

**Zápis ze Shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 450,
ul. Místecká 450, Praha 18 – Letňany ze dne 30. října 2014, konaného od 18:15 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
 3. schválení účetní závěrky za r. 2013 a rozhodnutí o způsobu naložení se ziskem z hospodaření
 4. změna názvu SVJ, dílčí úprava Stanov SVJ a přijetí návazných interních předpisů (domovní řád) – uvedení do souladu s novým občanským zákoníkem
 - 5. volba 4 členů výboru (s účinností od 27. 11. 2014)**
 6. vymezení investičních priorit a plán revitalizace domu
 7. 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 „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 3. jsou od 20. 4. 2014 publikovány na webu SVJ (účetní závěrka vč. všech jejích náležitostí). Materiály k bodu 4 (návrh změny stanov a návrh domovního řádu) byly jednak zveřejněny na webu SVJ a jednak vyvěšeny na nástěnce, resp. na skleněné výplni vstupního portálu, a to 10, resp. 16 dnů před datem konání shromáždění.

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění zahájeno 30.10.2014 v 18.21 hod. Na základě prezenční listiny, jež je přílohou tohoto zápisu, konstatováno, že v okamžiku zahájení schůze je přítomno 16 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 10015/19918, tj. 50,2812 %.

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

Výbor přítomné informoval o realizaci investičních akcí z vlastních zdrojů SVJ, bez nutnosti úvěrování, a to i přesto, že byla minulou schůzí shromáždění zvolena nejdražší varianta výměny výtahu. Dodávka v původním termínu vykazovala vady oproti znění smlouvy (jiné umístění nejvyššího nástupiště). Dodavatel odpovědnost za vadu uznal a na vlastní náklady ji v nejbližším náhradním termínu napravil.

Dále sděleno, že v zákonném termínu byla vlastníkům doručena vyúčtování za r. 2013. Proti nim nebyla podána žádná reklamace. Přepjatky z těchto vyúčtování byly vráceny v termínu splatnosti, tj. k 31.7.2014, v případech, že vlastníci doručili SVJ předtištěnou dispozici, jak naložit s přepjatkem.

Dluh sousedního SVJ 451 na dodávce teplé vody ve výši přes 52 tis. Kč (bez příslušenství) je vymáhán u Obvodního soudu pro Prahu 9, který v polovině října vydal v této věci elektronický platební rozkaz. Všechny pohledávky s prodloužením delším než 6 měsíců tak SVJ po marně uplynuté lhůtě k úhradě v dodatečném termínu postupuje soudnímu vymáhání. Důslednost se vyplácí, platební morálka drtivě většiny členů SVJ je naprosto bezproblémová. SVJ nemá žádné závazky po splatnosti, ani žádné pohledávky dlouhodobě po splatnosti neřešené pořadem práva.

Zůstává stále nerozhodnuta žaloba proti územnímu rozhodnutí k projektu Letňanské lentičky (LL), proti stavebnímu povolení SVJ 451 a řízení o odvolání proti stavebnímu povolení LL, vč. návrhu na předběžné opatření. Vzhledem k dlouhodobé nečinnosti příslušných úřadů vznesen nárok na imateriální újmu způsobenou nezákonným rozhodnutím a nesprávným úředním postupem v předběžně vyčíslené výši 500.000,- Kč.

Důsledným vymáháním práv ušetřil výbor SVJ nemalý objem finančních prostředků. Zatím nepravomocně byla SVJ teplickým soudem přiznána 19.131 Kč od dřívějšího správce bytových vodoměrů, společnosti RONICA. Odvolací jednání je nařízeno na letošní listopad.

Letos v létě vybrán v otevřeném výběrovém řízení nový dodavatel na úklid společných prostor domu, firma paní Ptáčkové. Původní dodavatel nedodržel výpovědní dobu smlouvy a úklid ze dne na den ukončil, což byl důvod téměř měsíčního výpadku úklidu. Výbor SVJ o této situaci na nástěnce v domě informoval a za tyto jím nezpůsobené nepříjemnosti se obyvatelům domu omluvil.

Na sklonku loňského roku po zveřejnění nových ceníků dodavatelů el. energie výbor vyvěřil smlouvu s firmou nanoEnergies a uzavřel kontrakt na dodávku elektřiny se společností Obecní plynárna. SVJ tím ušetřilo přibližně 7 % nákladů na elektřinu. S novým výtahem to bude ještě více, neboť spotřeba elektřiny rekonstrukcí výtahu vzrostla.

Ke stížnostem obyvatel domu na anomálie v chodu nového výtahu (zpomalení dojezdového času nyní oproti času před posunutím nástupiště a přivolání obsazené kabiny z nástupiště v patře) výbor SVJ po konzultaci s dodavatelem uvádí, že dojezdové časy jsou nyní nastaveny na technologické minimum. To je odvislé od vzdálenosti zbrzdovacích magnetických senzorů, které se vlivem posunutí horního nástupiště musely přenastavit. Volba z kabiny má pak přednost vždy,

pokud je provedena do okamžiku začátku zavírání kabinových dveří. Později stisknuté tlačítko v kabině již ztrácí prioritizaci a v takovém případě je možné, že kabina bude proti vůli nastoupivšího cestujícího přivolána z jiného patra. Lze tomu zabránit tak, že zavírající se dveře kabiny budou znovu otevřeny tlačítkem <> a tím se resetuje časový limit pro volbu patra z kabiny.

Rekapitulováno, že v rámci pětiletého funkčního období se výboru podařilo stabilizovat dříve neuspokojivou finanční situaci SVJ, ušetřit společenství výdaje v řádech statisíců korun, odstranit havarijný stav výtahu, a připravit podmínky pro další rekonstrukci domu.

V průběhu diskuse se dostavili nově příchozí. Znovu zjišťována usnášeníschopnost. Konstatováno, že před hlasováním o tomto bodě je přítomno 18 vlastníků s podílem s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 11227/19918, tj. 56,3661 %.

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 %
Návrh byl přijat.		

3. Schválení účetní závěrky za r. 2013 a rozhodnutí o způsobu naložení se ziskem z hospodaření

Výbor SVJ předkládá shromáždění ke schválení účetní závěrky za r. 2013. Konstatuje se, že plné znění bylo od 20. dubna 2014 zveřejněno na webových stránkách společenství.

Ke dnešnímu dni je na účtu tzv. fondu oprav zůstatek 260 tis. Kč.

SVJ hospodařilo se ziskem 1.077,44 Kč, který navrhuje vypořádat proti účtu „Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let“.

Přítomní bez dotazů a připomínek.

Hlasováno o usnesení: **„Shromáždění schvaluje účetní závěrku za r. 2013 a souhlasí s tím, aby zisk z hospodaření byl vypořádán proti účtu „Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let“.**

Pro přijetí tohoto usnesení je v souladu s ust. čl. VII odst. 13 písm. e) stávajících Stanov SVJ zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

<i>Hlasování číslo 3:</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.		

4. Změna názvu SVJ, dílčí úprava Stanov SVJ a přijetí návazných interních předpisů (domovní řád) – uvedení do souladu s novým občanským zákoníkem

Předseda výboru předkládá přítomným návrh na změnu stanov SVJ. Ty se podřizují ust. § 1194 až § 1216 nObčZ. V důsledku toho je nutné změnit název SVJ tak, aby obligatorně obsahoval sousloví „Společenství vlastníků“. Navrhováno tedy je nejkratší možné označení „Společenství vlastníků Místecká 450“.

Z dalších podstatných změn: zpřesňují se některá definiční ustanovení, např. co se rozumí správou domu, co výbor SVJ zajišťuje a jaké k tomu může využít prostředky. Zavádí se kvórum prosté nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů SVJ k přijetí všech usnesení, ke kterým zákon nevyžaduje kvórum vyšší. Upřesňuje se procedura hlasování per rollam. Návrh počítá s případným nasazením kamerového systému ve společných částech domu k zabezpečení ostrahy a bezpečnosti obyvatel.

K dotazu p. Gřeše zodpovězeno, že úpravu stanov zpracoval předseda výboru a že ust. čl. XIV odst. 2 písm. c) Stanov odpovídá ust. § 1182 nObčZ.

Hlasováno o návrhu změny stanov. Navrhované usnesení: **Shromáždění souhlasí s návrhem změny stanov ve znění předloženém předsedou výboru.**

Pro přijetí tohoto usnesení je v souladu s ust. čl. VII odst. 13 písm. a) stávajících Stanov SVJ zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

<i>Hlasování číslo 4:</i>		
pro návrh: 92,95 % přítomných hlasů	proti návrhu: 7,05 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění souhlasí se změnou stanov v navrženém znění.		

Dále stručně představen nový Domovní řád, jakožto vnitřní předpis SVJ. Upravuje některá organizační pravidla přímo stanovami neřešená. Stanovuje práva a povinnosti vlastníků, stejně jako ostatních obyvatel domu tak, aby nebylo zasaženo užívací právo ostatních.

K dotazu p. Gřeše uvedeno, že k vydání Domovního řádu jako interního předpisu je SVJ zmocněno nObčZ (§ 1176 nObčZ). Závaznost domovního řádu vyplývá ze zákona, povinnosti z něj plynoucí jsou vymahatelné prostředky práva soukromého i veřejného.

Hlasováno o přijetí Domovního řádu. Navrhované usnesení: **Shromáždění schvaluje návrh Domovního řádu, který nabývá účinnosti dne 1. 11. 2014.**

<i>Hlasování číslo 5:</i>		
pro návrh: 92,95 % přítomných hlasů	proti návrhu: 7,05 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění schvaluje návrh Domovního řádu s účinností od 1. 11. 2014.		

5. Volba 4 členů výboru (s účinností od 27. 11. 2014)

Dne 27. 11. 2014 vyprší pětiletý mandát čtyřem členům výboru SVJ, a to Martinu Drtinovi, Zuzaně Walterové, Janě Somorové a Romanu Látalovi. V souladu s ust. čl. VII odst. 2 nově schválených stanov je proto nutné přistoupit k volbě čtyř pětín výboru. Jednotliví členové výboru ve vystoupeních před hlasováním vyslovují vůli, pokud zvolení, pokračovat ve funkcích i nadále.

Na člena výboru navržen Mgr. Martin Drtina. Výslovně prohlašuje, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 6:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
<u>U s n e s e n í:</u> Shromáždění zvolilo Mgr. Martina Drtinu jako člena výboru SVJ s funkčním obdobím do 30.10.2019.		

Na člena výboru navržen Roman Látal. Výslovně prohlašuje, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 7:</i>		
pro návrh: 92,95 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 7,05 %
Návrh byl přijat.		
<u>U s n e s e n í:</u> Shromáždění zvolilo Romana Látala jako člena výboru SVJ s funkčním obdobím do 30.10.2019.		

Na člena výboru navržena Jana Somorová. Výslovně prohlašuje, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 8:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
Návrh byl přijat.		
<u>U s n e s e n í:</u> Shromáždění zvolilo Janu Somorovou jako členku výboru SVJ s funkčním obdobím do 30.10.2019.		

Na člena výboru navržen Zuzanu Walterovou. Výslovně prohlašuje, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 9:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 7,05 %
Návrh byl přijat.		
<u>U s n e s e n í:</u> Shromáždění zvolilo Zuzanu Walterovou jako členku výboru SVJ s funkčním obdobím do 30.10.2019.		

Výkonný orgán SVJ je po této volbě kompletní.

Zvolení členové výboru se dohodli, že po skončení Shromáždění ze svých řad vyberou předsedu a místopředsedu výboru. V zákonné lhůtě podá výbor návrh na zápis nových skutečností do rejstříku společností vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze.

6. Vymezení investičních priorit a plán revitalizace domu

Konstatováno, že v domě bude nutné realizovat výměnu vstupních portálů a z energetického hlediska nevyhovujících prosklených částí společných prostor na severní straně. Z diskuse vyplývá, že tyto úpravy by měly být spojené, resp. na sebe navazovat. K dotazům zodpovězeno, že termín realizace je odvislý od data, kdy SVJ bude mít na tyto práce zabezpečeny finanční prostředky.

Paní dr. Kubšová navrhuje vrátit výši příspěvku do fondu oprav na 22 Kč / m², aby se tyto práce uspíšily. Vzhledem k tomu, že jde o návrh, který nebyl součástí programu schůze, lze o něm hlasovat až následně *per rollam* (oběžníkem).

Dále hlasováno o tom, zda má výbor poplat dodavatele konkrétních úprav. Navrhované usnesení: **Shromáždění zmocňuje výbor k vypsání poptávkového řízení na dodavatele výměny prosklených společných částí severní strany domu a rekonstrukce obou vstupních portálů.**

Hlasování číslo 10:

pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
-----------------------------------	-------------------	----------------

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s předloženým návrhem uvedeného znění.

7. Různé

Paní Krátká vznáší požadavek, aby u vstupních dveří do domu z jižní strany byl instalován časový spínač osvětlení chodby, aby nezůstávalo rozsvěceno po celou noc.

Dále diskuse o zabezpečení společných prostor ve sklepní části domu proti odkládání nepotřebného nábytku a odpadu. Konstatováno, že ze strany nově přistěhovaných nájemníků dochází k excesům, kdy jsou vyhazovány odpadky z balkónu, atd.

Výbor bude proti těmto narušením občanského soužití postupovat i s využitím dnes schválených prostředků.

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

Shromáždění skončeno ve 20.35 hod.

Praha, 30. října 2014

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová