



## **Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků Místecká 450, ze dne 4. října 2023, konaného od 18:00 hodin, v suterénu domu čp. 450 (sušárna)**

---

### Program:

1. prezenze a zahájení
2. zpráva o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech výboru společenství, finanční plán
3. schválení účetní závěrky za r. 2022
4. vandalismus a poškození společných částí domu ze strany specifických nájemců
5. informace o stavu výtahu a řešení jeho opakovaných poruch
6. žádost vlastníka pí Lázničkové o schválení instalace klimatizační jednotky
7. žádost vlastníka pí Pechové o schválení zastřešení balkonu
8. návrh vlastníka pí Pechové na změnu způsobu užívání společných prostor – pronájem sušárny za účelem zřízení sklepních kójí
9. informace o rekonstrukci kočárkárny a o dalším postupu
10. investiční akce u společných prostor na další období (zateplení, světla,...)
11. různé

---

### **1. Prezenze a zahájení**

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

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 navrženým bodům 2., 3., 6. a 7. jsou od 24. září 2023 publikovány na webu SVJ.

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění zahájeno 3. října 2023 v 18.05 hod. Na základě prezenční listiny, jež je přílohou tohoto zápisu, konstatováno, že v okamžiku zahájení schůze je přítomno 23 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 16479/19918, tj. 82,73 %.

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 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

## 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 2022.

Dále přednesena informace o provedených revizích a kontrolách.

Hlasováno o usnesení: „**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 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

Vlastník bytu 28 pí Pecho k tomuto bodu rozporuje, že nástavby mají rozpisy záloh počítané včetně podlahové plochy balkonů, což podle ní jsou společné části. Žádá o nápravu a sjednocení jako ostatní sousedé mimo nástavbu. Bude přezkoumáno později individuálně. Schůze shromáždění nejsou od toho, aby na nich byly řešeny individuální reklamace záloh nebo vyúčtování. K tomu slouží jiné nástroje, které nezatěžují a nezdržují ostatní.

\* \* \*

*Později zjištěno, že z prohlášení vlastníka, které má pí Pecho prokazatelně k dispozici, jasně vyplývá, že terasa – zimní zahrada je jednoznačně součástí bytové jednotky a nikoliv společná část domu. Zálohy tak jsou nastaveny správně, stejně jako jejich vyúčtování. „Reklamace“ je neoprávněná. Vlastník vyrozuměn e-mailem.*

## 3. Schválení účetní závěrky za r. 2022

Výbor SVJ předkládá shromáždění ke schválení účetní závěrky za r. 2022. Konstatuje se, že plné znění bylo od 24. září 2023 zveřejněno na webu společenství.

Přítomní bez dotazů a připomínek.

Hlasováno o usnesení: „**Shromáždění schvaluje účetní závěrku za r. 2022.**“

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

#### 4. Vandalismus a poškození společných částí domu ze strany specifických nájemců

Opakovaně dochází v domě k poškození zařízení, vandalismu a zlomyslnostem ze strany stále stejných nájemců. S nimi je porušování domovního řádu řešeno, nevede to ale k nápravě. Respekt ke společnému majetku je ze strany nevladníků pramalý, a od vlastníků, přestože na to jsou upozorňováni, nepřichází adekvátní odezva.

Výbor dává na srozuměnou, že tyto škodlivé jevy nebude více tolerovat a v případě opakovaného porušení domovního řádu nebude váhat použít nástroje NOZ přímo vůči vlastníkům bytů s problémovými nájemci.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění bere na vědomí informaci o stavu věci.“**

Hlasování číslo 4:		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

*Schůzi shromáždění opouští pí Hejduková. Zjišťována opětovně usnášenischopnost. Přítomno 21 vlastníků s podílem 79,2549 %. Shromáždění je usnášenischopné.*

#### 5. Informace o stavu výtahu a řešení jeho opakovaných poruch

V letních měsících došlo opakovaně k poruše výtahu. Dle vyjádření servisní firmy je to dáno přehříváním elektroniky ve strojovně výtahu bez odvětrávání, kde v horkých dnech teploty přesahují 50 stupňů a obvody pak aktivují nouzové stavy. Zapříčiněno je to i tím, že kvůli posunutí nástupní plošiny z mezipatra na úroveň bytů v nejvyšším patře muselo nutně dojít ke zmenšení prostoru strojovny, kam se zařízení vtěsnalo.

Řešením je vytvořit nucené odvětrávání směrem na půdu s filtrací vzduchu, aby se strojovna nezanášela prachem z půdy a ze střechy. Výbor navrhuje poplat tuto stavební úpravu spočívající ve vybourání části zdiva a instalaci axiálního ventilátoru s filtrací přímo od dodavatele výtahu a jeho servisní firmy, pokud neuspěje, okruh poptávek rozšíří i na další v úvahu připadající společnosti.

Z diskuse vyplynulo, že by výdech měl být vyveden raději mimo budovu, ze severní strany nebo na střechu. Vznesen požadavek, aby se tímto řešením nezvýšila teplota vůči nástavbovým bytům.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění souhlasí s navrženou stavební úpravou spočívající v instalaci nuceného odvětrávání strojovny výtahu, a to do celkové přípustné hodnoty díla 100.000,- Kč.“**

Hlasování číslo 5:		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

## 6. Žádost vlastníka pí Lázničkové o schválení instalace klimatizační jednotky

Vlastník bytové jednotky č 26, paní Lázničková, žádá shromáždění o schválení instalace splitové klimatizační jednotky v její bytové jednotce č. 26, o chladícím výkonu 2600 W. Má se jednat o klimatizační jednotku značky Baxi LSGT- 25-S. Z předložené technické zprávy nevyplývá, jaká má být hlučnost zařízení. Na dotaz odpovídá, že klimatizační jednotka splňuje hlukové limity.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění vyslovuje souhlas s tím, aby v bytě č. 26 mohla být na fasádě domu namontována splitová klimatizační jednotka.“**

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

## 7. Žádost vlastníka pí Pecho o schválení zastřešení balkonu

Vlastník bytové jednotky č 28, pí Pecho, žádá shromáždění o souhlas s instalací zastřešení terasy formou pergoly z hliníku. Předkládá ukázkou konstrukce a vyjádření místního stavebního úřadu, který pro tuto stavbu zasahující do vzhledu budovy nevyžaduje ani stavební povolení, dokonce ani ohlášení.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění vyslovuje souhlas s tím, aby v bytě č. 28 mohla být na terasa zakryta pergolou z lehkých hliníkových konstrukcí.“**

Hlasování číslo 7:		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

## 8. Návrh vlastníka pí Pecho na změnu způsobu užívání společných prostor – pronájem sušárny za účelem zřízení sklepních kójí

Vlastník bytové jednotky č. 28 rovněž přichází s návrhem na změnu způsobu užívání společných prostor v podzemním podlaží budovy, konkrétně původní sušárny, a to tak, aby tyto prostory mohly být využívány ze strany uživatelů bytů v nástavbách, kteří své jednotky kupovali s tím, že k nim žádné sklepní kóje přiděleny nejsou.

Vzhledem k tomu, že podle stanov je ke změně způsobu užívání společných prostor nutný souhlas všech vlastníků a na této schůzi shromáždění není dosaženo 100% účasti, je tento bod nehlasovatelný.

Navrhovatel mění své stanovisko s tím, že součástí jeho původního návrhu bylo i rozšíření kolárny/kočárkárny a „zvýšení komfortu pro vlastníky“. Navrhovatel přednáší, že by v současné sušárně v podzemním podlaží měla být zřízena kolárna a ze současně kolárny v suterénu domu kočárkárna spolu s úložnou dětských kol.

Tento bod spočívající ve změně užívání nebyl součástí programu schůze shromáždění. Nelze tedy o něm hlasovat. Navrhovatel žádá o svolání nové schůze shromáždění s tím, že doplní své návrhy, které by na ní měly být projednány. Schůze následně bude svolána s přihlédnutím k zákonným lhůtám.

---

## 9. Informace o rekonstrukci kočárkárny a o dalším postupu

Předchozí schůze shromáždění odsouhlasila navýšení kapacity úložního prostoru na jízdni kola v kolárně v suterénu domu s tím, že nabídka od dodavatele tohoto řešení bude zjištěna pí Pecho (tehdy sl. Havlíčková). To bylo splněno.

Navrhovatelka později vznesla požadavek na nutnost úpravy podlahové krytiny a výmalbu, což je investiční akce, k jejíž realizaci nebyl výbor zmocněn.

Vzhledem k předchozímu bodu postrádá nyní investice logiku, pokud by kolárna měla být nakonec vybudována jinde, než je. Proto je diskuse k tomu bodu přerušena do rozhodnutí shromáždění o případné změně účelu užívání současné sušárny.

---

## 10. Investiční akce u společných prostor na další období (zateplení, světla,...)

Podána informace o důvodech závady na osvětlení společných prostor. P. Tuček informuje, že SVJ 449 realizovalo osvětlení na fotočidla s tím, že v každém z pater jsou dva senzory. Kontakt na realizátora rekonstrukce p. Tuček dodá. Po krátké diskusi přistoupeno k hlasování.

Navrženo usnesení: **„Shromáždění vyslovuje souhlas s tím, aby osvětlení společných částí domu v nadzemních podlažích bylo realizováno přes fotočidla, s horním limitem plnění 200.000,- Kč.“**

<i>Hlasování číslo 8:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0,00 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

Dále podána informace o projektu Zelená úsporám, o stavu na účtu SVJ. Odhady realizace zateplení fasády z obou stran budovy, revitalizace lodžii a jejich zateplení jsou ve vyšších jednotkách milionů korun. Bez úvěru se tak tato investice neobejde.

Po diskusi rozhodnutí o tomto bodu ponecháno do příští schůze shromáždění.

## 11. Různé

Opět se na střeše objevily mršiny holubů. Podobně jako loni bude objednána horolezecká služba, aby střechu vyčistila.

Paní Merkušová reklamuje nefunkční čip dcery Anastázie. Bude jí vyměněn za nový.

Paní Gřesová požaduje promazat dveře výtahu.

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

Shromáždění skončeno v 20.11 hod.

*Praha, 4. října 2023*

Zapsal: ..... M. Drtina

Ověřil: ..... Z. Walter