

Zápis z 8. schůze Shromáždění „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 13. září 2016 od 18.30 hod.

Předsedající: Mgr. Karel Nenička (předseda Kontrolní komise SVJ – KKSJV)

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

Zapisovatel: Ing. Jan Hartl (předseda Výboru SVJ – VSVJ)

Ověřovatel zápisu: Alena Smažíková (místopředsedkyně Výboru SVJ – VSVJ)

Notář: JUDr. Ivan Ertelt

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

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti

Prezenci zajišťovali Milan Sotona a Martin Routner. Do elektronické podoby zpracovávali prezenci průběžně Tomáš Sysel a Alena Smažíková. 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 18.40 hod při stavu 51,5%).

Předsedající Mgr. Karel Nenička v 18:40, přivítal přítomné na 8. schůzi Shromáždění „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“. V úvodním proslovu byli představeni všichni členové Kontrolní komise SVJ (KKSJV) a Výboru SVJ (VSVJ). Dále byl představen pan notář JUDr. Ivan Ertelt, přítomný z důvodu změny Stanov SVJ.

Předsedající Mgr. Karel Nenička v 18:44 hod prohlásil Shromáždění za usnášeníschopné (při stavu 61,5% vlastníků) a oficiálně tak zahájil schůzi Shromáždění.

K. Nenička poté vysvětlil přítomným systém hlasování a připomněl nutnost odhlášení se ze schůze při předčasném odchodu.

2. Schválení programu schůze Shromáždění

V 18:48 K. Nenička představil program Shromáždění a připomněl, že v posledním bodě „12. Různé“ bude prostor pro dotazy na členy VSVJ a KKSJV. Po návrhu pana notáře JUDr. Ivana Ertelta na zařazení bodu „10. Změna stanov SVJ“ před bod „3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2015“ navrhl (při stavu 64,3% vlastníků) K. Nenička hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení: „Shromáždění schvaluje program 8. schůze Shromáždění SVJ s přesunutím bodu 10 před bod 3“.

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

3. (původně 10.) Změna stanov SVJ

K. Nenička popsal problém s počtem členů orgánů SVJ, týkající se hrozícího nedostatku osob ochotných vykonávat funkce v orgánech SVJ. V této souvislosti oznámil návrh VSVJ na snížení počtu členů VSVJ z 5 na 3 a namísto 3 členné KKSJV zavést funkci revizora, dle předloženého návrhu stanov SVJ.

Dále K. Nenička přednesl názor členů VSVJ, že doba na oznámení Shromáždění, která je ustanovená ve stanovách SVJ, je příliš dlouhá a proto VSVJ navrhuje její zkrácení z 30 na 14 dní, dle předloženého návrhu stanov SVJ.

Jako poslední k tomuto bodu byl přednesen návrh jednoho z členů SVJ, na vypuštění článku V. odstavce 3) a jeho nahrazení následujícím textem „Členové výboru jsou voleni a odvolávání

shromážděním. Členem voleného orgánu může být i osoba, která není členem společenství vlastníků. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání.“

Po přednesení návrhů na změny, bylo diskutováno zejména o třetí změně, kdy se z pléna ozývaly názory proti této změně nebo pochybnosti s touto změnou. Jeden z členů SVJ navrhl k této změně doplnit podmínku o „osobě blízké ke členovi SVJ“. K. Nenička tedy vyzval ke kontrolnímu zjištění (zvednutím ruky), kdo by případně byl pro tuto třetí změnu. Protože pro tuto změnu by bylo pouze minimum přítomných členů, dále už o tomto 3. návrhu v rámci tohoto bodu nebylo uvažováno.

Poté, co se ještě krátce diskutovalo o tom, zda hlasovat pro změny v rámci jednoho usnesení nebo zvlášť, vyzval K. Nenička k hlasování k prvnímu návrhu změn stanov SVJ na základě následujícího usnesení:

Usnesení: „*Shromáždění souhlasí se změnou počtu členů výboru z 5 na 3 a se změnou 3 členné kontrolní komise na jednoho revizora, dle předloženého návrhu se změnou stanov SVJ*“

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

Následně K. Nenička vyzval k hlasování o druhém návrhu změn stanov SVJ na základě následujícího usnesení:

Usnesení: „*Shromáždění souhlasí se zkrácením doby na oznámení shromáždění z 30 na 14 dní*“

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

Protože pouze tyto dvě výše zmíněné změny, o kterých se hlasovalo, byly součástí předloženého návrhu změny stanov, doporučil pan notář JUDr. Ivan Ertelt, aby byl předložený návrh stanov odhlasován jako celek. Proto K. Nenička vyzval k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení: „*Shromáždění schvaluje stanovy Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves dle předloženého návrhu.*“

Pro toto usnesení hlasovalo 99,2% přítomných vlastníků, proti bylo 0,8% přítomných vlastníků, žádný vlastník se nezdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

Po odhlasování stanov SVJ v 19:11 schůzi Shromáždění opustil pan notář JUDr. Ivan Ertelt.

4. (původně 3.) Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2015

K. Nenička, se krátce vyjádřil ke zprávě kontrolní komise, kterou měli členové SVJ k dispozici. Zde zmínil rostoucí náklady na servis a pozastavil se především u velkých přeplatků záloh a doporučil VSVJ se zamyslet nad možným snížením předpisů záloh na další období.

Po zodpovězení dotazu z pléna ke zprávě KKSJV bylo hlasováno o schválení účetní závěrky za rok 2015 na základě následujícího usnesení.

Usnesení: „*Shromáždění bere na vědomí doporučení KKSJV a schvaluje účetní uzávěrku za rok 2015.*“

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

5. (původně 4.) Shrnutí činnosti Výboru SVJ za uplynulé období

Místopředsedkyně VSVJ A. Smažíková připomněla důležité informace týkající se domu. Připomněla, že aktuální informace lze nalézt na stránkách domu a na nástěnkách. Byl popsán ideální způsob pro

řešení havarijních situací (informování VSVJ prostřednictvím mobilního telefonu). Bylo apelováno na to, aby byly závady zjištěné ve společných prostorech domu hlášeny VSVJ. Dále se diskutovala problematika údržbáře a byl zodpovězen dotaz na toto téma.

Následovalo shrnutí činnosti VSVJ za uplynulé období:

- členové VSVJ a KK SVJ se sešli na 11 schůzích, zápisy jsou na stránkách domu a nástěnkách,
- na přelomu roku byly odečteny stavy kalorimetrů a vodoměrů,
- v červenci nahradil člena VSVJ RNDr. Martina Vlacha, Ph.D., kterému zanikl mandát z důvodu stěhování, pan Milan Sotona,
- v srpnu byla zvolena členy VSVJ A. Smažíková místopředsedkyní VSVJ a J. Hartl předsedou VSVJ,
- 7. září skončil mandát člena VSVJ M. Kábelové, z důvodu stěhování,
- od 1. srpna došlo ke změně výše záloh (zvýšení příspěvku do fondu oprav, snížení předpisu na služby),
- od 1. září nám provádí servis výtahů firma Schindler, ke stejnému datu z důvodu nespokojenosti vypověděl VSVJ smlouvu s firmou OTIS,
- od 1. srpna došlo ke změně firmy zajišťující havarijní služby (kontakt funguje nově přes VSVJ), nové firmě se neplatí paušál (úspora 13 000Kč / rok),
- začátkem roku 2016 bylo hlasováno o změně rozúčtování teplé vody, způsobem per-rollam, změna nebyla přijata,
- k 31. 8. 2016 je výše dluhu vůči SVJ 188 575,56 Kč, podstatná část jde za členem SVJ, na kterého byla podaná insolvence, jeho byt je již prodaný a čeká se na vyjádření insolvenčního správce
- apel na dodržování splatnosti záloh,
- byl a stále je řešen problém s tlakem vody s PVK (Pražské vodovody a kanalizace),
- několikrát byl řešen odvoz velkoobjemového odpadu, který patří na sběrný dvůr (pro příště budou náklady na odvoz účtovány, tomu, kdo takový odpad v prostoru popelnic zanechá)
- konzultační hodiny VSVJ budou zrušeny, z důvodu, že nebyly využívány
- řeší se instalace podružného vodoměru, čeká se na nabídky firem
- řešilo se přidání kontejnerů na tříděný odpad, kontejnery na tříděný odpad bohužel nelze doplnit do prostoru k našim popelnicím na směsný odpad
- proběhla jednání se starostou Uhřetěvesi o instalaci bezpečností kamery/kamer, na toto nejsou ze strany městské části finanční prostředky, dotaz ohledně příspěvku z naší strany nebyl dosud panem starostou zodpovězen

6. (původně 5.) Rozhodnutí o kladném hospodářském výsledku

K. Nenička konstatoval, že kladný hospodářský výsledek za rok 2015 činí 9 570,80 Kč. Připomněl, že rozdělení kladného hospodářského výsledku mezi členy SVJ by přinášelo vzhledem k jeho výši nadměrnou administrativní zátěž. V případě vyplacení hospodářského výsledku by si každý vlastník musel vyplacenou část dodat za kalendářní rok 2015. Z tohoto důvodu navrhuje VSVJ převést tyto prostředky na stejný účet jako v loňském roce, kde budou kumulovány podobně jako peníze na „fondu oprav“. Dle názoru VSVJ je tento způsob tou nejlegitimnější cestou, jak s těmito penězi v současné chvíli naložit. Následovalo hlasování o převedení tohoto kladného hospodářského výsledku za rok 2015 na účet „Fond ze zisku“ pro tento účel zřízený, dle následujícího usnesení.

Usnesení: „Shromáždění schvaluje použití kladného výsledku hospodaření za rok 2015, který se skládá ze zdaněných úroků z běžného účtu ve výši 9.570,80 Kč, na převedení na účet Fond ze zisku.“ Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

7. (původně 6.) Změna rozúčtování vody dle měřičů

K. Nenička vysvětlil problematiku rozúčtování teplé vody. Konstatoval, že aktuálně se spotřeba vody účtuje z 30% paušálně a ze 70% podle aktuální spotřeby. Připomněl, že na začátku roku proběhlo hlasování metodou per-rollam, kdy bylo navrhováno, aby se spotřeba vody účtovala ze 100% podle aktuální spotřeby, ale tento návrh neprošel.

Z tohoto důvodu VSVJ navrhuje hlasovat o budoucím rozúčtování vody v poměru 10% paušálně dle velikosti podlahové plochy a 90% dle poměru spotřeb odečtených na jednotlivých bytových vodoměrech teplé vody.

Následně K. Nenička vyzval k dotazům k tomuto tématu a na všechny odpověděl. Poté vyzval k hlasování o výše zmíněném návrhu VSVJ dle následujícího usnesení.

Usnesení: „Shromáždění tímto určuje způsob rozúčtování nákladů na spotřebu teplé vody v domě a to tak, že 90% těchto nákladů bude rozúčtováno dle poměru spotřeb odečtených na jednotlivých bytových vodoměrech teplé vody a 10% nákladů bude rozúčtováno dle velikosti podlahové plochy. Tento způsob rozúčtování bude aplikován pro vyúčtování za rok 2016 a další.“

Pro toto usnesení hlasovalo 97% přítomných vlastníků, proti byly 3% přítomných vlastníků, žádný vlastník se nezdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

8. (původně 7.) Změna rozúčtování tepla dle nové zákonné vyhlášky

K. Nenička vysvětlil problematiku k tomuto tématu. Připomněl, že současný stav rozúčtování tepla je v poměru 60% podle poměru spotřeb odečtených na jednotlivých měřidlech a 40% podle velikosti podlahové plochy. Protože nová vyhláška umožňuje nastavit tento poměr rozúčtování jinak, navrhuje VSVJ rozúčtování tepla nastavit následovně: 70% těchto nákladů bude rozúčtováno dle poměru spotřeb odečtených na jednotlivých měřidlech - kalorimetrech a 30% jako základní složka nákladů bude rozúčtováno dle velikosti podlahové plochy. Bylo také připomenuto, že na koeficientu zohledňujícím umístění bytu v rámci domu (byt pod střechou, rohový byt, atd.) se touto změnou nic nemění. Tento koeficient i dle nové vyhlášky zůstává. K. Nenička tedy vyzval k hlasování o návrhu VSVJ dle následujícího usnesení.

Usnesení: „Shromáždění tímto určuje způsob rozúčtování nákladů na vytápění v domě a to tak, že 70% těchto nákladů bude rozúčtováno dle poměru spotřeb odečtených na jednotlivých měřidlech - kalorimetrech a 30% jako základní složka nákladů bude rozúčtováno dle velikosti podlahové plochy. Tento způsob rozúčtování bude aplikován pro vyúčtování za rok 2016 a další.“

Pro toto usnesení hlasovalo 97% přítomných vlastníků, proti bylo 2,3% přítomných vlastníků, zdrželo se 0,7% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

9. (původně 8.) Problematika zatékání

R. Mužík informoval o stavu a vývoji týkajícího se problematiky zatékání do kontaktního zateplovacího systému (fasády) domu. Informace se týkaly následujících bodů:

- řešení ve spolupráci se společností Skanska a jejím původním příslibu o finančním příspěvku se jeví v tuto chvíli jako nerealistické, jednání se zástupci ze společnosti Skanska je obtížné,
- došlo k vyjednávání se zástupci ze společnosti Skanska ve spolupráci s právním zástupcem, toto bohužel k žádnému výsledku také nevedlo,
- došlo k hledání firmy na provedení částečných oprav, na základě zprávy, kterou jsme si nechali vypracovat firmou A.W.A.L s.r.o., bohužel žádná z oslovených firem nechtěla nést riziko záruky po částečných opravách,
- VSVJ zjistil, že došlo v červenci 2016 ze strany společnosti Skanska k výměně balkonových dveří v jednom z bytů, při výměně byla porušena fasáda, tímto se VSVJ dále zabývá,
- jednání společnosti Skanska vůči našemu SVJ (týkající se reklamací) se jeví celkově jako tristní,

- na technické konzultace byl najatý odborník,
- došlo k obeslání vlastníků SVJ s dotazem, kdo má se zatékáním problém, aby se daly dohromady všechny informace k tomuto problému,
- VSVJ řeší možnost medializace problematiky kolem reklamací našeho SVJ směrem ke společnosti Skanska

Během toho, co R. Mužík podával informace k dané problematice, došlo k zodpovězení několika dotazů z pléna. Zazněl například dotaz na to, kolik by stála částečná oprava navržená firmou A.W.A.L s.r.o. oproti celkové výměně fasády. Na toto bylo zodpovězeno, že částečná oprava by stála cca 4 mil. Kč a celková výměna fasády cca 15 mil. Kč. Na dotaz směrem ke všem přítomným členům SVJ, zda se ztékání u postižených bytů stále projevuje, zaznělo od jednoho z vlastníků, že za poslední jeden a půl roku problém neměl. Od dalšího naopak, že se problém projevuje stále. Ze strany členů SVJ byly také vneseny k tomuto poznámky o zhoršené bezpečnosti a pojistitelnosti tímto problémem postižených bytů. Další poznámka o případné možnosti oddálení problému částečnými malými opravami do doby než se našetří na novou fasádu. A spekulace o tom, zda se mohl či měl nechat opravit pouze jeden balkon.

R. Mužík následně sdělil, že na základě jeho i názoru VSVJ, by bylo dobré dále postupovat při jednání se společností Skanska ohledně reklamací právní cestou. V krajním případě i cestou podání žaloby na společnost Skanska. Při této příležitosti vyzval přítomné členy SVJ, pokud znají a mají kontakt na nějakého právníka působícího v oblasti práva nemovitostí a stavebnictví, aby kontaktovali VSVJ. Dále vyzval ty, kteří mají s reklamací a se společností Skanska nějakou negativní zkušenost, že se mohou případně o své zkušenosti podělit na webu organizace d-Test.

Na základě výše zmíněných skutečností navrhl (k času 20:04 při stavu 62,1% vlastníků) předsedající K. Nenička hlasovat o udělení mandátu VSVJ řešit reklamace s firmou Skanska a.s. za pomoci právního zástupce, dle následujícího usnesení.

Usnesení: „Shromáždění uděluje výboru mandát řešit reklamace s firmou Skanska a.s. za pomoci právního zástupce.“

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

Poté ještě K. Nenička přítomné upozornil, že díky přetrvávajícím problémům s fasádou není v současné chvíli vhodné ani průchozí zasklívání lodžii. Především z důvodů nežádoucího zasahování do fasády před konečným vyřešením problému s fasádou s firmou Skanska, nutnosti získat stanovisko VSVJ, Shromáždění a případně stavební povolení.

10. (původně 9.) Změna správce domu

K. Nenička připomněl, že o správu domu se v současné době starají členové VSVJ a KKSJV. Dále připomněl s tím související problém s počtem členů v orgánech SVJ. Na základě toho řešil VSVJ během června, července a srpna 2016 otázku budoucí správy domu. Bylo osloveno několik firem zabývajících se správou bytových domů, ale VSVJ neshledal žádnou z nabídek dostatečně zajímavou. Proto se VSVJ dohodla s A. Smažíkovou na tom, že by podstatnou část úkonů týkající se správy domu prováděla do budoucna ona, za což by jí náleželo 72% z celkové měsíční odměny členů VSVJ a Revizora. Přičemž výše celkové měsíční odměny orgánům SVJ se nezmění. S tímto řešením A. Smažíková plně souhlasila. Výhodou tohoto řešení je, že SVJ nevzniknou žádné další náklady a vyšší akceschopnost než u externí firmy z důvodu, že A. Smažíková bydlí v našem domě.

Z pléna zazněla obava o to, že A. Smažíková nebude vše dostatečně stíhat. Samotná A. Smažíková toto vyloučila. Navíc zaznělo i to, že kdyby se přeci jen v budoucnu ukázalo toto řešení jako problematické, může se VSVJ vrátit k možnosti výběru a najmutí externí správcovské firmy.

K. Nenička tedy následně navrhl hlasovat o následujícím usnesení.

Usnesení: „Shromáždění tímto bere na vědomí, že správu domu budou nadále zajišťovat členové orgánů SVJ. Měsíční odměna ve výši 10 640 Kč (hrubá částka, bez odvodů na sociální a zdravotní pojištění) bude rozdělena mezi členy výboru a revizora následujícím způsobem: předseda 10%, místopředseda 9%, člen, který bude zajišťovat podstatnou část správy 72% a revizor 9%.“

Pro toto usnesení hlasovalo 99,4% přítomných vlastníků, proti nebyl nikdo z přítomných vlastníků, zdrželo se 0,6% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

11. Volba členů a náhradníků do orgánů SVJ

K. Nenička opět připomněl problém s počtem členů ve volených orgánech SVJ, z důvodu nedávných ukončení působení dvou členů VSVJ v orgánech SVJ. Dále informoval o tom, že ve volených orgánech SVJ dále nebudou pokrčovat členové VSVJ Jan Hartl a Martin Routner a členové KKSJV Tomáš Sysel a Radek Mužík. Vyzval tedy přítomné, aby se v případě zájmu o funkci v orgánech SVJ nebo náhradníka členů orgánů SVJ přihlásili.

Nejdříve K. Nenička vyzval k hlasování o schválení Milana Sotony a Aleny Smažíkové na 3 roky do funkce VSVJ, dle následujícího usnesení. V okamžiku vyhlášení hlasování (v 20.21 hod) o níže uvedených usnesení bylo přítomno na schůzi 62,1% všech vlastníků.

Usnesení: „Shromáždění schvaluje na 3 roky pana Milana Sotonu a paní Alenu Smažíkovou do funkce členů Výboru SVJ.“

Pro toto usnesení hlasovalo 98,7% přítomných vlastníků, proti nebyl nikdo z přítomných vlastníků, zdrželo se 1,3% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Následně K. Nenička vyzval k hlasování o schválení své osoby do funkce revizora dle následujícího usnesení.

Usnesení: „Shromáždění schvaluje na 3 roky pana Karla Neničku jako revizora.“

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

Zájem o funkci v orgánech SVJ vyjádřila paní Šárka Dvořáčková a paní Ivana Kubínová. Po představení Š. Dvořáčkové a I. Kubínové přítomným vlastníkům SVJ a krátké domluvě o tom, kdo bude vykonávat funkci člena VSVJ a kdo se stane náhradníkem, navrhl K. Nenička hlasovat o následujících dvou usneseních.

Usnesení: „Shromáždění ustanovuje jako náhradníka do funkce orgánů SVJ paní Šárku Dvořáčkovou.“

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

Usnesení: „Shromáždění schvaluje na 3 roky paní Ivanu Kubínovou do funkce člena Výboru SVJ.“

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

12. Různé

Do bodu „12. Různé“ se přihlásil jeden z členů SVJ s požadavkem na schválení propojení dvou bytových jednotek 22 a 23 ve 2. patře 6. vchodu. Dle informace K. Neničky, který situaci s vlastníkem konzultoval, jde o propojení vybouráním dveřního otvoru v nenosné cihlové příčce. Tímto zásahem nedojde ke vzniku jedné bytové jednotky, ale i nadále bude vedeno jako dvě bytové jednotky. K. Nenička tedy navrhl hlasovat o následujícím usnesení.

Usnesení: „Shromáždění schvaluje propojení dvou bytových jednotek č. 22 a 23 ve 2. patře 6. vchodu vybouráním dveřního otvoru v nenosné cihlové příčce.“

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

K. Nenička vyzval přítomné, zda má někdo nějaký další dotaz. Nikdo z přítomných žádný dotaz již nevznesl. Proto, spolu s apelem k účasti na další schůzi Shromáždění, poděkoval všem přítomným a schůzi ukončil. Počet přítomných vlastníků byl 62,1% z celkového počtu všech vlastníků SVJ v okamžiku ukončení schůze Shromáždění.

Schůze skončila ve 20.36 hod.

V Praze, dne 13. září 2016.

.....
Mgr. Karel Nenička
předsedající, předseda KKSJV

.....
Ing. Jan Hartl
zapisovatel, předseda VSVJ

.....
Alena Smažíková
ověřovatel zápisu, místopředseda VSVJ

.....
Tomáš Sysel
skrutátor, člen KKSJV