

Zápis ze 7. schůze Shromáždění „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 19. října 2015 od 18.00 hod.

Předsedající: Ing. Markéta Kábelová (předsedkyně Výboru SVJ – VSVJ)

Zpracování a kontrola výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Tomáš Sysel (člen Kontrolní komise SVJ – KKSJV) a Alena Smažíková (členka VSVJ)

Zapisovatel: RNDr. Martin Vlach, Ph.D. (člen VSVJ)

Místo konání: Školní jídelna Praha 22, Nové náměstí 1100/1, Praha-Uhřetěves, 104 00

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti, zahájení Shromáždění

Prezenci zajišťovali Ing. Jan Hartl, Ing. Markéta Hartlová, Milan Sotona a Petr Nosek. Po zaznamenání prezence členů SVJ k času 18.17 hod zpracovali T. Sysel a A. Smažíková prezenční listiny do elektronické podoby. Na základě tohoto zpracování bylo ověřeno, že na schůzi jsou osobně či v zastoupení (plné moci) přítomni vlastníci, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí více než 50 % (v 18.17 hod při stavu 51,7%).

Předsedkyně SVJ M. Kábelová v 18.20 hod prohlásila Shromáždění za usnášeníschopné (při stavu 51,7% vlastníků), přivítala přítomné a zahájila schůzi Shromáždění.

Po zahájení schůze M. Kábelová připomněla nutnost při předčasném odchodu ze schůze odhlásit svoji přítomnost. M. Kábelová v úvodním proslovu mimo jiné představila členy orgánů SVJ a ozřejmila jejich jednotlivé úkoly nejen v rámci běžné agendy, ale i na aktuální schůzi Shromáždění. K 18.23 hod bylo přítomno na schůzi Shromáždění 57,0% všech vlastníků.

2. Schválení programu schůze Shromáždění

M. Kábelová v 18.24 hod představila program Shromáždění, též informovala přítomné o tom, že do kategorie Různé lze zařadit dotazy na VSVJ. Poté vyzvala přítomné k hlasování o schválení programu. V okamžiku vyhlášení hlasování navrhl ing. V. Blažek (člen SVJ) změnu programu, a to prohození bodu 8 (Změna výše příspěvku do fondu oprav) a 9 (Problematika zatékání). Po krátkém zdůvodnění navrhla předsedající hlasování o níže uvedeném usnesení.

Usnesení: Shromáždění schvaluje program 7. schůze Shromáždění SVJ s prohozením bodů programu č. 8 a 9.

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2014

Předseda KK SVJ Mgr. Karel Nenička informoval přítomné o výsledku hospodaření SVJ za rok 2014, mj. o poklesu nákladů za teplo (což bylo dáno mírnou zimou na přelomu roku 2013/2014), nárůstu nákladů za vodné a stočné (z důvodu zdražení), poklesu pojistného (uzavřena nová smlouva) a snížení nákladů za elektřinu společných prostor, naopak ale informoval o riziku zvýšení nákladů za servis z důvodů stárnutí a opotřebení různých zařízení, komentoval stav fondu oprav a doporučení KK SVJ o navýšení příspěvku v dohledné budoucnosti. K. Nenička zmínil také, že dle názoru KK SVJ se po odchodu jednoho z členů z VSVJ a nástupu náhradníka situace uklidnila. Na závěr K. Nenička oznámil, že KKSJV neměla námitek k předloženému návrhu vyúčtování (předloženo VSVJ) za rok 2014, a doporučil tak Shromáždění předložené účetnictví SVJ za tento rok schválit. M. Kábelová doplnila, že vyúčtování za dům jako celek a účetní doklady jsou k nahlédnutí u předsedkyně Výboru SVJ či u paní A. Smažíkové po předchozí telefonické domluvě.

Předseda KKSJV odpověděl na dotaz V. Blažka, co je položka Odměna správce, a to ve smyslu, že jsou to náklady na účetní a administrativní služby a že tyto náklady díky restrukturalizačním změnám oproti roku 2013 výrazně klesly.

Předsedkyně VSVJ odpověděla na dotaz jiného vlastníka týkajících se nákladů za teplo a vypověditelnosti smlouvy s firmou Dalkia (Veolia) a.s.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 18.32 hod bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění bere na vědomí doporučení KK SVJ a schvaluje účetní závěrku za rok 2014.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Kábelová informovala, že za rok 2014 SVJ dosáhlo kladného hospodářského výsledku ve výši 25 569,71 Kč. S ohledem na to, že v současné době by po použití (i do fondu oprav) nebo vyplacení těchto prostředků muselo dojít k dodanění každým vlastníkem zvlášť (navíc by tento úkon znamenal podání dodatečného daňového přiznání), navrhuje VSVJ převést tyto prostředky na nový účet, kde budou kumulovány. Lze předpokládat, že v následujících letech bude legislativa doplněna a bude možné tyto prostředky použít např. na opravy domu atd. Dle právních výkladů se bohužel jedná o mezeru v zákoně. Dle názoru SVJ je tento způsob tou nejlegitimnější cestou, jak s těmito penězi v současné chvíli naložit.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje použití kladného výsledku hospodaření ve výši 25 569,71 Kč za rok 2014, který se skládá ze zdaněných úroků z běžného účtu a zdaněného úroku z prodlení, na převedení na účet Fond ze zisku.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Kábelová sdělila přítomným podrobněji problematiku placení záloh, zjm. o nedodržování splatnosti záloh k 20. dni v kalendářním měsíci. Rozebrala návrh a důvod, proč VSVJ navrhuje níže uvedené usnesení.

Usnesení: *Shromáždění rozhodlo, že úroky z prodlení a poplatek z prodlení pozdních plateb budou účtovány až od 91. dne trvání dluhu, avšak zpětně od 1. dne.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,4 % přítomných vlastníků, proti bylo 0,6% přítomných vlastníků, žádný vlastník se nezdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

Následně spoluvlastník V. Blažek se ujal slova a vysvětlil důvody, proč hlasoval se svoji manželkou proti navrženému usnesení. Plénium vzalo jeho slova bez dalšího vyjádření na vědomí.

4. Shrnutí činnosti Výboru SVJ za uplynulé období

M. Kábelová vyzvala v 18.45 hod vlastníky k předkládání otázek týkajících se SVJ v bloku č. 10 - Různé, zrekapitulovala kontaktní údaje na orgány SVJ, včetně změny kontaktů týkajících se objednávání klíčů od domu a řešení problémů s ovladači garážových vrat, připomněla nutnost aktualizace kontaktních údajů a rozebrala způsob řešení havarijních záležitostí.

Dále M. Kábelová shrnula záležitosti, kterými se orgány SVJ zabývaly v uplynulém roce, tzn. od minulého Shromáždění v roce 2014:

- členové VSVJ a KK SVJ se sešli na 14 schůzích,
- k 1. 5. 2015 byla provedena změna ve firmě zajišťující údržbu,

- v září 2015 z funkce člena VSVJ odstoupil ing. V. Blažek, na jeho místo nastoupil náhradník Martin Routner,
- v říjnu 2015 došlo k úpravě smluvního vztahu s firmou OTIS
- v rámci finančních úspor dojde k 1. 11. 2015 ke změně dodavatele elektřiny pro společné prostory bytového domu (Amper Market a.s.),
- v rámci úspor prostředků SVJ byl proveden členy orgánů SVJ samoodečet stavu kalorimetrů a sběr údajů o stavu vodoměrů od vlastníků,
- informace o vloupání do domu v listopadu a prosinci 2014, instalace bezpečnostních dveří, informace o kamerovém systému,
- informace o úderu blesku do domu a řešení škodní události,
- informace o zatékání do domu přes anglické dvorky, jejich reklamace a stav (tuto část před plénem doplnil člen KK SVJ Radek Mužík),
- informace o dlužnících, zjm. o exekuci na jednoho z členů SVJ skrze beznákladového exekutora a insolvenční řízení,
- uschlá zeleň v důsledku teplotně nadprůměrného léta na terase garáží domu,
- informace o tzv. konzultačních hodinách, kde jsou zástupci orgánů SVJ k dispozici obyvatelům domu.

Poté následovala veřejná diskuze mezi V. Blažkem a zástupci VSVJ o vlivu zalévání, vysokých teplot a tepla na uschnutí borovic na pozemku domu. Strany vyjádřily různé názory na základě rad od odborníků či ústních odborných posudků.

Na základě diskuze z pléna přislíbil VSVJ zabývat se záležitostí, jak a zda lze mít tzv. podružný vodoměr na vodovodní přípojce, která slouží k zalévání zeleně.

Kromě výše uvedeného byla diskutována také problematika možností finančního příspěvku na montáž městských bezpečnostních kamer.

5. Problematika funkcí orgánů SVJ – volba náhradníků, prodloužení mandátu

Vzhledem k vypršení mandátu členů orgánů M. Kábelové, M. Vlacha a K. Neničky bylo přikročeno k následujícím hlasováním, neboť všichni vyjádřili vůli pokračovat i v dalším období. V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 19.15 hod bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje na další 3 roky Markétu Kábelovou a Martina Vlacha do funkce členů Výboru SVJ a Karla Neničku jako člena kontrolní komise SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 96,2% přítomných vlastníků, zdrželo se 3,2% přítomných a 0,6% přítomných vlastníků bylo proti, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Kábelová zmínila, že z funkce člena VSVJ v nedávné době odstoupil V. Blažek. Předsedající M. Kábelová zmínila, že se již několikrát praxe volby náhradníků osvědčila, vyzvala přítomné, aby se o tuto funkci někdo dobrovolně ucházel. Zájem projevil pan Milan Sotona, který se krátce přítomným představil. Žádný další náhradník zájem bohužel neprojevil.

Usnesení: *Shromáždění ustanovuje jako náhradníka Milana Sotonu do funkce náhradníka orgánů SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,3% přítomných vlastníků, zdrželo se 0,7% přítomných a žádný přítomný vlastník nebyl proti, **usnesení tedy bylo přijato.**

6. Změna rozúčtování vody a tepla dle měřičů

M. Kábelová předala slovo K. Neničkovi, který shrnul problematiku rozúčtování tepla a teplé vody. Po delší diskuzi, zda je či není vhodné změnit rozúčtování v dohledné době, došlo Shromáždění k názoru, že je dobré směřovat k změně rozúčtování ve smyslu posílení složky zohledňující spotřebu bytové jednotky (teplé vody a tepla). Vzhledem k tomu, že bude v platnosti od 1. 1. 2016 nová vyhláška řešící právě možnosti rozúčtování, a z důvodů administrativní změny výše záloh na úhradu služeb, bylo přislíbeno, že orgány SJV zpracují návrh rozúčtování týkající se spotřeby teplé vody, který by mohl být platný již v rozúčtování roku 2015. Ke změně rozúčtování tepla by pak mohlo dojít v dalším období.

V okamžiku vyhlášení hlasování (v 19.31 hod) o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění souhlasí, že rozhodnutí o změně rozúčtování tepla a teplé vody bude dle Stanov vykonáno v režimu tzv. Rozhodnutí mimo zasedání.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100,0 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

7. Změna Domovního řádu

M. Kábelová uvedla, že na základě návrhu několika vlastníků je předložena změna Domovního řádu, a to vznik nového odst. 9, čl. II ve znění: *Vlastník je povinen uvědomit ostatní vlastníky v případě rekonstrukce bytu či jiné podobné aktivity, která by mohla způsobovat hluk. Informaci lze uveřejnit po domluvě s Výborem SVJ na nástěnkách domu.*

Krátce byl diskutován námět o pracovním klidu v neděli a svátcích. Vzhledem k tomu, že návrh nebyl znám předem, nebylo možné o něm hlasovat.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků

Usnesení: *Shromáždění schvaluje Domovní řád dle předloženého návrhu.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100,0 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

8. Problematika zatékání

M. Kábelová informovala přítomné o aktuálním stavu problémů se zatékáním do kontaktního zateplovacího systému, čili fasády. Dle názoru VSVJ se jedná o problém všech vlastníků, neboť množství bytů, do kterých zatéká, se neustále zvyšuje. V prosinci 2014 byla vypracována projektová dokumentace k tomuto problému společností AWAL s.r.o., kterou doporučila přímo společnost Skanska a.s. Měření bylo podmíněna případná další spolupráce a nevyložená finanční účast na nápravě. Od ledna do července 2015 orgány SVJ vynaložili velké úsilí získat firmu na opravu kontaktního zateplovacího systému dle vypracované projektové dokumentace. Všechny oslovené firmy však nabídku odmítly, některé z kapacitních důvodů, jiné z důvodů rizika problémů při případné reklamaci následných závad (určení příčiny závady – opravená vs. původní fasáda).

Od června 2015 orgány SVJ konzultují problém (zatím bezplatně) s několika právníky. Předsedající v této souvislosti také oslovila přítomné s prosbou o pomoc při mapování celého problému, neboť reklamáce zatékání byly často v dřívější době řešeny jako reklamáce individuální. Kromě toho byly osloveny okolní domy, zda se s tímto problémem též potýkají.

M. Kábelová přislíbila, že v případě, že by bylo uvažováno o žalobě na firmu Skanska, došlo by samozřejmě k hlasování formou tzv. Rozhodnutí mimo Shromáždění.

M. Kábelová zmínila, že celkové náklady SVJ v souvislosti se zatékáním do kontaktního zateplovacího systému jsou cca 68 tis. Kč, vynaložené na měření vlhkosti a přípravu projektové dokumentace. Výše nezohledňuje náklady jednotlivých poškozených vlastníků.

Následovala diskuze, do níž přispěl člen KKSJV R. Mužík a člen VSVJ M. Vlach a několik vlastníků SVJ.

9. Změna výše příspěvku do fondu oprav

M. Kábelová zahájila rozpravu o výši příspěvku do fondu oprav (FO). Slovo převzal K. Nenička, který zdůvodnil nutnost změny výše příspěvku. Do několika minutové veřejné diskuze vstoupilo také několik vlastníků SVJ. Poté předsedající navrhl, že by bylo hlasování o příspěvku do FO rozděleno na část garáží a bytových jednotek.

V okamžiku vyhlášení hlasování (v 19.58 hod) o níže uvedených usnesení bylo přítomno na schůzi 58,8% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje změnu výše příspěvku do fondu oprav ve výši 15 Kč/m² za bytovou jednotku při nejbližší změně záloh.*

Pro toto usnesení hlasovalo 92,9 % přítomných vlastníků, proti bylo 6,2 % vlastníků a zdrželo se hlasování 0,9%, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: *Shromáždění schvaluje změnu výše příspěvku do fondu oprav ve výši 5 Kč/m² podílu na společné jednotce garáže při nejbližší změně záloh.*

Pro toto usnesení hlasovalo 89,2 % přítomných vlastníků, proti bylo 8,5 % vlastníků a zdrželo se hlasování 2,3%, **usnesení tedy bylo přijato.**

10. Různé

Byl vznesen dotaz týkající se pozemku vedle našeho domu (směrem na Netluky). Krátce byla diskutována možnost zajištění kontejnerů na tříděný odpad do prostoru popelnic domu. M. Vlach zmínil, že se o toto VSVJ marně snažil na několika jednáních s MČ Praha 22 před několika lety, nicméně následně M. Kábelová slíbila aktuální prověření této věci.

M. Kábelová vyzvala přítomné, zda má někdo nějaký další dotaz, ale nikdo z přítomných žádný návrh nevnesl. Počet přítomných vlastníků byl 58,8% z celkového počtu všech vlastníků SVJ v okamžiku ukončení schůze Shromáždění.

Schůze skončila v 20.11 hod.

V Praze, dne 19. října 2015.

Poznámka: Termín konání následujícího řádného Shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn Výborem SVJ v souladu se Stanovami SVJ.

.....
Ing. Markéta Kábelová
předsedající, předsedkyně Výboru SVJ

.....
RNDr. Martin Vlach, Ph.D.
zapisovatel, člen Výboru SVJ

.....
Mgr. Karel Nenička
předseda Kontrolní komise SVJ

.....
Ing. Jan Hartl
místopředseda Výboru SVJ