

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany

Zápis ze schůze výboru Společenství pro dům čp. 450, ul. Místecká, Praha 18 – Letňany, ze dne 30. ledna 2013

Místo a čas: suterén domu Místecká čp. 450 (sušárna), 30. ledna 2013 od 18:45 hod.

Přítomni: M. Drtina, R. Látal, Z. Walterová v.z. Z. Walterem, J. Somorová, J. Herzogová

Nepřítomni: ----

Omluveni: ----

Usnášeníschopnost:

Z pětičlenného výboru společenství přítomno 5 členů. Výbor je usnášeníschopný.

Program:

1. Letňanské lentilky – porada o dalším postupu poté, co MHMP zamítl odvolání SVJ proti územnímu rozhodnutí ÚMČ P-18
2. organizace odečtů RTN v bytech, které nevyužily možnost samoodečtu
3. informace o postupu ve výběru dodavatele výměny výtahu
4. návrhy vlastníka p. Gřeše:
 - a. žádost o poskytnutí inspekční zprávy pro výtah mimo schůzi shromáždění
 - b. návrh na zařazení bodu schůze shromáždění: „likvidace keře u zadního vchodu“
 - c. návrh na přednostní poskytnutí poptaných nabídek na rekonstrukci výtahu pí Cvetkovičové
5. příprava schůze shromáždění
6. různé

Materiál k projednávaným bodům:

ad 1) rozhodnutí MHMP přístupno členům výboru SVJ v digitálním repozitáři výboru

Hlasování č. 1: o programu schůze výboru.

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Program byl schválen.

(1) Letňanské lentilky – vymezení dalšího postupu

Stavební odbor Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „MHMP“) zaslal se dvouměsíčním zpožděním rozhodnutí ze dne 23.11.2012, kterým zamítl jako nepřijatelné odvolání SVJ 450 do územního rozhodnutí Letňanských lentilek.

Argumentace, pro kterou MHMP nepovažuje SVJ 450 za plnohodnotného účastníka řízení, je krajně nepřesvědčivá, ve vymezení práv a povinností SVJ jako právnické osoby je dokonce v kontradikci s jiným rozhodnutím MHMP.

Předseda výboru navrhuje zvrátit toto rozhodnutí správní žalobou s návrhem na odklad vykonatelnosti.

Nato hlasováno o usnesení: **Výbor pověřuje předsedu SVJ, aby proti územnímu rozhodnutí o projektu Letňanské lentilky postupoval jménem SVJ prostředky soudního řádu správního.**

Hlasování č. 2

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

(2) Organizace odečtů RTN

Pro rozúčtování nákladů na teplo je nutné provést odečty v těch bytech, kde vlastníci do konce ledna nenahlásí stavy RTN jedním ze tří způsobů samoodečtem. Do dnešního dne této možnosti využila pouze zhruba necelá polovina všech vlastníků. Ve zbývajících bytech tak bude v první polovině měsíce února proveden fyzický odečet vizuální kontrolou.

U nikoliv zanedbatelné části měřičů je už z nahlášených údajů samoodečtu zřejmé, že přístroje signalizují zásah do měřicího mechanismu přístroje (na displeji poblikává hlášení „oPEn“). Nelze vyloučit, že tato chyba byla způsobena už při instalaci. Proto všechny přístroje s tímto symptomem budou u dodavatele RTN reklamovány a bude zajištěna jejich výměna. Tam, kde bude navíc ale diagnostikováno případné porušení vnější plomby, tedy jednoznačný zásah do správnosti měření, půjdou tyto náklady na výměnu k tíži vlastníka.

Současně bude vzhledem k existenci společné výměňkové stanice s SVJ 451 potřebné dohodnout postup při předávání náměrů RTN tak, jako se to děje nyní u vodoměrů. Je žádoucí, aby tento postup byl upraven vzájemnou smlouvou.

Třebaže platná legislativa je v otázce způsobu rozúčtování nákladů za teplo rozkolísaná a nabízí i možnost odchýlení se od doporučeného postupu, mělo by SVJ v zájmu prevence před případnými spory postupovat co možná nejsouladněji s oficiálním výkladem zák. 372/2001 Sb. s přihlédnutím k metodice MMR (28203/2002). Jde především o uplatnění korekce $\pm 40 \%$ od průměrných nákladů na vytápění 1 m^2 započitatelné podlahové plochy (§ 4 odst. 4 zák.), a to při zachování poměru základní a spotřební složky $50 \% : 50 \%$. Ve výsledku tak i ti, kteří měli topení vypnuté, a při odečtech vykázali nulový nebo minimální náměr, zaplatí 40% průměru.

RTN byly instalovány až na sklonku loňského roku, teplo podle nich tak bude rozúčtováno jen poměrně za dobu, kdy měřily. Ve zbývajících částí roku bude vyúčtování provedeno stejným způsobem jako v minulých letech.

K tomuto bodu programu jsou navržena u s n e s e n í:

- i) Výbor SVJ pověřuje p. Waltera a p. Látala, aby dle podkladů předaných předsedou výboru provedli fyzický odečet náměru RTN v bytech.

Hlasování č. 3

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

- ii) Výbor SVJ bere na vědomí, že SVJ 451 bude ze strany SVJ 450 předložen návrh Smlouvy o způsobu rozúčtování teplé vody a nákladů na vytápění, který upraví nutnou informační součinnost, procesní postup, práva a povinnosti obou SVJ při rozdělení nákladů za energie ze společné výměníkové stanice.

Hlasování č. 4

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

- iii) Výbor SVJ nepřipouští odchýlný způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody od zákonného ustanovení.

Hlasování č. 5

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

(3) Informace o postupu ve výběru dodavatele výměny výtahu

Po schůzi shromáždění, v závěru loňského roku, kdy bylo zřejmé, že vlastník CPI Byty, a.s., ukončí pracovní poměr se svou zástupkyní pí Cvetkovičovou a její nástupce nebyl v té době znám, bylo bezpředmětné pokoušet se o jednání s tímto vlastníkem o možné podpoře výměny výtahu a výběru dodavatele. To dokládá i neúspěšné sjednávání schůzek s touto tehdy ještě pověřenou zástupkyní. Pro další legální provoz výtahu i v r. 2013 bylo přitom nutné nechat provést inspekční zprávu, a to i navzdory tomu, že na minulé schůzi shromáždění nebylo přijato usnesení ve znění: „Shromáždění zavazuje výbor SVJ, aby obstaral aktuální inspekční zprávu na stav výtahu.“ (hlasování č. 6). Předseda výboru k tomu dodává, že obstarání inspekční zprávy není porušením citovaného usnesení a vůle shromáždění, neboť výboru nebyl tento úkon zakázán. Shromáždění se pouze usneslo na tom, že výbor není povinen zprávu obstarat. Platná inspekční zpráva však je nutnou podmínkou pro provoz výtahu i v r. 2013, a proto při vědomí posunu termínu výběru dodavatele byla tato zpráva vyžádána.

Nový zástupce CPI Byty, a.s., p. Dvořák, který pí Cvetkovičovou ve funkci nahradil, nabídl zprostředkování kontaktu na firmu, která má na starosti výměny výtahů v jiných bytových domech v Letňanech. Této možnosti jsme využili a momentálně je ze strany této firmy vypracována podrobná technická a cenová nabídka.

Dále budou v poptávkovém řízení osloveny subjekty, které za poslední 2 roky zaslaly SVJ formou rozličných obchodních sdělení s nabídkou opravy/výměny výtahu, i stávající technický správce zařízení, fa Evyt.

Poptávkové řízení bude ukončeno v dubnu 2013 tak, aby každý z potenciálních zájemců měl přiměřený čas na obhlídku *in situ* a zpracování podkladů. Výsledek tohoto řízení bude předložen schůzi shromáždění ke schválení.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ bere na vědomí informaci předsedy SVJ o postupu při výběru dodavatele nového výtahu.**

Hlasování č. 6

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

(4) Návrhy vlastníka p. Gřeše

Spoluvlastník bytu č. 15, p. Gřeš, se na výbor obrátil v několika samostatných e-mailech s následujícími návrhy, o kterých bude postupně rozhodnuto:

a. žádost o poskytnutí inspekční zprávy pro výtah mimo schůzi shromáždění

Je nepochybné, že právo na nahlédnutí do všech dokumentů SVJ jeho členové mají. Podle ust. č. XIV. odst. 1 Stanov a § 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, výkon svých práv realizují členové na schůzích shromáždění. Tam bude tedy umožněno do dokumentu nahlédnout.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ zamítá žádost vlastníka p. Gřeše o poskytnutí dokumentu o inspekční prohlídce výtahu k nahlédnutí mimo schůzi shromáždění.**

Hlasování č. 7

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

b. návrh na zařazení bodu schůze shromáždění: „likvidace keře u zadního vchodu“

Dřevnatý porost v zadní části domu (ze severní strany) je na pozemku ve výlučném vlastnictví fy CPI Byty, a.s. Je na rozhodnutí a zodpovědnosti tohoto subjektu, co na svém pozemku bude nebo nebude pěstovat a o co se bude náležitě starat. SVJ nepřísluší do to-

hoto práva inherovat či si snad dokonce toto břemeno rozhodování přivlastňovat. Z toho důvodu je takový návrh neprojednatelný a jako takový nemůže být na program schůze shromáždění zařazen.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ zamítá žádost vlastníka p. Gřeše o zařazení bodu schůze shromáždění: „likvidace keře u zadního vchodu“.**

Hlasování č. 8

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

c. návrh na přednostní poskytnutí poptaných nabídek na rekonstrukci výtahu pí Cvetkovičové

Bez ohledu na flagrantní porušení principu rovnosti práv jednotlivých vlastníků je takový návrh nepřipustný též proto, že pí Cvetkovičová již není zástupcem žádného z vlastníků, když pracovní poměr s ní byl ze strany CPI Byty, a.s., v loňském roce ukončen.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ zamítá návrh vlastníka p. Gřeše na poskytnutí poptaných nabídek na rekonstrukci výtahu přednostně paní Cvetkovičové z důvodu, že tato osoba není vlastníkem žádné bytové jednotky, k žádnému z vlastníků není v pracovním či jiném obdobném vztahu a SVJ není známo pověření nebo zmocnění, které by ji k jednání za kteréhokoliv vlastníka opravňovalo. Za nadbytečné proto výbor SVJ považuje posuzovat, zda by v opačném případě měl vlastník či jeho zástupce na takovéto privilegované zacházení nárok.**

Hlasování č. 9

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

(5) Příprava schůze shromáždění

Příští schůze shromáždění by měla podle předpokladu rozhodovat o výběru dodavatele na výměnu výtahu, schvalovat účetní závěrku za r. 2012 a projednat možnou úpravu stanov SVJ v návaznosti na vymezení pravomocí jednotlivých orgánů SVJ a upřesnění domovního řádu. Podklady k této schůzi budou s předstihem zveřejněny na webu a nástěnce SVJ.

Jako reálné se jeví svolání této schůze s výše uvedenými body programu nejdříve v měsíci květnu t.r.

Pozvánka bude distribuována v zákonném termínu vlastníkům.

(6) **Různé.**

Ve sklepě naproti výtahu chybí dveře, které dříve oddělovaly místnost se vzduchotechnikou. V zimních měsících tak tímto prostorem dům promrzá.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ souhlasí s tím, aby p. Herzog ve spolupráci s p. Walterem zajistil pořízení nových dveří do sklepního prostoru.**

Hlasování č. 10

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

Odemykání vchodových dveří z jižní strany je pro část obyvatel domu problematické. Některé klíče jdou do zámku „ztuha“. Nedávno byl vyměněn zámek na druhé straně (u schránek), jde odemkat všem dobře.

Návrh usnesení: **Výbor SVJ pověřuje p. Herzoga, aby opravil zámek vchodových dveří z jižní strany (od silnice) stejným způsobem jako zámek u schránek.**

Hlasování č. 11

pro: 5 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení bylo schváleno.

Bez dalších návrhů, dotazů a připomínek.

Schůze výboru ukončena ve 19:55 hod. Další bude svolána podle potřeby.

Praha, 30. ledna 2013

Zapsal: M. Drtina

Overil: Z. Walterová