi můžeme počítat i nadále jako s náhradníkem.

P. Zelenka přítomen není a vyjádření v dostatečné lhůtě neposkytl.

Předseda výboru SVJ s přihlédnutím k těmto skutečnostem navrhuje hlasovat o odvolání p. Radka Zelenky z funkce náhradníka člena výboru SVJ. Pro přijetí návrhu je ve smyslu ust. čl. VII odst. 15 Stanov zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Hlasování číslo 3:

pro návrh: 78,93 % všech hlasů / proti návrhu: 0 % všech hlasů / zdržel se: 0 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění odvolává ke dni 6.12.2011 z funkce náhradníka člena výboru SVJ p. Radka Zelenku.

Plénium shromáždění navrhlo na minulé schůzi zařadit na program dnešní schůze hlasování o odvolání p. Ing. Daniela Horáka z funkce člena výboru SVJ se zdůvodněním, že za tímto vlastníkem má společenství pohledávky z titulu dlouhodobého neplacení záloh na správu domu a pozemku a služby související s bydlením, a společenství s ním proto vede občanskoprávní spor o tato plnění.

Ing. Horák uvádí, že dluhy vyrovná v I. čtvrtletí r. 2012.

Hlasováno o návrhu ve znění: „**Shromáždění odvolává p. Ing. Daniela Horáka z funkce člena výboru SVJ.**“ Pro přijetí návrhu je ve smyslu ust. čl. VII odst. 15 Stanov zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Hlasování číslo 4:

pro návrh: 78,93 % všech hlasů / proti návrhu: 0 % všech hlasů / zdržel se: 0 %.

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění odvolává ke dni 6.12.2011 z funkce člena výboru Ing. Daniela Horáka.

Výbor je nyní 4členný bez náhradníků.

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

Vzhledem k tomu, že kvorum přítomných během projednávání bodu 3 překročilo zákonem požadovaných 75 % všech vlastníků, navrhl předseda SVJ vrátit se znovu k bodu 2 programu a projednat jej v rozsahu odrážky b. a c. Přítomní s tím souhlasí bez námitek a připomínek.

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. Společenství již na minulých schůzích shromáždění opakovaně prezentovalo záměr provést výměnu oken a zateplení pláště budovy a modernizace výtahu.

Výbor předkládá shromáždění ke schválení usnesení ve znění: **„Shromáždění souhlasí s provedením zateplení pláště bytového domu a výměnou starých netěsnících oken za plastová.“**

Pro přijetí tohoto usnesení je zapotřebí souhlasu 75 % všech vlastníků.

Hlasování číslo 5:

pro návrh: 49,17 % všech hlasů (16 vlastníků) / proti návrhu: 29,77 % všech hlasů (1 vlastník) / zdržel se: 0 %.

Návrh nebyl přijat.

Po tomto hlasování ze schůze odchází s omluvou Ing. Horák, zjišťuje se proto znovu procento přítomných hlasů. Konstatuje se, že přítomni jsou vlastníci s podílem 75,9514 %. Tento stav se do konce schůze již nemění.

Vzhledem k průběhu předchozího hlasování a stanovisku vlastníka s více než 1/4 podílem stahuje výbor projednávání odrážky c. tohoto znovažazeného bodu programu jako nadbytečné.

Vlastník CPI Byty, a.s., vznáší výhradu, že nebyl dostatečně informován o bodu programu č. 2, a proto pro něj nehlasoval.

Nato pokračuje projednávání bodu 5; otevřen prostor pro návrhy na nové členy výboru SVJ.

Navržen vlastník **CPI Byty, a.s.** Žádné další návrhy nejsou.

Hlasováno o návrhu ve znění: **„Shromáždění volí do výboru SVJ vlastníka CPI Byty, a.s.“** Pro přijetí návrhu je ve smyslu ust. čl. VII odst. 15 Stanov zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Hlasování číslo 6:

pro návrh: 46,18 % všech hlasů / proti návrhu: 13,06 % všech hlasů / zdržel se: 29,77 %.

Návrh nebyl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění nesouhlasí s usnesením uvedeného znění.

6. Zrušení účtu SVJ u Komerční banky

SVJ má od r. 2010 finanční prostředky vedeny na účtech u Fio banky. Rozhodlo se tak především kvůli nulovým nákladům na vedení těchto účtů a vysokému úrokovému výnosu. His-

toricky však má veden běžný účet též u Komerční banky. Vzhledem k tomu, že všichni vlastníci již změnili své trvalé příkazy a účet u KB není evidován u žádného známého dodavatele jako účet pro vrácení přeplatků, navrhuje předseda výboru tento účet zcela zrušit. Měsíční náklady na jeho vedení jsou 234,- Kč, nedochází však na něm k žádným pohybům a SVJ pro něj nemá využití.

Hlasování číslo 7:

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

Návrh byl přijat.

U s n e s e n í: Shromáždění zmocňuje výbor SVJ, aby vypověděl smlouvu o běžném účtu SVJ u Komerční banky, a.s., a zůstatek převedl na běžný účet SVJ u Fio banky, a.s.

7. Různé

Opravuje se zápis ze schůze shromáždění konané dne 30. 10. 2011. U hlasování č. 3 až 8 a 10 je nesprávně uvedeno, že pro návrhy hlasoval daný počet **všech hlasů**. Slovo „všech“ se nahrazuje slovem „přítomných“. Jde o chybu v psaní.

Paní dr. Kubšová žádá zajištění spolupráce s SVJ 451 v otázce měřičů vody a tepla. Zástupce CPI uvádí, že zašle na e-mail společnosti kontakt na firmu FPS, aby SVJ získalo další nabídky dodavatelů pro srovnání.

Z pléna poukázáno na nedostatečnou údržbu výtahu firmou evyt, s.r.o., a na nevyčištěnou výtahovou šachtu od odpadků. Zástupce CPI uvádí, že tyto práce byly dříve objednávány nad rámec smluvně zajištěné údržby a prováděl je evyt.

Budou proto stejným způsobem objednány i nyní. Vlastníci neformálně diskutují o variantách řešení situace, kdy v příštím roce vyprší osvědčení pro provoz výtahu, tj. zda při současném postoji vlastníka s více než 1/4 podílem na spol. částech domu k těmto investicím je nevyhnutelné jít cestou údržby současného výtahu, nebo jaké jsou další alternativy.

Dále neformálně diskutováno o směru, kterým by se SVJ mělo vydat, aby došlo k překonání současného nesouhlasu CPI s potřebnými opravami a úpravami domu, pro které zákon předpokládá souhlas kvalifikovanou většinou 75 % vlastníků.

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

Shromáždění skončeno ve 21.15 hod.

Praha, 6. prosince 2011

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová