

**Zápis ze shromáždění Společenství pro dům čp. 920, Hakenova, č. p. 920/1, 196 00
Praha 9 – Čakovice, konaného dne 24. 4. 2012 v sálu restaurace Maxim
v Třeboradicích (Praha 9).**

Schůze Společenství pro dům č. p. 920/1,3, Hakenova, č. p. 920/1, 196 00 Praha 9 – Čakovice, (dále jen SVJ) se sídlem Hakenova č. p. 920/1, 196 00 Praha 9.

Datum konání: 24. dubna 2013.

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 19:12.

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 konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné a zeptal se, zda někdo z členů SVJ má nějaký podnět ke změně či doplnění navrženého programu schůze (který byl distribuován s pozvánkou na schůzi a uložen na webové adrese „<http://www.uzameckehoparku.cz>“ spolu s podklady k jednotlivým bodům programu). Sdělil, že podnět k projednání, který výbor obdržel a který se týká parkovacích míst zařazen v rámci posledního bodu „Různé“. Dále 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

Na výzvu předsedajícího žádný další návrh na změnu či doplnění programu shromáždění vlastníků nepadl. Předseda dal hlasovat o programu v připraveném znění.

Hlasování č. 1: schválení programu a systému hlasování.

Shromáždění schválilo navržený program schůze.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,10%
- Čas hlasování 19:15
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

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 63,10%:
- Čas hlasování 19:16
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 3: ověřovatelů

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

- paní Jana Tejkalová
- pan Miroslav Zubina

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,10%:
- Čas hlasování 19:17
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 4: skrutátoři

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

Shromáždění schválilo navrženého skrutátora.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,10%:
- Čas hlasování 19:17
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

II. Zpráva o činnosti

Předsedající Jaroslav Černý a vybraní členové výboru informovali v jednotlivých bodech, o událostech, které se staly v uplynulém období. Jednalo se zejména o:

- ING Reklamace

Radovan Khol shrnul na tomto místě dosavadní průběh reklamací a soudního řízení, které započalo v únoru roku 2013. Neboť se nepodařilo najít shodu s developerem ING Zámecký park, s.r.o. potažmo společností METROSTAV, která prováděla výstavbu. V současné době je zadáno vypracování znaleckého posudku, které by mělo odpovědět na otázky, zda současný stav vykazuje vady, zda je současný stav v rozporu s projektem a jakým způsobem lze případně zjištěné vady (proležení) opravit.

- RS UZP

Jaroslav Černý shrnul dosavadní fungování RS UZP, vysvětlil, že v uplynulém roce byl v rámci RS UZP uzavřeny smlouvy na správu okolní zeleně, byl vyměněn jeden z hlavní dodavatelů péče o zeleň. Tato změna podle jeho názoru přináší lepší péči o

zeleň, zároveň se předpokládá, že vyšší náklady během prvního roku, způsobené větším rozsahem poskytovaných služeb v následujících letech poklesnou na srovnatelnou úroveň s lety, kdy správu prováděla společnost TOMPEX.

- **Vymáhání pohledávek**

S ohledem na nízkou aktivitu právníků zajišťujících vymáhání na základě smluvních vztahů s SBD Praha bylo odsouhlaseno využívání služeb Mgr. Aleše Brodského, který činnosti zajišťuje s vyšší efektivitou. Toto rozhodnutí nevyžaduje oproti předchozí variantě žádné vícenáklady pro SVJ.

- **Terasy**

Michal Švec seznámil přítomné s tím, že v období posledních dvanácti měsíců se objevilo několik případů zatékání do bytů v posledních resp. předposledních patrech způsobených porušenou hydroizolací pod terasami. Poté co se pokusy, najít poškozenou část hydroizolace a provést opravu pouze této části neukázali jako efektivní, bylo přistoupeno k tomu, že ve většině nových případů zatékání jsou opravy prováděny po ucelených částech izolace. Tento způsob se ukazuje jako levnější neboť zatékání se již po něm zpravidla neobjevuje.

- **Praskání zdí**

Michal Švec seznámil přítomné, že se aktuálně řeší opakující se objevování prasklin na stěnách ve společných částech. Je vypracován znalecký posudek o důvodu opakovaného objevování prasklin a tento bude dále řešen.

- **Pozdí vyúčtování za rok 2011, získaná sleva na služby v roce 2012**

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že s ohledem na pozdní zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2011 byla u SBD Praha vyjednána sleva na poskytnuté služby v roce 2012 ve výši přes 30 tis. Kč.

Následně proběhla krátká diskuse s přítomnými vlastníky. Jeden z dotazů se týkal toho, jakým způsobem je prováděno výběrové řízení na opravy střechy. Michal Švec vysvětlil, že kromě nabídek předložených SBD Praha vyžádal výbor další tři nabídky, z nichž byla vybrána vítězná společnost Mních. Po této diskusi dal předsedající hlasovat o níže uvedeném usnesení.

Hlasování č. 5: Zprávě 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 64,02%.
- Čas hlasování 19:31
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

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 2012 s výsledky předchozích let. Dále Radovan Khol vysvětlil strukturu hospodářského výsledku SVJ za účetní období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 a zdůvodnil

navrhované způsoby na rozdělení hospodářského výsledku a stručně uvedl předloženou účetní závěrku.

Následně bylo zodpovězeno dotaz přítomných členů týkající se změn ve výši a struktuře „ostatních nákladů“ mezi roky 2012 a 2011 a otázky k pojmu náklady v uvozovkách uvedeným ve zprávě o hospodaření.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 6: Zprava o hospodaření a účetní závěrka

Shromáždění přijalo následující usnesení:

*„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2012.
Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2012 následovně:*

použít zisk z hlavní činnosti ve výši 2.400,08 Kč na tvorbu Rezervního fondu

použít zisk z hlavní činnosti ve výši 29 196,38 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2013.

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 2012 následovně:

Rozdělit ztrátu ve výši 1,07 Kč mezi jednotlivé členy SVJ podle spoluvlastnických podílů v rámci vyúčtování záloh za rok 2012.“

- Při hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02%
- Čas hlasování 19:46
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

IV. Trvale platná usnesení

Jaroslav Černý shrnul platná usnesení shromáždění vlastníků, která byla schválena na minulých shromážděních a jsou stále platná.

Trvale platná usnesení:

a) Odměny výboru:

„Výbor je v kalendářním roce oprávněn odsouhlasit proplacení faktur či dohod o provedení činnosti s členem výboru nebo osobou žijící s členem výboru ve společně domácnosti v souhrnné roční výši maximálně do výše prostředků schválených Shromážděním na odměny výboru v daném roce.

Odměny výboru si smí výbor nechat proplatit jen v takové výši, aby v součtu s ostatními výdaji proplacenými z takto vybraných záloh nepřesáhly stanovené zálohy.

V kalendářním roce, ve kterém ještě neproběhlo Shromáždění, je výbor oprávněn v každém kalendářním měsíci použít prostředky pouze do výše 1/12 schválených záloh

předchozího kalendářního roku.

Případně navýšení prostředků na tyto účely je ve výhradní pravomoci Shromáždění.“

b) Fond dlouhodobých záloh na měřiče energií:

„Od příštího předpisu záloh bude zaveden druhý fond dlouhodobých záloh určený výhradně na průběžné financování pravidelných výměn vodoměrů a kalorimetrů. Výši příspěvků do tohoto fondu určuje Výbor SVJ dle svého uvážení tak, aby v době následující výměny obsahoval fond odpovídající množství prostředků na její provedení.

Zálohy budou určovány na základě reálných nákladů na výměnu přístrojů v dané jednotce.“

c) Interval výměn měřičů energií:

„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.“

d) Správa přilehlých pozemků:

„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.“

e) Předpisy záloh:

„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.“

K výše uvedeným platným usnesením shromáždění vlastníků následovala krátká diskuse.

V. Drobné úpravy stanov

Jaroslav Černý vysvětlil důvody navrhované změny stanov. Jedná se jednak o úpravy týkající se zastupování na Shromáždění na základě plných mocí, dále pak o upřesnění způsobu stanovení výše záloh a příspěvků na služby.

K návrhu doplnění stanov k zastupování na základě plných rozebral Jaroslav Černý vývoj judikatury s tím, že bude-li přijato navržené znění, umožní to předejít potenciálním problémům s případným zpochybněním hlasování na základě plných mocí.

Dále vysvětlit, že v rámci navržené změny stanovení výše záloh a příspěvků na služby a rozhodování o nich se de facto jedná o terminologické změny, které je vhodné přijmout s ohledem na nedávnou judikaturu a právní výklady.

Níže je uvedeno nové znění upravených a doplněných bodů stanov:

Bod 3) Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.

- a) Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění.
- b) V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.
- c) Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

Bod 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

...

- g) Sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků a záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;

K předkládajícímu návrhu proběhla krátká diskuse. Předsedající dal poté hlasovat o volbě členů výboru na další období.

Hlasování č. 7: Úprava stanov

„Shromáždění schvaluje s okamžitou platností nové znění stanov společenství vlastníků jednotek v podobě, v jaké byly součástí materiálů ke Shromáždění.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02 %:
- Čas hlasování 19:52
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

VI. Úprava znění předpisu záloh

Jaroslav Černý přednesl navrhovanou změnu, resp. nové znění usnesení vlastníků o způsobu stanovení záloh. Jedná se pouze o formulační upřesnění dříve přijatého znění tak, aby navazovalo na aktuální právní výklady souvisejících právních předpisů zejména vyhlášek o rozpočítání nákladů.

Následně bylo přikročeno k hlasování.

Hlasování č. 9: Úprava znění předpisu záloh

„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou účinností způsob stanovení výše 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 skutečným nákladům jeho jednotky v předchozím kalendářním roce navýšené o 12%.

Množství odebraných služeb je určeno rozpočítáním celkového odebraného množství fakturovaného dodavatelem služby dle poměrových měřidel v jednotlivých bytech.

Náklady jednotky se určují dle množství odebraných služeb a dle příslušných zákonů, vyhlášek či norem.

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na správu domu a pozemku a na činnosti dle článku III. stanov 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).

Stanovení výše dlouhodobých záloh zůstává ve výlučné pravomoci Shromáždění.

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.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02 %;
- Čas hlasování 19:55
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

VII. Úprava domovního řádu

Jaroslav Černý přednesl důvody navrhovaných změn domovního řádu, které vyplývají jednak z provedených oprav hydroizolace teras a změně podloží pod dlaždicemi na opravovaných terasách, dále navržené změny doplňují povinnosti vlastníků a obyvatel domu při používání vstupních čipů a dálkových ovládaní ke garážovým vratům, zejména při jejich ztrátě.

Navržené úpravy a doplnění domovního řádu spočívají ve změnách a doplnění následujících odstavců:

- Odstavec III:
 - 7) Ovladač dálkového ovládaní vrat pro vjezd do vyhrazených společných částí nebo elektronický čip / čipovou kartu pro vstup do společných prostor není přípustné půjčovat cizím osobám (zvýšení bezpečnostního rizika). Ztráta či odcizení ovladače nebo elektronického čipu / čipové karty musí být neprodleně ohlášena správci zástupci SVJ. Případné zablokování ovladače nebo elektronického čipu / čipové karty nebo změna kódů ovladačů všech vlastníků bude provedena na náklady vlastníka, který ovladač ztratil nebo mu byl odcizen.
 - 9) Vlastník či uživatel jednotky je povinen si počínat tak, aby zabránil poškození izolačních vrstev střechy či terasy. Jakoukoliv škodu, která bude výsledkem činnosti

vlastníka či uživatele jednotky, uhradí vlastník, který ji způsobil nebo umožnil užívání jednotky dalšímu uživateli.

- Odstavec VI:
5) Ztrátu ovladače na vjezd do vyhrazených společných částí nebo klíčů nebo elektronického čipu / čipové karty od vstupních dveří je nutno ohlásit správci zástupci SVJ, aby mohla být zajištěna pro vlastníka náhrada.

Po seznámení s navrženými úpravami a jejich zdůvodněním následovala krátká diskuse ke smyslu a možnosti vymáhání výše uvedených ustanovení. Následně bylo přikročeno k hlasování:

Hlasování č. 9: Úprava znění domovního řádu:

- „Shromáždění schvaluje s okamžitou platností nové znění domovního řádu v podobě, v jaké byl součástí materiálů ke Shromáždění.“
- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02 %;
- Čas hlasování 20:00
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

VIII. Možnosti uložení peněz SVJ

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že výbor SVJ považuje za vhodné peněžní prostředky, resp. jejich část, ukládat způsoby, které jsou bezrizikové, ale zároveň umožňují jejich vyšší zhodnocení. Doposud se jednalo o bankovní vklady a vklady u družstevních záložen, které jsou ze zákona pojištěny. Dalším způsobem, který by mohl v budoucnu připadat v úvahu, je využít možnosti nákupu státní dluhopisů ČR. Z tohoto důvodu výbor navrhuje k diskusi usnesení, které potvrzuje pravomoc výboru ukládat volné prostředky na účtech bankovních institucí s povolením činnosti v ČR, účtech družstevních záložen a zároveň upřesňuje, že výbor je oprávněn uložit volné peněžní prostředky i ve státních dluhopisech ČR s tím, že je zároveň povinen učinit kroky k zajištění dostupnosti peněžních prostředků s ohledem na jejich předpokládanou potřebu.

K tomuto tématu následovala rozsáhlejší diskuse, ve které vlastníci zejména vyjádřili požadavky, aby výbor při ukládání peněžních prostředků hodnotil rizikovost a likviditu zvoleného způsobu uložení (resp. možnost v kratší době tyto prostředky v případě potřeby vybrat). Byla diskutována i odpovědnost výboru za svěřené prostředky celým svým majetkem a skutečnost, že v současné době mají členové výboru podpisové oprávnění ke svěřeným prostředkům vždy ve dvojici.

Z diskuse vyplynula úprava navrženého usnesení, o kterém bylo následně hlasováno.

Hlasování č. 10: Možnosti uložení peněz SVJ:

- „Shromáždění SVJ schvaluje ukládání volných prostředků následujícími způsoby
- Na účtech bankovních institucí s povolením činnosti v ČR
- Na účtech družstevních záložen s povolením činnosti v ČR
- Ve státních dluhopisech České republiky

Výbor je povinen učinit kroky k zajištění dostupnosti prostředků s ohledem na jejich předpokládanou potřebu. Prostředky nesmí být vázány déle než 18 měsíců. “

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02 %;
- Čas hlasování 20:20
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

IX. Výměna vchodových dveří

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že v bytovém domě ve vchodu Marty Krásové 6 došlo vzhledem k velkému poškození původních plastových vstupních dveří k jejich výměně za kovové. Zároveň sdělil, že výbor považuje za vhodné v případě, že se tyto kovové dveře osvědčí a situace si vyžádá výměnu dveří v dalším vchodě, pokusit se s dodavatelem vyjednat množstevní slevu a provést výměnu dveří ve více vchodech najednou. S ohledem na to, že taková oprava by přesáhla částku 50 tis. Kč, výbor předkládá k hlasování níže uvedené usnesení.

Následovala krátká diskuse, kde vlastníci vyjádřili požadavek před případnou výměnou zejména zjistit, zda dveře ve vchodu Marty Krásové 6 skutečně plně vyhovují. Vzhledem k tomu, že někteří členové upozorňovali na špatné nastavení dveří, resp. nedovírání dveří při změnách teplot, výbor apeluje na obyvatele, aby v případech zjištění takovéto závady (popř. i závad jiných) sdělili tyto informace výrobu nejlépe prostřednictvím emailu na adresu vybord3@uzameckehoparku.info.

Následně bylo přikročeno k hlasování.

Hlasování č. 11: Výměna vchodových dveří

„Shromáždění SVJ pověřuje výbor, aby v případě potřeby na základě technického stavu provedl výměnu vstupních portálů ve vchodech domu D3.

Předpokládaná cena na základě zkušeností z domu D5 je 60 tisíc za jeden vchodový portál.

Náklady budou hrazeny z fondu dlouhodobých záloh.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 64,02 %;
- Čas hlasování 20:29
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

X. Změna správce SBD Praha na RS UZP

Jaroslav Černý seznámil přítomné se zamýšleným projektem, který by umožnil zajišťovat správu domu prostřednictvím sdružení RS UZP, a v souvislosti s tím vypovědět smlouvu o správě s dosavadním správcem SBD Praha. Vysvětlil, že projekt na správu v režii RS UZP pramení z dlouhodobé nespokojenosti jednotlivých společenství v areálu se správou SBD. Projekt je spočítán jako životaschopný při účasti všech členů RS UZP – tj. celé UZP bez D7+D8. Předpokládanými výhodami jsou přinejmenším služby ve stávající kvalitě a kalkulovaná 10% úspora. Výbory společenství také počítají, že motivovat zaměstnance RS UZP bude snazší než motivovat zaměstnance SBD Praha, neboť ve vedení RS UZP jsou členové výborů.

S ohledem na to, že podklady jsou teprve připravovány a budou se k nim vyjadřovat i ostatní domy v areálu, nebylo možné připravit před konáním schůze podkladové materiály tak, aby o podmíněné změně správce (tj. za předpokladu, že by tuto změnu odhlasovali všechny SVJ v areálu s výjimkou D7+D8) bylo možné hlasovat na základě dostatečných a úplných informací. Proto je tento možný způsob zajištění správce domu předkládán v této chvíli pouze k diskusi. Pokud se podaří připravit životaschopný projekt, bude svoláno další shromáždění vlastníků, kde se bude hlasovat pouze o uvedené změně správce.

V rámci diskuse byly probrány zmíněné výhody a nevýhody tohoto způsobu realizace správy domu a zodpovězeny související dotazy.

XI. Různé

Prvním bodem pod bodem různé byl podnět od jednoho z vlastníků k možnosti zvýšení nedostatečné kapacity parkovacích míst v areálu.

Jaroslav Černý vysvětlil, že výbor se při neoficiálních diskusích touto otázkou již zabýval. Jedním z důvodů diskuse o této otázce byla i zhoršená bezpečnost, zejména v místě výjezdu garážovými vraty z domu D3 proti domu D4. V těchto místech jsou schody z dětského hřiště a tedy zvýšený pohyb dětí. V případě, že zde jsou parkovány vozy, je riziko případné nehody značně zvýšeno.

Jaroslav Černý dále shrnul, že možnosti řešení v rámci SVJ v podstatě neexistují, neboť pro náš dům neexistuje ani teoretická možnost získat okolní pozemky vhodné pro výstavbu parkovacích stání. Současná legislativa by umožňovala takovou výstavbu v rámci společenství pouze na pozemcích bezprostředně přiléhajících k pozemkům bytového domu. Není tedy možné získat pozemek (z pohledu bytového domu) až za silnicí a zde realizovat výstavbu parkovacích stání s tím, že by byly součástí majetku SVJ. S ohledem na nejbližší pozemky, které jsou stále ve vlastnictví ING Zámecký park, s.r.o. a následně by se měly převádět na město, není možné o získání dalších vhodných pozemků uvažovat. Zároveň lze předpokládat, že by situace vybudování parkoviště před domem D9 nezbudila sympatie obyvatel tohoto domu.

Jaroslav Černý dále zopakoval teoretické možnosti, které je možné z pohledu SVJ k zajištění dodržování dopravních předpisů v areálu souvisejících s parkováním. Upozornění městské policie pravděpodobně není příliš úspěšné. Další problém je, že sjezdy ke garážovým vratům jsou v majetku jednotlivých společenství. Zde lze tedy teoreticky uvažovat o zajištění vlastního odtahu těchto vozidel, SVJ by tím ale bylo zodpovědné za případné poškození vozu.

Z řad přítomných padl návrh, zda by nebylo možné iniciovat výstavbu nějakých garáží ve formě např. družstevního vlastnictví na nedalekých pozemcích. Jaroslav Černý zmínil, že podle informací výboru je v budoucnu na těchto pozemcích plánovaná výstavba

Další dotazy spočívali na stav a záměry v propojení areálu UZP s novým areálem bytových domů „Čakovický park“. Jaroslav černý uvedl, že v této věci nejsou zatím do minulého shromáždění vlastníků žádné novinky. Dle informací, které jsou k dispozici, MČ trvá na vybudování propojení a v současné době jsou připravovány jednotlivé varianty realizace tohoto propojení.

S ohledem na to, že se diskuse začala štěpit a pokládané dotazy zpravidla zajímali jen příslušného vlastníka, byla schůze ukončena s tím, že jednotlivé dotazy budou členové výboru odpovídat i po formálním skončení schůze.

Předsedající následně poděkoval 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 21:09.

V Praze dne 30. 6. 2012

.....
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