



Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků Místecká 450, ze dne 2. listopadu 2023, konaného od 18:00 hodin, v suterénu domu čp. 450 (sušárna)

Program:

1. Prezence a zahájení
 2. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání „sklepní místnosti v podzemním podlaží (velká sušárna) na velkou kolárnu“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.
 3. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží na „malou kolárnu s kočárkárnou“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.
 4. Protinávrh výboru SVJ na schválení souboru úprav k rekonstrukci stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží s celkovým limitem nákladů 70 tis. Kč.
 5. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání stávající prádelny (úklidové místnosti) na „skladovací místnost“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.
 6. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho, aby „po dokončení modernizace a revitalizace společných místností, dostali všichni vlastníci jeden klíč od každé zamykatelné místnosti a také od dveří a mříží, které slouží k přístupu k těmto místnostem“ s tím, že „náklady mají být hrazeny z tzv. fondu oprav a osobní předání klíčů zajišťuje výbor“.
 7. Dočasné zvýšení měsíčního příspěvku do tzv. fondu oprav ze stávajících 22 Kč / m² na 34 Kč / m², a to na dobu určitou od ledna 2024 do prosince 2024 k pokrytí nákladů očekávaných v případě schválení návrhů pod body 2, 3 a 5 této schůze, s tím, že od ledna 2025 se měsíční příspěvek do tzv. fondu oprav vrací na 22 Kč / m².
 8. Žádost vlastníka p. Sommera o schválení instalace klimatizační jednotky.
-

1. Prezence a zahájení

Shromáždění svoláno z podnětu k žádosti vlastníků s více než 25 % všech hlasů vyslovené na shromáždění dne 4. 10. 2023 postupem podle ust. čl. VII odst. 5 ve spojení s čl. IX odst. 9 písm. f) Stanov svolává schůzi shromáždění.

Pozvánka ke shromáždění byla v listinné podobě rozeslána všem vlastníků, 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., 5., 6. a 8. jsou od 20. října 2023 publikovány na webu SVJ.

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění zahájeno 2. listopadu 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 17488 /19918, tj. 87,8 %.

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. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání „sklepní místnosti v podzemním podlaží (velká sušárna) na velkou kolárnu“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.

Navrhovateli dán prostor k představení návrhu.

Výbor konstatuje, že předložený návrh je v rozporu s předpisy BOZP, s normou ČSN 73 0835. Především pak je nevyhovující přístupová cesta, kdy schodiště je úzké, bez možnosti jej rozšířit, nelze jej z důvodu požární bezpečnosti osadit nájezdovou rampou ani ližinami. Dále, se jedná o změnu způsobu užívání sklepních prostor podléhající schvalovacímu režimu podle stanov.

Kolárna, tam, kde je umístěna podle původního projektu, má své opodstatnění, zastavuje tam výtah, je zde dostatečně široké schodiště, na kterém jsou nájezdy, celý prostor je pod kamerovou kontrolou, toto všechno v řešení dle návrhu chybí.

Proto výbor k tomuto návrhu vyslovuje nesouhlasné stanovisko.

Přistoupeno k hlasování.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění schvaluje změnu užívání sklepní místnosti v podzemním podlaží (velká sušárna) na velkou kolárnu s celkovým limitem nákladů na přestavbu 100 tisíc korun.“**

<i>Hlasování číslo 2:</i>		
pro návrh: 48,59 % všech hlasů	proti návrhu: 29,02 %	zdržel se: 10,19 %
Návrh nebyl přijat.		

Dáno vysvětlení, že výbor měl na výběr ze dvou možností. Buď návrh označit rovnou jako nehlasovatelný pro nesplnění kvóra dle stanov, nebo o něm nechat hlasovat a otevřít tím zákonný prostor pro změnu tohoto usnesení soudem na základě žaloby některého z vlastníků. Odmítl jít cestou nerespektovat kvórum dle stanov a čelit pak následkům, kdy by takto přijaté usnesení bylo soudem seznáno jako nesprávné s možností vzniku škody. Nelze po výboru spravedlivě požadovat, aby čelil riziku škody vzniklé z postupu, se kterým sám nesouhlasí a nepovažuje ho za legální.

3. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží na „malou kolárnu s kočárkárnou“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.

Navrhovateli dán prostor k představení návrhu.

Výbor konstatuje, že ani tento nelze podpořit, když prostorový nedostatek v kolárně lze řešit závěsným systémem, o který sama navrhovatelka v minulosti usilovala. Tím, že bychom připustili, že v kolárně budou moci být umístěna pouze dětská kola a kočárky, zhoršíme stav oproti stávajícímu platnému, což nelze podpořit. Proto i zde je stanovisko výboru nesouhlasné.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění schvaluje změnu užívání stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží na „malou kolárnu kolárnu s kočárkárnou“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.“**

<i>Hlasování číslo 3:</i>		
pro návrh: 58,78 % všech hlasů	proti návrhu: 26,4 %	zdržel se: 2,62 %
Návrh nebyl přijat.		

4. Protinávrh výboru SVJ na schválení souboru úprav k rekonstrukci stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží s celkovým limitem nákladů 70 tis. Kč.

Výbor navrhuje se přidržet původního návrhu vlastníka pí Pecho a realizovat ve stávající kolárně v 1. nadzemním podlaží rekonstrukci, spočívající ve výměně podlahové krytiny, ve výmalbě a v instalaci úchytných zařízení ke stěnám místnosti, tak, aby úložní kapacita pro kola zůstala přinejmenším zachována.

K tomu bude třeba nechat vystěhovat veškeré předměty, které jsou v kolárně umístěny, nechat je umístit jinam, a následně zrealizovat zamýšlené kroky.

Na základě diskuse změněn finanční limit, přidáno osazení bezpečnostními dveřmi s čipovým přístupem a rozhodnuto, že PVC bude nahrazeno holým betonem.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění schvaluje soubor úprav k rekonstrukci stávající kolárny v 1. nadzemním podlaží spočívající v montáži závěsného systému podle návrhu představeného na shromáždění 2022, vč. úložních prostor, výmalba prostor a výměna PVC za vystěrkový holý beton, výměna dveří za bezpečnostní s přístupem přes čip, s tím, že celkový limit nákladů nepřekročí 100 tis. Kč. Rekonstrukce bude provedena v roce 2024.“**

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

5. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho na změnu užívání stávající prádelny (úklidové místnosti) na „skladovací místnost“ s celkovým limitem nákladů 100 tis. Kč.

Navrhovateli dán prostor k představení návrhu.

Výbor konstatuje, že stávající prádelna (úklidová místnost) je využívána úklidovou firmou. Smlouva s ní obsahuje závazek, že SVJ zajistí zamykatelný prostor pro uložení úklidových prostředků a dalšího vybavení dodavatele. Tím, že by se tato místnost dala do všeobecného užívání, dojde k porušení smluvního závazku.

Ani tady nelze jinak než vyslovit nesouhlasné stanovisko výboru k tomuto návrhu.

Navrhovatelka stahuje svůj návrh.

6. Návrh vlastníka bytu č. 28 pí Pecho, aby „po dokončení modernizace a revitalizace společných místností, dostali všichni vlastníci jeden klíč od každé zamykatelné místnosti a také od dveří a mříží, které slouží k přístupu k těmto místnostem“ s tím, že „náklady mají být hrazeny z tzv. fondu oprav a osobní předání klíčů zajišťuje výbor“.

Výbor konstatuje, že historicky všichni vlastníci dostali klíče od společných prostor a při prodeji jednotek je povinností prodávajícího tyto klíče předat. Není úkolem SVJ, aby tyto povinnosti za vlastníky suplovalo. V odůvodněných případech je zde možnost požádat o zapůjčení klíčů a výrobu duplikátu ze strany a na náklady žadatele. Z toho důvodu je stanovisko nesouhlasné.

Zjišťováno, komu klíče chybí.

Dojednáno, že p. Walter jednorázově zajistí výrobu chybějících klíčů od společných prostor z matrice ve správě SVJ na náklady zájemců.

Vzhledem k tomu, že Shromáždění neodsouhlasilo jinou „modernizaci a revitalizaci společných místností“ než rekonstrukce kolárny se zajištěním čipového přístupu, navrhovatelka stahuje návrh.

7. Dočasné zvýšení měsíčního příspěvku do tzv. fondu oprav ze stávajících 22 Kč / m² na 34 Kč / m², a to na dobu určitou od ledna 2024 do prosince 2024 k pokrytí nákladů očekávaných v případě schválení návrhů pod body 2, 3 a 5 této schůze, s tím, že od ledna 2025 se měsíční příspěvek do tzv. fondu oprav vrací na 22 Kč / m².

Tím, že návrhy pod uvedenými body nebyly schváleny, stahuje výbor tento svůj návrh na navýšení měsíčního příspěvku do tzv. fondu oprav.

8. Žádost vlastníka p. Sommera o schválení instalace klimatizační jednotky

Vlastník bytu p. Sommer v nástavbě žádá o souhlas se schválením instalace klimatizační jednotky zn. Toshiba RAS o chladícím výkonu 3,5 kW. Jedná se o vyšší chladící výkon než v předchozích schválených případech. Je třeba zdůraznit, že odběr takového zařízení bude ve špičce 14 A, a že nástavbové byty mají vytápění a ohřev vody pomocí bojleru, což se v součtu blíží k limitu stávající odběrové kapacity připadající na jednotku. Vlastník bytu tuto informaci vzal na vědomí.

Hlasováno o u s n e s e n í : **„Shromáždění schvaluje instalaci klimatizační jednotky v bytě p. Sommera dle přiložených podkladů.“**

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

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

Shromáždění skončeno v 19.23 hod.

Praha, 2. listopadu 2023

Zapsal: M. Drtina

Ověřil: Z. Walter