



## **Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků Místecká 450, ze dne 12. září 2019, konaného od 18:30 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. 2018
4. volba 4 členů výboru (s účinností od 27. 11. 2019)
5. výměna rozvodů vody + otázka zavedení centrálně připravované TUV do nástaveb
6. výměna elektronických indikátorů topných nákladů z důvodu blížícího se konce životnosti za dálkově odečítané měřiče
7. úprava pláště budovy, izolace lodžii
8. návrh p. Sommera na dlouhodobý pronájem sušárny a zřízení sklepních kójí
9. 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 navrženým bodům 2., 3. a 8 jsou od 2. září 2019 publikovány na webu SVJ (účetní závěrka vč. všech jejích náležitostí, zpráva o hospodaření, návrh na dlouhodobý pronájem sušárny).

Konstatuje se, že shromáždění bylo svoláno řádně.

Shromáždění zahájeno 12. září 2019 v 18.33 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 13172/19918, tj. 66,14 %.

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 2018, o pohledávce za SVJ 451 z titulu rozúčtování tepla a teplé vody za roky 2013 až 2015.

Dále přednesena informace o provedených revizích a kontrolách. Podána stručná informace o stavu již ukončených a probíhajících řízení.

Dostavila se paní Todorovová. Opět zjišťován počet hlasů. Konstatováno, že přítomných je 17 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 13863/19918, tj. 69,6004 %.

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>		

## 3. Schválení účetní závěrky za r. 2018

Výbor SVJ předkládá shromáždění ke schválení účetní závěrky za r. 2018. Konstatuje se, že plné znění bylo od 24. dubna 2019 zveřejněno na webových stránkách společenství.

Bez dotazů a připomínek.

Hlasováno o usnesení: „**Shromáždění schvaluje účetní závěrku za r. 2018.**“

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

## 4. Volba 4 členů výboru (s účinností od 27.11.2019)

Přítomným podána informace dne 3. 7. 2018 byl SVJ doručen přípis člena výboru pana Látala, který se s ohledem na prodej bytové jednotky rozhodl vzdát své funkce člena výboru. Jeho funkce v souladu s ust. čl. VI bodu 8 Stanov skončila dnem 3. 8. 2018.

Třem dalším členům výboru končí letos mandát 27. listopadu 2019, pátý člen výboru, pan Krátký je zvolen do ledna 2023. Je tedy vhodné provést volbu členů výboru tak, aby tento mohl být usnášeníschopný. Výbor musí být nejméně tříčlenný, stanovy připouští i větší počet členů.

Jednotliví členové výboru před hlasováním vyslovují vůli, pokud budou zvoleni, pokračovat ve funkcích i nadále.

Na člena výboru navržen Tomáš Bím. Výslovně prohlásil, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 4:</i>		
pro návrh: 100 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění zvolilo pana Mgr. Bím členem výboru SVJ s funkčním obdobím do 27.11.2024.		

Na člena výboru navržen Mgr. Zbyněk Walter. Výslovně prohlašuje, že se svým případným zvolením souhlasí.

<i>Hlasování číslo 5:</i>		
pro návrh: 95,02 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 4,98 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění zvolilo pana Mgr. Zbyňka Waltera členem výboru SVJ s funkčním obdobím do 27.11.2024.		

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

<i>Hlasování číslo 6:</i>		
pro návrh: 93,73 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 6,27 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění zvolilo pana Mgr. Martina Drtinu členem výboru SVJ s funkčním obdobím do 27.11.2024.		

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

<i>Hlasování číslo 7:</i>		
pro návrh: 94,92 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 5,08 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		
<u>Usnesení:</u> Shromáždění zvolilo paní Janu Somorovou členem výboru SVJ s funkčním obdobím do 27.11.2024.		

Výkonný orgán SVJ je po této volbě kompletní.

Zvolení členové 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 společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze.

## 5. Výměna rozvodů vody + otázka zavedení centrálně připravované TUV do nástaveb

Za poslední rok se množí havárie rozvodů vody v BJ, řešili jsme už 6 poruch, kdy nejčastěji prasklo napojení ze svislého potrubí směrem k vodoměrům. Oslovení instalatéri uvedli, že je to tím, že je špatně kotvené vedení vody, místo rádných kotev s kluznou smyčkou jsou svislé stoupačky přichyceny vždy ob tři patra jen drátěným očkem.

Tyto rozvody zajišťoval ještě původní pověřený vlastník. Rozvod klesá níž, visí jen na odbočných trubkách, ty praskají nebo se lámou. Je jen otázkou času, než bude SVJ řešit opravdu velkou havárii.

Proto je shromáždění navrženo, aby rozvody vody byly vyměněny, tentokrát s dodržáním předepsaného postupu. Cenově to vychází zhruba na 10 tisíc Kč na patro.

Současně přitom je možné dovést teplou vodu i do nástaveb (pokud o to bude zájem) a připojit tak nástavby na TUV. Tahle akce si ale vyžádá, aby všichni v dané větvi rozvodu byli daný den doma, protože jinak odřízneme všechny byty pod sebou od vody.

Otevřena diskuse. K dotazu, zda bude třeba stavebně zasahovat do jádra, zodpovězeno, že nikoliv, potrubí bude vedeno ve stávajícím umístění, u zrekonstruovaných koupelen je třeba mít montážní vstup, ideálně alespoň 50 × 30 cm. K dotazu, zda bude celý dům vyměněn najednou v jeden den, zodpovězeno, že se bude postupovat po jednotlivých větvích rozvodu (levé, střední, pravé byty pod sebou).

Přistoupeno k hlasování ve dvou krocích:

Navrženo u s n e s e n í: **„Shromáždění uděluje souhlas s výměnou rozvodů vody v bytových jednotkách. Termín výměny bude oznámen nejméně 3 týdny předem a je nutné, aby v daný den byly všechny byty dostupné.“**

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

Navrženo u s n e s e n í: **„Shromáždění uděluje souhlas s prodloužením rozvodu teplé vody do bytů v nástavbách s tím, že přípojky těch bytů, které nemají zájem v tuto chvíli o dodávku TUV, budou zaslepeny a zaplombovány.“**

<i>Hlasování číslo 9:</i>		
pro návrh: 100,00 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

## 6. Výměna elektronických indikátorů topných nákladů z důvodu blížícího se konce životnosti za dálkově odečítané měřiče

Vzhledem k tomu, že se blíží konec životnosti měřičů EITN a vzhledem k nutnosti každou změnu v systému měření je třeba projednat s SVJ 451, když z podílu náměrů EITN se vychází při rozdělení spotřební složky nákladů na teplo, navrhuje výbor již nyní ke schválení shromážděním výměnu EITN za měřiče s dálkovým odečtem (stejný systém a princip jako u vodoměrů).

Navrženo usnesení: **„Shromáždění uděluje souhlas s výměnou elektronických indikátorů topných nákladů za měřiče s dálkovým odečtem; pověřuje výbor jednáním s SVJ 451, aby byla zajištěna kompatibilita měření.“**

Hlasování číslo 10:		
pro návrh: 100,00 % přítomných hlasů	proti návrhu: 0 %	zdržel se: 0 %
<b>Návrh byl přijat.</b>		

## 7. Úprava pláště budovy, izolace lodžii

SVJ konzultovalo možné úspory výměnou výměňkové stanice za vlastní kotelnu. Orientační výpočty však ukazují, že efektivněji v současné době dosáhneme úspory nákladů na teplo zateplením objektu a následným vyregulováním topné soustavy.

Navrhujeme proto zateplení izolací minerální vatou, v rozsahu pláště budovy z obou stran, rekonstrukce lodžii a jejich zasklení, s podmínkami, že v průběhu stavebních prací bude zachován přístup do garáží, z lodžii, jsou již nyní zaskleny, bude zasklení demontována a následně vráceno zpět. Skleněné výplně zábradlí lodžii by měly být neprůhledné, s kouřovým sklem.

Z usnesení shromáždění ze dne 4. ledna 2018 k bodu 6 má výbor pověření k tomu, aby poptal dodavatele rekonstrukce lodžii a fasády po obou stranách domu. Vzhledem k tomu, že na fondu oprav zatím není nashromážděna dostatečná částka k financování této investice, odložil výbor realizaci tohoto úkolu na později.

Od zástupce CPI BYTY vznesen dotaz, zda SVJ neplánuje zvýšit příspěvek do tzv. fondu oprav. V současné chvíli je 22 Kč/m<sup>2</sup> a on je zplnomocněn akceptovat zvýšení až na 28 Kč/m<sup>2</sup>. Toto navýšení by umožnilo rychlejší akumulaci prostředků pro investiční záměry.

Zvyšování příspěvku nebylo na programu této schůze, proto o něm nelze hlasovat, výbor však bere tuto informaci v potaz a bude s ní pracovat při přípravě příští schůze shromáždění.

## 8. Návrh p. Sommera na dlouhodobý pronájem sušárny a zřízení sklepních kójí

SVJ obdrželo návrh vlastníka p. Sommera na pronájem sklepního prostoru – sušárny, kde by si majitelé nástaveb, k jejichž bytovým jednotkám nenáleží sklepní kóje, na své náklady zřídili

tyto sklepní kóje. Tyto prostory by poté SVJ za symbolickou cenu, návrh mluví o 100 Kč/měs., pronajímalo vlastníkům bytů v nástavbách.

S tím souvisí následující právní otázky:

- není jasné, co bude s prostorem, až případná nájemní smlouva skončí,
- na jak dlouhou dobu takový pronájem bude,
- zda bude předpokládat nárok na prodloužení této smlouvy při splnění podmínek či nikoliv,
- zůstanou po ukončení pronájmu kóje na místě, nebo bude prostor uveden do původního stavu,
- jaká cena za pronájem je cenou přiměřenou a v místě i čase obvyklou,
- jedná se o změnu užívání části budovy, když tato prostora přestane plnit službu všem spoluvlastníkům a bude k užitku pouze vymezené menšině vlastníků?
- co se stane, když některý z vlastníků přestane mít o sklepní kóji zájem, zatímco ostatní nikoliv?

Otevřena diskuse.

Navrhovatel přednáší, že nemá tento záměr projednat s ostatními vlastníky z nástaveb, nemá proto jistotu, že všichni s takovým návrhem souhlasí a chtějí se k němu připojit, nemá promyšleny podrobnosti návrhu a v tuto chvíli není schopen do detailu reagovat na související otázky.

Dále vznesen dotaz, zda by neměly být tyto prostory pronajaty bezplatně, když nástavby přispěly na kupní cenu za prostor pro výměňkovou stanici. Vysvětleno, že výměňková stanice slouží všem, vč. obyvatel z nástaveb, vytápí společné prostory a postupem tepla se podílí i na teplotním komfortu v jejich bytech. Zatímco tímto návrhem se odnímá část společných prostor ve společném užívání do výlučného užívání několika vlastníků.

Diskutován další postup, že navrhovatel zjistí, jak se k návrhu staví všichni ostatní vlastníci nástaveb, promyslí do podrobností svůj záměr a s ním seznámí výbor SVJ. S tím je tento bod zatím uzavřen bez usnesení.

---

## 9. Různé

Uplatněna připomínka ke kvalitě úklidu. S úklidovou firmou máme smlouvu od r. 2014, nyní zjištěny závažnější nedostatky. Firma bude vyzvána k okamžité opravě, v případě, že na výzvu nezareaguje, výbor smlouvu vypoví a zajistí dodávku těchto služeb přes jinou společnost.

Vznesen dotaz na výsledek odborné zkoušky výtahu, zda mezi vytčenými nedostatky je skutečnost, že výtah při přivolání z nástupiště v „-1“ a následném zavolání z nástupiště v „0“ zastaví napřed v „0“, obslouží požadavek z kabiny a do „-1“ nezajede. Problém pravděpodobně souvisí s tím, že je jako hlavní nástupiště nastaveno „0“ ne suterén (-1). Výbor zkusí poptat u dodavatele výtahu možnosti, jak tuto volbu přenastavit.

Vznesena připomínka, že všechny radiátory na chodbě jsou vypnuté, v některých místnostech bytů je zima. Podáno vysvětlení, že teplota ve společných prostorách odpovídá normě (min. 12 °C), schodiště vytápěno prostupem tepla z bytů, po rekonstrukci vstupních portálů a výměně oken na schodišti je i v zimě situace mnohem lepší než byla dříve. Se znovuobnovením funkčnosti radiátorů na chodbě/schodišti se i s ohledem na zamýšlené zateplení objektu nepočítá.

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

Shromáždění skončeno v 19.40 hod.

*Praha, 12. září 2019*

Zapsal: ..... M. Drtina

Ověřil: ..... Z. Walter