



Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků Místecká 450, ze dne 4. ledna 2018, konaného od 19:00 hodin, v suterénu domu čp. 450 (sušárna)

Program:

1. prezence a zahájení
 2. zpráva o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech výboru společenství
 3. schválení účetní závěrky za r. 2016
 4. volba člena výboru
 5. výměna termostatických hlavice a vodoměrů
 6. plán investičních aktivit na další období
 7. projednání stavebních úprav k žádosti vlastníka, dle projektové dokumentace
 8. návrh dohody s SVJ 451 na způsobu rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu od r. 2018
 9. návrh vlastníka p. Gřeše na zřízení kontrolní komise
 10. různé
-

1. Prezence a zahájení

Shromáždění svoláno z podnětu výboru společenství postupem podle § 1207 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále jen „ObčZ“.

Pozvánka ke shromáždění byla v listinné podobě rozeslána všem vlastníkům, vyvěšena na webových stránkách SVJ a rovněž vyvěšena na vstupních dveřích obou vchodů a na nástěnce SVJ v domě. Dokumenty k navrženému bodu 2. a 3., 7. jsou od 25. 12. 2017 publikovány na webu SVJ (účetní závěrka vč. všech jejích náležitostí, zpráva o hospodaření, statický posudek a projekt ke stavebním úpravám mezi jednotkami 4 a 5).

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění zahájeno 4. 1. 2018 v 19.05 hod. Na základě prezenční listiny, jež je přílohou tohoto zápisu, konstatováno, že v okamžiku zahájení schůze je přítomno 17 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 10484/19918, tj. 52,635 %.

Shromáždění je usnášeníschopné.

Hlasováno o programu schůze podle pozvánky.

<i>Hlasování číslo 1:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

2. Zpráva o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství

Citováno ze zprávy, která bude přiložena k tomuto zápisu. Výbor informoval o stavu hospodaření, resp. o zůstatku na účtu tzv. fondu oprav a o nákladech proinvestovaných v roce 2016, o pohledávce za SVJ 451 z titulu rozúčtování tepla a teplé vody za roky 2013 až 2015.

Dále přednesena informace o provedených revizích a kontrolách. Podána stručná informace o stavu již ukončených a probíhajících řízení.

Nad rámec této zprávy se uvádí, že kvůli avizovanému zvýšení cen elektrické energie od stávajícího dodavatele Obecná plynárna přistoupil výbor SVJ ke změně dodavatele elektřiny, a to ke společnosti Fonenergy. Převod bude realizován k 1. únoru 2018.

Hlasováno o u s n e s e n í : „**Shromáždění bere na vědomí zprávu o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství.**“

<i>Hlasování číslo 2:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

3. Schválení účetní závěrky za r. 2016

Výbor SVJ předkládá shromáždění ke schválení účetní závěrky za r. 2016. Konstatuje se, že plné znění bylo od 19. dubna 2017 zveřejněno na webových stránkách společenství.

Přítomní bez dotazů a připomínek.

Hlasováno o u s n e s e n í : „**Shromáždění schvaluje účetní závěrku za r. 2016.**“

<i>Hlasování číslo 3:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

4. Volba člena výboru

Dne 18. září 2017 zaniklo členství ve výboru SVJ paní Jaroslavě Herzogové. Předseda výboru poděkoval za její přínos pro práci ve výboru.

Podle čl. IX Stanov je výbor alespoň tříčlenný. V současné době počet členů poklesl na tuto úroveň; je však žádoucí zachování modelu čtyřčlenného výboru. Přistoupeno k volbě.

Do funkce člena výboru navržen M. Drtinou pan Krátký. Nominant se svým případným zvolením do této funkce vyjádřil souhlas.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění volí pana Václava Krátkého za člena výboru SVJ“.**

<i>Hlasování číslo 4:</i>		
pro návrh: 87,72 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 12,28 %
Návrh byl přijat.		
<u>U s n e s e n í</u> : Shromáždění zvolilo pana Václava Krátkého členem výboru SVJ.		

5. Výměna termostatických hlavice a vodoměrů

Stávající termostatické hlavice na radiátorech jsou již na hranici životnosti. Proto výbor doporučuje jejich výměnu. Zakoupil testovací vzorek 6 programovatelných hlavice Electrobock HD13-Profi a po dobu 4 měsíců je testuje. Hlavice jsou nastavitelné na jednotlivá časová období dne, kdy udržují přednastavenou teplotou. Mají vyměnitelné baterie, displej, a ovládají se třemi tlačítky. Je k nim dodáván přehledný návod. Instalace je snadná, svépomocí. Problém ale může představovat nefunkční nebo zatuhlý termoregulační ventil. V těchto případech bude nutná intervence topenáře.

Jedna z testovaných hlavice byla hlučná, což při instalaci např. v ložnici může být problematické. Stačilo ale přes kryt pootočit motorkem a nyní už není pohyb s ventilem téměř slyšet.

Hlavice lze nyní pořídit za cenu 608 Kč vč. DPH (<https://www.onlineshop.cz/dum-zahrada/dum/instalacni-material/instalacni-material/instalace/vypinace-jistice-pojistky/elektrobock-hd13-profi-371761P.html>)

Zahájena diskuse.

K otázce z pléna, jak je to z vlastnickým právem k tomuto příslušenství topení, zodpovězeno, že topení kromě stoupacích vedení je podle prohlášení vlastníka součástí bytové jednotky. Jedná se tedy o věc v individuálním vlastnictví, nikoliv ve vlastnictví a správě SVJ. SVJ však má za povinnost zajistit, že všechny radiátory budou osazeny fungujícími termoregulačními hlavici.

Přítomní navrhuje, aby si každý výměnu případně nefunkční hlavice řešil sám, na své vlastní náklady. SVJ tedy nemá tyto hlavice zajišťovat.

Letos dále skončí platnost ověření u bytových vodoměrů. Byla poptána verze vodoměrů stejného výrobce a třídy přesnosti, ale s rádiovým modulem, aby nebylo nutné vstupovat do bytů. Tyto moduly však nejsou kompatibilní s moduly používanými na EITN u radiátorů.

Výbor proto bude dál hledat ekonomickou variantu splňující požadavky na bezdrátové odečty obou typů měřičů. Pokud by v tom nebyl do 3. čtvrtletí 2018 úspěšný, přistoupil by k variantě výměny vodoměrů Maddalena bez rádiových odečtů.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění schvaluje navržený postup spočívající v poptávce vodoměrů s rádiovým modulem kompatibilním s EITN tak, aby bylo možné rozúčtovávat náklady na teplo mezi SVJ 450 a 451, a případnou nouzovou variantou nákupu vodoměrů bez rádiových odečtů.“**

Hlasování číslo 5:		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí s předloženým návrhem uvedeného znění.		

V bytě č. 13 (vl. pí Fedurtso) je třeba instalovat termostatické ventily (při instalaci v celém domě vlastník nezpřístupnil byt). Ukázalo se, že tuto instalaci nelze provést v průběhu otopného období bez vypuštění celého systému, ani s využitím zamrazení potrubí.

Tato instalace termostatických ventilů tedy bude provedena v letošním roce bezprostředně po skončení topné sezóny.

6. Plán investičních aktivit na další období

Po dokončení úprav společných prostor bude účelné provést výměnu podlahové krytiny na schodišti.

Dále je třeba sanovat strop prostoru prádelny (nynější úklidové místnosti), jeho stav začíná být neuspokojivý, objevují se mokré skvrny od potrubí vedoucí jádrem bytů na levé straně domu.

Zvážit je možné rovněž rekonstrukci svislých rozvodů elektrické energie (nahrazení hliníku měděnými vodiči). Problematický však bude přívod o paty domu, neboť stávající hliníkové vodiče jsou pevně zality v betonu.

Dán prostor pro diskusi.

P. Walter navrhuje začít uvažovat o rekonstrukci lodžii a fasády po obou stranách domu. Ostatní souhlasí s tím, že by tato investice mohla být provedena po našetření dostatečných prostředků, s předpokladem v průběhu roku 2019.

Navrhované usnesení: **„Shromáždění pověřuje výbor, aby poptal dodavatele rekonstrukce lodžii a fasády po obou stranách domu.“**

<i>Hlasování číslo 6:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

Dále diskutován návrh na výměnu linolea na schodišti a ve společných prostorách domu, instalaci automatického zhasínání světla před kočárkárnou, výměnu schodišťových vypínačů a doplnění hadic do hydrantů v každém z mezipater.

K tomu předseda výboru uvedl, že doplnění hadic bude možné provést teprve tehdy, kdy bude toto vybavení hydrantů zajištěno proti odcizení, tj. kdy bude instalována zvuková signalizace do každé z hydrantových skříní, aby v případě, že dojde k otevření skříně, byl v celém domě spuštěn hlasitý požární poplach.

O těchto investičních návrzích je hlasováno společně.

Navrhované usnesení: **„Shromáždění souhlasí s provedením výměny PVC ve společných prostorách, úpravě světla před kočárkárnou na fotobuňku, výměnou schodišťových vypínačů, instalací zabezpečovacího zařízení do požárních hydrantů a jejich doplnění tak, aby splňovaly požární předpisy. Shromáždění pověřuje výbor, aby tyto investiční akce letos zajistil.“**

<i>Hlasování číslo 7:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
U s n e s e n í: Shromáždění souhlasí se předloženým návrhem uvedeného znění.		

7. Projednání stavebních úprav k žádosti vlastníka, dle projektové dokumentace

Vlastník Martin Drtina přítomné informoval o tom, že spolu s manželkou odkupují bytovou jednotku č. 450/4 a na jaře plánují stavební úpravy spočívající v propojení s bytovou jednotkou č. 450/5. Nepůjde však o úpravy, které by měly jakýkoliv vliv na změnu vlastnických podílů na společných prostorách.

Je vypracován statický posudek zamýšlených úprav a projekt pro stavební úřad. Tyto dokumenty dokládají, že záměrem nedojde k ohrožení či narušení stability nosných stěn, ani ostatních konstrukčních prvků budovy.

Vlastník žádá schůzi o souhlas shromáždění se stavebními úpravami spočívajícími ve vyříznutí otvoru o šíři 100 cm a výšce 200 cm do zdi mezi bytem č. 4 a 5, s vyztužením, doporučeným statickým posudkem.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění uděluje souhlas se stavebními úpravami v souvislosti s propojením bytu č. 4 a č. 5 s podmínkou, že tento zásah bude proveden dle statického posudku a nenaruší nebo neohrozí ostatní části domu.“**

<i>Hlasování číslo 8:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění souhlasí s předloženým návrhem uvedeného znění.		

8. Návrh dohody s SVJ 451 na způsobu rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu od r. 2018

Po výměně výboru SVJ 451 se dramaticky změnil přístup tohoto sousedního společenství k otázkám, které pohled našich SVJ doposud rozdělovaly. Noví představitelé SVJ 451 na dvou schůzkách projeví zájem aktivně a hlavně cestou spolupráce řešit sporné záležitosti, kde zatím nepanuje shoda.

Domluvili jsme se na tom, že se naše SVJ bude podílet 1/6 na nákladech na výměnu akumulátorů pro požární odvětrávací systém, který slouží pro celý panelový dům (všech šest vchodů), a to na základě vypracované cenové nabídky odpovídající obvyklé ceně na trhu.

V současnosti se řeší spor o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu mezi vchody se společnou výměňkovou stanicí. Bez ohledu na výsledek těchto sporů SVJ 451 přišlo s návrhem dohody, že by počínaje rokem 2018 byly náklady na teplo rozdělovány tak, že poměr základní a spotřební složky se stanoví dohodou, např. v 45:55 %, a tím se zohlední údajná rozdílná tepelná náročnost obou objektů.

Výbor navrhuje, aby dohoda byla postavena na následujících tezí:

1. Dohoda bude mít účinky pouze do budoucna, nejdříve za rok 2018, nikoliv zpětně.
2. Za předpokladu, že rozdíl součtu náměrů na indikátorech topných nákladů v jednotlivých domech bude vyšší než 10 % (v porovnání SVJ 450 a SVJ 451) a zároveň že v daném roce nedojde k úpravě pláště budovy a tím předpokládané tepelné náročnosti objektu, bude v následujícím roce aplikován poměr základní a spotřební složky při rozdělení nákladů na teplo ve výši 45 : 55.
3. V případě, kdy podmínka podle předchozího odstavce nebude splněna, vrátí se v nejbližším následujícím roce poměr základní a spotřební složky na teplo na 50 : 50.
4. Teplá voda bude rozúčtována i nadále dosavadním způsobem, tedy tak, že množství rozúčtované teplé vody bude stanoveno podle náměru vodoměru na vstupu do objektové předávací stanice a objem tepla pro ohřev TUV bude stanoven na základě spotřeby tepla v období mimo otopnou sezónu.
5. Dohoda bude vypověditelná, vždy však ke konci roku tak, aby dojednaný způsob rozúčtování pokryl celé účtovací období.

Hlasováno o usnesení: „**Shromáždění pověřuje výbor, aby s SVJ 451 jednal o dohodě založené na vyjmenovaných principech.**“

<i>Hlasování číslo 9:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

9. Návrh vlastníka p. Gřese na zřízení kontrolní komise

Čl. XI Stanov zakotvuje právo shromáždění zřídit kontrolní komisi. Ta musí být nejméně tříčlenná, její členové nesmějí být současně členové jiného orgánu společenství. Kontrolní komise jakožto fakultativní (nepovinný) orgán společenství, je-li zřízena, v rámci své působnosti kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a stanovami, vyjadřuje se ke k účetní uzávěrce a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, a může podávat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření vč. termínů na jejich odstranění.

Zřízení kontrolní komise navrhl vlastník pan Gřes svým příspěvkem na webu SVJ z 26. 7. 2016, a to aniž by specifikoval, kdo by měl být do této kontrolní komise zvolen.

Navrhovatel přednáší, že jeho návrh byl uplatněn v době, kdy výbor nerealizoval výměnu vstupních portálů, ke které ho shromáždění zavázalo, a nevysvětlil důvody této prodlevy.

Na otázku, zda i nyní na návrhu trvá, navrhovatel odpověděl, že nikoliv a že návrh bere zpět.

Tento bod byl proto uzavřen bez hlasování.

10. Různé

V prostoru sušárny se nahromadil odpad z domácností. Fotodokumentace předchozího stavu je zveřejněna na webu. Přes výzvu k vyklizení v požadovaném termínu k vyklizení nedošlo. Nezbylo tedy než, aby výbor zajistil vyklizení sám a odnosil tento nepořádek do velkoobjemového kontejneru. Napříště by k něčemu podobnému docházet nemělo, prostor je pod trvalým kamerovým dohledem. Předseda výboru za to pomoc při vyklizení poděkoval panu Walterovi, který se na tom podílel spolu se synem a navrhuje vyplacení odměny 600,- Kč.

Navrženo usnesení: **„Shromáždění souhlasí s výplatou odměny 600,- Kč panu Walterovi za vyklizení prostor sušárny.“**

<i>Hlasování číslo 10:</i>		
pro návrh: 93,41 % přítomných hlasů	proti návrhu: 6,59 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		

Přítomní vlastníci z nástaveb vznášejí dotaz, zda by bylo možné, aby i oni mohli využívat sklepních kójí pro odkládání věcí.

Na to reagováno, že sklepy jsou vymezeny v rámci prohlášení vlastníka a že v tomto prohlášení se se sklepem pro byty v nástavbách nepočítá. Bylo by to možné jedině za předpokladu změny způsobu užívání některé ze stávajících společných částí budovy, kdy by se např. jedna ze

sušáren přeměnila na sklep pro těchto 6 domácností. To by si však vyžádalo změnu prohlášení vlastníka a nutně by to zasáhlo i do spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

Výbor zváží, zda a jakým způsobem by bylo možné tuto operaci zrealizovat a případně předloží příslušný návrh k rozhodnutí schůzi shromáždění.

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

Shromáždění skončeno ve 20.50 hod.

Praha, 4. ledna 2018

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová