

**Zápis ze shromáždění Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2,4,6, ul. Marty Krásové, Praha 9, konaného dne 22. 4. 2010 v sálu restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9).**

Schůze Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2, 4, 6, ul. Marty Krásové, Praha 9 (dále jen SVJ) se sídlem Hakenova č. p. 920/3, 196 00 Praha 9. Výbor podal na počátku dubna 2011 návrh na změny údajů SVJ včetně změny názvu vyplývající z usnesení shromáždění vlastníků ze dne 22. dubna 2010 tj. název Společenství vlastníků Čakovice čp. 920 (v současné době nenabylo rozhodnutí soudu o změně názvu právní moci. Z tohoto důvodu je používán v rámci tohoto zápisu původní název SVJ).

Datum konání: 20. dubna 2011.

Místo konání: sál restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9)

Schůzi řídil Jaroslav Černý – předseda výboru Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen předsedající). Schůze byla předsedajícím zahájena v 19:11.

#### **I. Zahájení + Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, skrutátorů**

Schůze byla prohlášena usnášení schopnou - přítomní vlastníci tvořili nadpoloviční většinu hlasů společenství.

Předsedající přivítal přítomné a poděkoval za účast na schůzi, dále vyzval přítomné členy SVJ k případnému podnětu na změnu či doplnění navrženého programu schůze (který byl distribuován s pozvánkou na schůzi a uložen na webové adrese „<http://www.uzameckehoparku.info/schuzeD3/>“ spolu s podklady k jednotlivým bodům programu), navrhl způsob hlasování aklamací a vysvětlil jeho princip (hlasuje se zdvižením ruky, usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje optická většina přítomných členů. Kterýkoli člen může bezprostředně po hlasování požádat, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů).

#### Schválení programu

Před hlasováním o programu schůze navrhl předsedající za výbor úpravu programu spočívající ve změně pořadí projednávání bodů 9 a 10 a to tak, že původně navržený bod číslo 10 „výměna vodoměrů“ by byl přesunut před projednávání bodu 9 „Diskuse o změně správcovské firmy“. Na výzvu předsedajícího žádný další návrh na změnu či doplnění programu shromáždění vlastníků nepadl. Předseda dal hlasovat o programu ve znění po přesunutí bodu 9. za bod 10 a o způsobu hlasování.

#### Hlasování č. 1: schválení programu.

Shromáždění schválilo navržený program schůze.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53.49%:
- Čas hlasování 19:11
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

#### Hlasování č. 2: zapisovatele

Předsedající seznámil přítomné s návrhem výboru zvolit zapisovatelem schůze Radovana Khola (člena výboru). Žádný protinávrh z řad ostatních členů SVJ nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého zapisovatele.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53.49%:
- Čas hlasování 19:12
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

#### Hlasování č. 3: ověřovatelů

Předsedající vyzval dobrovolníky z řad přítomných, aby se přihlásili jako ověřovatelé zápisu. Z přítomných členů se přihlásily:

- paní Jana Tejkalová
- pan Miroslav Zubina

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 54.24%:
- Čas hlasování 19:13
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

#### Hlasování č. 4: skrutátoři

Předsedající vyzval přítomné k návrhu osob, které budou provádět funkci skrutátorů. Výbor navrhl jako skrutátory pana Petra Duchoně (člena výboru) a paní Jiřinu Černou. Z řad členů další návrh či protinávrh na funkci skrutátorů nepadl.

Shromáždění schválilo navržené skrutátory.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 54.24%:
- Čas hlasování 19:14
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

## **II. Zpráva o činnosti**

Předsedající Jaroslav Černý informoval v jednotlivých bodech, o událostech, které se staly v uplynulém období. Jednalo se zejména o:

- **jednání výboru s alternativními správci domu R3 Group, FPKS a současným správcem SBD PRAHA** na základě usnesení shromáždění vlastníků ze dne 22. 4. 2010. Od R3 Group byly vyžádány reference od jejích klientů. Reference klientů byly vesměs pozitivní, ostatní výbory v UZP se změně správce v následujícím období v zásadě rovněž nebránili. Následně proběhlo v průběhu září 2010 shromáždění vlastníků v prostoru garážových stání domu, ze kterého vyplynulo, že někteří členové nejsou přesvědčeni o kvalitě navrhovaného správce (R3 Group). A že výbor má vyžádat další nabídky na správcovskou firmu.
- **řešení reklamací společných částí domu. Na přelomu března/dubna 2010 získána zpráva o technickém posouzení domu.**
  - o Podány reklamacie na body zmíněné v technické zprávě, výsledkem buď zamítavé reklamacie (stav v souladu s projektem), popř. Výbor neobdržel žádné vyjádření ING Zámecký park. Provedena kontrola spádu kanalizace na dalších dvou větvích (umístěných poblíž vchodů MK2 a MK6) a potvrdila se obava o špatném vyspádování (dříve se vyskytla havárie v H1).
  - o Před koncem záruční doby (květen 2010) podány opětovně všechny reklamacie, po dohodě s právníčkou JUDr. Šindlerovou. Na tyto reklamacie obdrženy dosavadní odpovědi, v některých případech je nutné vyžádat vyjádření od zhotovitele (METROSTAV).

- Na základě žádosti o schůzku přes právního zástupce, proběhla schůzka mezi výborem (vč. právního zástupce) a technickým ředitelem ING Zámecký park.
  - Na základě kontrolního dne na místě za účasti zástupců: METROSTAV, ING Zámecký park, SBD PRAHA, Výbor SVJ včetně právního zástupce. Vznikl zápis, co ING Zámecký park, resp. Metrostav, doloží popř. opraví.
  - Některá vyjádření jsme obdrželi (změny v projektové dokumentaci apod.), drobné opravy provedeny, některé reklamace vyhodnoceny jako problematicky vymahatelné. Aktuálně opětovně urgovány nevyřešené reklamace. Největší problém je proleželá kanalizace, ke které si údajně METROSTAV vyžádal znalecký posudek, tento výboru stále nebyl předložen.
- 
- **úpravě osvětlení (instalace fotobuněk ve společných částech domu), které byly provedeny** na začátku druhé poloviny roku 2010 (byla provedena úprava osvětlení na základě usnesení ze shromáždění 22. 4. 2010. Občas se řeší nastavení intervalu svícení. Případnými připomínkami se výbor bude zabývat – bude provedena náprava.
  - nainstalování madel na vstupní dveře
  - instalaci infra tlačítek k otevírání dveří v dubnu 2011 (u infra tlačítek je předpokládána delší životnost než u standardních vypínačů, kde dosavadní životnost v našem i jiných bytových domech v areálu “U Zámeckého parku” (systém převzali a zavedli další domy v areálu) nepřesahuje cca 2 roky.
  - **odstoupení dvou členů výboru** z důvodu předpokládaného stěhování (Václav Janalík, Otakar Frank). Na funkci místopředsedy zvolen Radovan Khol.
  - **zpoždění se zveřejňováním** zápisu ze schůzí výboru, které byly v minulosti často zveřejňovány se zpožděním, jsou v současné době zveřejňovány několik dní po schůzi. K zajištění vyvěšení zvolen z členů výboru nástěnkář, pro přehlednost zaveden tisk na barevné papíry pro vizuální upozornění na změny informací
  - **o doporučení** v případě potřeby kontaktovat výbor přes emailovou adresu [vybord3@uzameckehoparku.info](mailto:vybord3@uzameckehoparku.info) Při prodeji bytů výbor prosí, aby byl výboru zaslán kontakt na nového vlastníka.
  - **o postupu pro** hlášení závad ve společných částech domu. Závady lze hlásit technikovi domu tj. panu Martinu Tomášovi (kontakt viz webové stránky SBD PRAHA) v pracovní době. (vhodné je zároveň informovat výbor na email). V havarijních situacích mimo pracovní dobu technika domu kontaktovat někoho z výboru popřípadě havarijní linku pojišťovny KOOPERATIVA.
  - **o jednání výboru s ostatními výbory SVJ v areálu “U Zámeckého parku”**. Zástupci výboru se scházejí se zástupci ostatních výborů, kdy je řešena zejména společná správa areálu (kontrola plnění od dodavatelů, možnosti zlepšení zprávy, vybudování nájezdové rampy k dětskému hřišti z Hakenovy ulice, opravy mlatových cest, pokus převzít pozemky s vodním dílem – odvodňovací příkop od ING), problém se správcem popř. i vztahy a požadavky na MČ. Na základě této spolupráce byly podány připomínky k procesu EIA k připravované výstavbě tzv. 3 etapy resp. sídliště Čakovický park. Následně podány i připomínky ke stavebnímu řízení. V současné době se jedná s MČ o navrhovaném propojení silnic UZP a Čakovického parku.
  - **o probíhajícím zápisu změn v rejstříku včetně změnu názvu** (soud aktuálně zaslal rozhodnutí se zápisem jiného názvu společenství, než byl název navrhovaný. Proti tomuto rozhodnutí rejstříkového soudu se výbor odvolává).

Na závěr vyzval předseda Jaroslav Černý členy, aby v případě, že mají nějaký podnět či požadavek na výbor ať tak činí nejlépe prostřednictvím emailu na adresu [vybord3@uzameckehoparku.info](mailto:vybord3@uzameckehoparku.info).

Hlasování č. 5: Zpráva o činnosti

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 54.24%
- Čas hlasování 19:22
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### III. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření

Přednášející předal slovo Radovanu Kholovi. Radovan Khol stručně shrnul informace obsažené ve zprávě o hospodaření a okomentoval porovnání celkových nákladů na správu domu za rok 2010 s výsledky let 2008 a 2009. Dále Radovan Khol krátce vysvětlil použité účetní metody a údaje uvedené v účetní závěrce SVJ k 31. 12. 2010. Na závěr vysvětlit strukturu hospodářského výsledku SVJ za účetní období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 a zdůvodnil navrhované způsoby na rozdělení hospodářského výsledku.

Následně bylo zodpovězeno několik dotazů přítomných členů a bylo přistoupeno k hlasování.

#### Hlasování č. 6: Zpráva o hospodaření a účetní závěrka

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2010.

Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2010 následovně:

- použít zisk z hlavní činnosti ve výši **3.315,63 Kč** na tvorbu Rezervního fondu
- použít zisk z hlavní činnosti ve výši **3.518,80 Kč** k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2011

Shromáždění SVJ zmocňuje výbor k použití Rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hospodářskou činnost za rok 2010 následovně:

Rozdělit ztrátu ve výši **6,22 Kč** mezi jednotlivé členy SVJ podle spoluvlastnických podílů v rámci vyúčtování záloh za rok 2010.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56.15%:
- Čas hlasování 19:30
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### IV. Úprava záloh

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem usnesení o pravidelných úpravách záloh. Proběhla krátká diskuse k navrženému procentu navýšení (12% navýšení oproti skutečným nákladům příslušné bytové jednotky předchozího roku) a dotazu na možné úpravy dle předpokládaných nákladů. Členové výboru vysvětlili, že procento navýšení nákladů bylo doporučeno současným správcem na základě jeho zkušeností.

#### Hlasování č. 7: Úprava záloh

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou účinností způsob stanovení výše veškerých záloh s výjimkou dlouhodobých záloh takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v předchozím kalendářním roce navýšené o 12%.

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na ostatní služby hrazené Společenstvím neuvedené v předchozím odstavci ve výši odpovídající skutečným nákladům v předchozím kalendářním roce navýšené o 12% a/nebo navýšené o důvodně předpokládané zvýšení nákladů (např. DPH, změny smluv).

Výbor je oprávněn na základě výše zmíněných pravidel každoročně sestavit a odeslat členům společenství nový předpis záloh. A to bez zbytečného odkladu poté, co uplynou lhůty na odvolání proti ročnímu vyúčtování.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56.15%:
- Čas hlasování 19:38
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

## V. Odměny výboru

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem usnesení o výši navrhovaných odměn pro výbor SVJ (navrhovaná výše odměn je shodná s výší schválenou v předchozích letech).

### Hlasování č. 8: Odměny výboru za rok 2010

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje odměny členům výboru za rok 2010 v souhrnné výši 208 860 Kč. Výši podílu odměn jednotlivých členů stanoví výbor“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56.15%:
- Čas hlasování 19:44
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## VI. Správa pozemku

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, se současným stavem údržby pozemku přiléhajícímu k domu a okolních pozemků. Správa pozemků provádí společnost TOMPEX na základě smlouvy, kterou uzavřelo ING Zámecký park, s.r.o. a ke které přistoupili jednotliví členové SVJ na základě ustanovení uvedených v kupních smlouvách na jednotlivé byty. Vzhledem k tomu, že lze do budoucna předpokládat nutnost změny smlouvy se společností TOMPEX a zároveň je vhodné právně vyjasnit aktuální stav odvozený z uzavřených kupních smluv, navrhl výbor přijmout níže uvedené usnesení, které de facto pouze rekapituluje aktuální praxi správy přilehlých pozemků.

### Hlasování č. 9: Správa přilehlých pozemků

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ souhlasí s tím, že přilehlý pozemek dle prohlášení vlastníka (k. u. Čakovice, pozemek č. 1280/26), bude spravován a udržován SVJ (Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2, 4, 6, ul. Marty Krásové, Praha 9). Zálohy na tuto údržbu budou jako doposud vybírány společně s ostatními zálohami na správu a údržbu domu a spolu s nimi také každoročně vyúčtovány.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%. V tomto případě bylo na žádost výboru provedeno sečtení výsledku hlasování podle hlasovacích podílů.
- Čas hlasování 19:57
- Pro: 56,15%, Proti: 0%, Zdrželo se: 43.85% z hlasovacích podílů všech vlastníků.

## VII. Vstup SVJ do sdružení právnických osob

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem, aby SVJ vstoupilo do sdružení právnických osob, jehož předmětem činnosti bude údržba zeleně v bezprostředním okolí domů v lokalitě U Zámeckého parku. Údržba pozemků bezprostředně přiléhajících k domům v tzv. lokalitě „U Zámeckého parku“ (tj. domy ve kterých byty prodávala ING Zámecký park, resp. domy D1 až D9) je prováděna v podstatě shodně v celém areálu společností TOMPEX (viz předchozí bod projednáváný na shromáždění). Tato situace umožňuje jednak realizovat úspory nákladů (z rozsahu), jednak dobře spolupracovat při kontrole a upomínání případných nedodělků v práci společnosti TOMPEX (kontrolu provádí členové jednotlivých výborů a upomínky zasílají za celý areál). Do budoucna lze předpokládat tendence k uzavření nové smlouvy (požadavek na navýšení ceny; případná změna správce některým z výborů; předpoklad, že ING Zámecký park, s.r.o. předá pozemky, které v lokalitě vlastní MČ).

Uzavírání osmi či vícestranné smlouvy popř. jejich dodatků (počet stran vyplývá zejména z počtu SVJ v lokalitě) nahrazující současnou smlouvu o správě areálu se jeví jako komplikované a nepružné. Při uzavírání jednotlivých smluv pouze za jednotlivé domy, je rovněž komplikovaná vyjednávají pozice jednotlivých SVJ. Z uvedených důvodů výbor navrhuje, aby SVJ spolu s dalšími SVJ v areálu založilo sdružení právnických osob, které bude zajišťovat správu areálu. Na náklady správy areálu budou přispívat jednotliví členové sdružení, tj. jednotlivá SVJ.

Jaroslav Černý dále shrnul odpovědi, které mohou být v této souvislosti kladeny a které byly zveřejněny i v podkladových materiálech ke shromáždění vlastníků SVJ:

- 1) Neznamená tato úprava zdražení služeb?  
Samo o sobě ne, viz otázka 2. Pouze bude nutné vést účetnictví sdružení. Zde předpokládáme dopad na náš dům ve výši maximálně 2-3 tisíc ročně, spíše však ještě méně.
- 2) Zdražení služeb v areálu  
Zdražení se bohužel zřejmě nevyhneme z úplně jiného důvodu. ING předává své zbylé pozemky obci, díky tomu ze současného nasmlouvaného objemu prací ubude více než polovina pozemků. Také současná firma už loni namítala, že se od začátku trvání smlouvy neměnila cena. Proto díky výrazně menšímu objemu prací očekáváme i při proběhnutí výběrového řízení zvýšení ceny.
- 3) Co to znamená pro SVJ?  
Dodavatelem služeb na údržbu areálu nebude SBD, ale zájmové sdružení. Činnost sdružení se bude řídit jeho stanovami (aktuální verze je též součástí materiálů) a v rozhodovacích orgánech sdružení budou zástupci SVJ. Platba za služby bude probíhat na účet sdružení buď formou faktur jako doposud nebo formou členských příspěvků, o tom zatím není rozhodnuto.
- 4) Jak moc je členství pro SVJ závazné?  
SVJ může ze sdružení kdykoliv vystoupit a začít si služby zajišťovat samo. Tento akt je dokonce jednodušší než jednostranné vypovězení aktuální smlouvy o údržbě.

Dále padl z řad členů SVJ požadavek na bližší vysvětlení stanov. Jaroslav Černý následně přednesl jednotlivé hlavní body stanov a důvod jejich návrhu. Po krátké diskusi ke stanovám bylo přikročeno k hlasování.

### Hlasování č. 10: Zájmové sdružení právnických osob

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ pověřuje Výbor SVJ, aby zařídil vstup SVJ do budoucího zájmového sdružení právnických osob (předpokládané jméno Rozvojové sdružení U Zámeckého parku z.s.p.o.) za účelem společné správy a údržby areálu bytového projektu UZP. Shromáždění dále ukládá Výboru nechat tento úkon znovu schválit, pokud se před samotným založením podstatným způsobem změní stanovy sdružení předložené v materiálech ke Shromáždění.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%.
- Čas hlasování 20:13
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

### VIII. Reklamacce

Jaroslav Černý krátce shrnul průběh jednání o podaných reklamacích v průběhu uplynulých 12 měsíců (viz rovněž informace uvedené výše v bodě „Zpráva o činnosti“). Dále předal slovo Radovanu Kholovi, který shrnul náklady související s reklamacemi v roce 2010. Náklady za:

- právní služby JUDr. Šindlerové 11 tis. Kč,
- kontrola HDV a revize kanalizace 40 tis. Kč, čištění ležaté kanalizace 15 tis. Kč;
- zpráva o stavu domu 70 tis. Kč (vypracovaná na základě rozhodnutí shromáždění ze dne 22. 4. 2009)
- náklady za ověření listin přiložených k reklamacím a doporučené dopisy cca 2 tis. Kč)

Michal Švec na závěr přednesl detaily o podaných reklamacích společných částí domu, jejich stavu.

**Následovala krátká diskuse k tématu, následně bylo přistoupeno k hlasování o navrženém usnesení.**

#### Hlasování č. 11: Reklamacce

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ ukládá Výboru využít všech prostředků nutných k úspěšnému uzavření probíhajících reklamačních řízení, včetně vypracování nezbytných znaleckých posudků a podniknutí nezbytných právních kroků. Bude-li to nutné, je Výbor oprávněn zahájit i soudní spor.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%:

- Čas hlasování 20:41
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### IX. Zkrácení výměny vodoměrů studené vody

Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ) seznámil přítomné s požadavky vyplývajícími z právních předpisů na výměnu měřičů spotřeby studené a teplé vody a měřičů dodávky tepla. Dále uvedl, že nesplněním této povinnosti by se SVJ resp. výbor (neboť by se jednalo o vědomé porušení povinností při správě majetku) vystavoval sankci pokuty ve výši 1 mil. Kč. Následně byly vysvětleny maximální intervaly pro výměnu či překalibraci měřičů. U studené vody je požadovaný interval výměny (popř. překalibrace měřičů) 6 let, u měřičů spotřeby teplé vody a měřiče dodávky tepla je interval požadované výměny (popř. překalibrace měřičů) 4 roky. Zkrácením intervalu měřičů studené vody (resp. sjednocení intervalu s výměnou měřičů teplé vody) dojde k v průběhu 12 let k „více nákladům“ odpovídajícímu cca 8Kč/měsíčně na byt (jedna výměna měřičů spotřeby studené vody navíc). Na druhou stranu je zde výhoda v podobě snížení počtu návštěv pracovníků vyměňujících měřiče v bytech (v intervalu 12 ubude jedna výměna, při které by vlastníci bytů museli být přítomni a trávit čas doma). Navrhovaným usnesením by v průměrném intervalu 12 let proběhly výměny 3x, tj. ve 4., 8. a 12; v případě výměny měřičů SV by výměny probíhaly v tomto intervalu 4x ve 4., 6., 8., a 12 roce).

Po krátké diskusi bylo přikročeno k hlasování.

#### Hlasování č. 12: zkrácení intervalu výměny měřičů studené vody

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ souhlasí se zkrácením intervalu výměn vodoměrů na studenou vodu tak, aby výměna probíhala vždy společně s výměnou kalorimetrů a vodoměrů teplé užitkové vody.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%:

- Čas hlasování 21:00
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

## X. Zavedení možnosti on-line odečtů spotřeby teplé a studené vody a tepla

Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ) seznámil přítomné, s tím, že jsou v zásadě dvě varianty řešení výměny. První je platit společnosti provádějící výměnu pronájem přístrojů (společnost provede výměnu přístrojů, po celé čtyři roky poskytuje na přístroje záruku, zároveň systém odečtů rozšíří o on-line odečty měřičů teplé a studené vody a tepla, které mohou být přístupné i jednotlivým vlastníkům prostřednictvím internetu). Jaroslav Černý dále uvedl, že výbor tuto možnost předkládá, neboť jí obdržel jako variantní nabídku od firmy provádějící výměny měřičů. Dále uvedl, že vzhledem k nákladům, které jsou s touto variantou spojené (předpokládané náklady na čtyřleté období cca 1.726 tis. Kč) se výbor domnívá, že vyšší náklady tohoto řešení při srovnání s obyčejnou výměnou přesahují pomyslný přínos této varianty.

### Hlasování č. 13: možnost zavedení on-line odečtů

Shromáždění nepřijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ souhlasí s úpravou stávajícího systému odečtů spotřeby tepla, teplé a studené vody pro online přístup a s využíváním této služby. Náklady na úpravu budou započteny vůči fondu dlouhodobých záloh, náklady na obsluhu online odečtů budou započítány v každoročním vyúčtování.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%:

- Čas hlasování 21:01
- Usnesení **nebylo** přijato optickou většinou přítomných, resp. optická většina hlasovala proti přijetí tohoto usnesení, přičemž nikdo nedostatek hlasů pro optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## XI. Výměna měřičů spotřeby tepla, teplé a studené vody

Předsedající Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ) seznámil přítomné s cenovými nabídkami na výměnu měřičů teplé a studené vody a tepla. Uvedl, že podle informací od společností zabývajících se výměnou, se překalibrace měřičů v praxi téměř neprovádí. Důvodem je řádově vyšší množství práce - vymontování měřičů, evidence, odvoz k překalibraci, opětovné namontování – jsou nabídky na překalibraci měřičů v závislosti na daném měřiči nákladnější než pořízení a instalace nových měřičů. Navíc u nových měřičů je záruka dva roky, zatímco při překalibraci pouze 6 měsíců.

Dále předsedající popsal možnosti úhrady nákladů na výměnu měřičů včetně počtu celkového počtu měřičů v domě. Vysvětlil, že část bytů má více stoupaček a některé byty mají v kuchyni tzv. „zpátečku“ teplé vody, tzn. o jeden vodoměr teplé vody více. Možnosti úhrady nákladů na výměnu jsou následující:

- a) úhrada z fondu oprav. V tomto případě by se náklady mezi jednotlivé byty dělily v poměru úhrady, tj. v poměru podlahové plochy.
- b) zřízení fondu na výměnu měřičů, do kterého by se průběžně přispívali prostředky obdobně jako do tzv. fondu oprav (resp. fondu dlouhodobé zálohy). Z fondu by bylo čerpáno v intervalu jednotlivých výměn měřičů. Výbor při diskusi před schůzí dospěl k závěru, že by bylo spravedlivější, aby příspěvky do tohoto fondu byly stejné pro všechny byty. Předepisovat poměr podle počtu měřičů považuje výbor za zbytečně komplikované, problematické je i vzhledem k neschopnosti určit na korunu přesně budoucí ceny jednotlivých typů měřičů. V tomto kalendářním roce by navíc bylo nutné, stejně přispět do fondu částku ve výši celkové výměny.
- c) jednorázový předpis náklad po výměně měřičů. V tomto případě se logicky nabízí rozdělit náklady mezi jednotlivé byty podle počtu měřičů v konkrétním bytě a jejich ceny.

Po krátké diskusi padl z řad členů návrh, existence „dvou“ sad měřičů, takovým způsobem, že by se druhá sada vždy před výměnou překalibrovala a následně probíhala výměna instalovaných měřičů za měřiče právě překalibrované. Tento postup by měl být logicky levnější než výměna stejných měřičů, překalibrace a jejich opětovná instalace, neboť by nevyžadoval dvojí zásah dodavatelské firmy u jednotlivých členů.

Výbor se zavázal, že ověří nákladnost této varianty a o systému budoucích výměn bude rozhodnuto na dalším shromáždění. Vzhledem k tomu, že i u této varianty je potřeba nakoupit další „sadu“ měřičů, bylo přistoupeno k hlasování o výměně s tím, že řešení úhrady budoucích výměn bude vyřešeno na dalším shromáždění. S ohledem na to, že mezi členy při diskusi převládal názor, že by měly být měřiče rozpočítány podle jejich počtu a uhrazeny tedy mimořádnou splátkou, přikročilo se k hlasování o níže uvedeném usnesení.

#### Hlasování č. 14: výměna vodoměrů a kalorimetrů

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ souhlasí s vypořádáním nákladů na výměnu vodoměrů a kalorimetrů při této výměně takto: Akce bude proplacena z peněžních prostředků společenství vlastníků a každému členu společenství vlastníků bude následně předepsán k úhracení mimořádný jednorázový příspěvek ve výši nákladů na provedení výměny v jeho bytě.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,15%. Vzhledem k tomu, že usnesení obsahuje i rozhodnutí o poměru rozdělení nákladů bylo provedeno i sčítání pomocí hlasovacích lístků:

- Čas hlasování 21:33
- Usnesení **bylo** přijato následujícím počtem hlasovacích podílů:  
Pro: 95.25%, Proti: 0.00%, Zdržel: 4.75% hlasovacích podílů přítomných vlastníků

## **XII. Změna správce**

Jaroslav Černý shrnul dosavadní události týkající se změny správce od shromáždění ze dne 22. 4. 2010. Po shromáždění byly vyžádány reference od klientů R3 Group. Reference klientů byly vesměs pozitivní, ostatní výbory v UZP se změně správce v následujícím období v zásadě rovněž nebránili. Při hlasování o změně správce na shromáždění v září 2010, že někteří členové nejsou přesvědčeni o kvalitě nového správce. A že výbor má vyžádat další nabídky na správcovskou firmu. Jaroslav Černý uvedl, že nové nabídky byly součástí materiálů ke schůzi, doplnil, že přes vyžádání nabídky a komunikaci s firmou CENTRA nabídka od této společnosti do dne konání shromáždění nedorazila. Výbor neobdržel na vyžádání ani aktualizovanou nabídku ani od společnosti FPS (správce, jehož nabídka byla předkládána shromáždění před rokem). Aktualizovaná nabídka pouze pro správu domu SVJ (D3+D5), kterou výbor aktuálně obdržel od R3 Group, je výrazně dražší než cena současného správce, tj. cena SBD Praha. Předseda výboru se dále setkal se zástupci firem TRIGEMA a TOMMI. Dle subjektivních dojmů z jednání, lze předpokládat, že služby společnosti TOMMI jsou na stejné kvalitativní úrovni, jako služby SBD Praha. Služby společnosti TRIGEMA by mohli být kvalitativně lepší (nabídka společnosti TRIGEMA na správu je navíc levnější než dosavadní poplatky současnému správci). Otázkou výboru do diskuse bylo, zda jednotliví členové SVJ chtějí nového správce a popřípadě jaká kritéria jsou pro ně rozhodující - velikost správce, cena, výše pojištění správce apod. Výbor byl dotazován na jeho názor na kvalitu služeb správce SBD Praha. Ze zkušeností výboru je největším problémem současného správce nedůslednost při vyřizování požadavků. V případě, že dodavatel nepošle nabídku nebo neprovede objednanou službu, zaměstnanci SBD Praha často dodávku neurgují, resp. ji urgují až na výslovné požadavky výboru.

Diskuse k tomuto bodu byla uzavřena bez přijetí usnesení, s tím, že výbor má i na příštím shromáždění vyžádat nabídky alternativních správců. Z většiny příspěvků do diskuse zároveň vyplynulo, že podle názoru vlastníků má nejlepší informace o kvalitě správce výbor, který by měl na základě dosavadních i budoucích zkušeností s SBD Praha připravit na příští schůzi odpovídající usnesení. V diskusi se zároveň několikrát zopakoval názor, že je vhodné pokusit se koordinovat případnou změnu správce s ostatními společenstvími v areálu

## **XIII. Možnost výměny opravy domovních telefonů**

Jaroslav Černý uvedl, že vzhledem k vysoké poruchovosti systému domovního telefonu ve třech z šesti vchodů je možnost vyměnit systém. Doplnil předpokládané náklady na výměnu včetně informace o nákladech dosavadních oprav a skutečnosti, že vzhledem k předpokládanému zvýšení DPH, bude případná výměna v dalších letech nákladnější. Po krátké diskusi o významu stříšek bylo přikročeno k hlasování.

#### Hlasování č. 15: výměna systému domovního telefonu

Shromáždění nepřijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje výměnu systému domovních telefonů v předpokládané ceně 290 tisíc Kč včetně DPH. Výbor SVJ je pověřen výběrem vhodné technologie a dodavatele. Nepodaří-li se v dané cenové kategorii nalézt vhodné řešení, je výbor povinen toto téma znovu zařadit na program Shromáždění v příštím roce.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,16%:

- Čas hlasování 21:38
- Usnesení **nebylo** přijato optickou většinou přítomných, resp. optická většina hlasovala proti přijetí tohoto usnesení, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil

#### **XIV. Instalace stříšek nad vchodovými dveřmi**

Jaroslav Černý uvedl, že na žádost z řad vlastníků bytových jednotek výbor předkládá usnesení týkající se vybudování stříšek nad vchodovými dveřmi. Návrhy stříšek i předpokládaná finanční náročnost byla součástí podkladů pro shromáždění vlastníků. Po krátké diskusi o významu stříšek bylo přikročeno k hlasování.

#### Hlasování č. 16: instalace stříšek nad vchodovými dveřmi

Shromáždění nepřijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje instalaci stříšek nad všemi 6 domovními vchody v předpokládané ceně 123 tisíc Kč včetně DPH. Výbor SVJ je pověřen výběrem vhodné varianty a dodavatele. Nepodaří-li se v dané cenové kategorii nalézt vhodné řešení, je výbor povinen toto téma znovu zařadit na program Shromáždění v příštím roce.“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56,16%:

- Čas hlasování 21:45
- Podle hodnocení předsedajícího usnesení **nebylo** přijato optickou většinou přítomných, resp. optická většina hlasovala proti přijetí tohoto usnesení. Na žádost jednoho z řad přítomných členů SVJ bylo hlasování přepočítáno podle hlasovacích podílů s následujícím výsledkem: Pro: 21.62%, Proti: 56.22%, Zdržel: 22.16% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků.

#### **XV. Ostatní**

Předsedající vyzval přítomné členy k případným dalším dotazům a návrhům. Následně bylo zodpovězeno několik otázek vztahujících se k provozu domu a okolí. Mj. byl výbor při této diskusi požádán, aby na příští shromáždění SVJ připravil návrh usnesení včetně kalkulace o změně systému čištění garáží tak, aby namísto 3 suchých čištění a jednoho „mokrého“ čištění ročně, probíhala ročně dvě „mokrá“ čištění garáží. Dále byl výbor požádán, aby informoval členy SVJ, že zasklení balkónu stejně jako jiné zásahy do vzhledu domu podléhá podle zákona o vlastnictví bytů schválení shromáždění vlastníků. Proběhla diskuse také k problematice parkování v obytné zóně mimo parkovací místa a rovněž parkování mimo vyhrazená místa v prostoru podzemních garáží domu.

Vzhledem k následnému snížení počtu přítomných členů poděkoval předsedající všem členům za účast a formálně ukončil schůzi s tím, že dále bude probíhat neformální diskuse a členové výboru budou odpovídat případné další dotazy členů SVJ.

**Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 21:56.**

V Praze dne 20. 4. 2011

.....  
Radovan Khol – zapisovatel

.....  
Jaroslav Černý – předsedající

.....  
Jana Tejkalová – ověřovatelka zápisu

.....  
Miroslav Zubina – ověřovatel zápisu

**PŘÍLOHY:**

- I. seznam členů SVJ přítomných na schůzi
- II. podklady k projednávaným bodům