

**Zápis ze shromáždění Společenství pro dům čp. 920
konaného dne 22. dubna. 2014 v sálu restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9).**

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

Datum konání: 22. dubna 2014.

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 19:05.

I. Zahájení + Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, skrutátorů

Schůze byla prohlášena usnášeníschopnou - 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).

Dále seznámil přítomné s návrhem na způsob hlasování aklamací, který se osvědčil u předchozích schůzí 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 60,64%
- Čas hlasování 19:08
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

Hlasování č. 2: Volba 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 61,94%:
- Čas hlasování 19:08
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

Hlasování č. 3: Volba ověřovatelů

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

- paní Jana Tejkalová
- pan Sylvie Matoušková

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 62,51%:
- Čas hlasování 19:09
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- 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 skrutátora 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 62,51%:
- Čas hlasování 19:10
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

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:

- **Bankovní účty**
Předsedající stručně shrnul stav s tím, že více k novým účtům řekne kolega Khol v rámci informací k účetní závěrce a zprávě o hospodaření.
- **Opravy střech**
Předsedající shrnul, že od schůze v dubnu 2013 se objevili místa, ve kterých nastal problém zatékání. Po předchozích zkušenostech, kdy se hledání konkrétní netěsnosti neprojevovalo jako efektivní, bylo zvoleno řešení opravy ucelené části teras, resp. vybudování nové izolace pod určitou částí teras. Části, které již byly opravovány a to jak v roce 2012 a 2013 byly prezentovány pomocí přiloženého náčrtku.
- **Praskání omítek na nenosných zdech v některých bytech i na chodbách**
Členové výboru shrnuli, že v domě se objevují praskliny na nenosných zdech, a to jak na chodbách, tak v jednotlivých bytech. Část těchto prasklin byla prozkoumána statikem. Statik ve své zprávě konstatoval, že se nejedná o ohrožující vadu, tedy, že by hrozil pád stěny a doporučil vzniklé praskliny vyspravit pružnějšími materiály.
- **Soudní spor s ING**
Od minulého roku se stav soudního sporu příliš nezměnil. Byl jmenován znalec, ten vypracoval do října 2013 znalecký posudek, který dle názoru výboru konstatuje porušení norem. V průběhu uplynulého roku

obdrželi jednotliví vlastníci informace o možnosti přistoupit k uvedenému sporu a někteří z nich ji využili. Aktuálně se čeká, na nařízení soudního jednání.

- **Úvahy o změně správce v návaznosti na plány z předchozího roku, že by správu nemovitosti zajišťovali místo SBD najatí zaměstnanci RSUZP v rámci celé lokality „U zámeckého parku“, tzn. u bytových domů: D1, D2, D3+D5, D4, D6 a D9.**

Přesedající shrnul, že s ohledem na pochybnosti jednoho z větších domů v lokalitě o možnostech tohoto projektu je zatím realizace odložena, neboť projekt se vyplatí pouze v případě, že by se ho zúčastnili všechny uvedené domy, resp. alespoň všechny z těch největších uvedených domů.

- **Výnosy (příjmy z pronájmu) za rok 2013**

Předseda uvedl, že jak již vlastníci byli informováni na počátku roku 2014, společenství vyjednalo s providerem, který poskytuje internetové služby v domě společenství, aby hradil nájem za pronájem střechy k umístění antény, neboť kromě poskytování služeb v domě využívá anténu i k šíření svého signálu v okolí. Příjem za pronájem střechy je s ohledem na výklady aktuální legislativy příjmem jednotlivých vlastníků bytů. Podání daňového přiznání související s tímto příjmem s ohledem na jeho výši není u většiny vlastníků vyžadováno. Radovan Khol na tomto místě upřesnil, že uvedený příjem jsou povinni zahrnout do svého daňového přiznání pouze ty osoby, kterým povinnost podat daňové přiznání vznikne z jiného titulu; osoby, kterým dělá roční zúčtování zaměstnavatel, nemají povinnost podávat kvůli uvedenému příjmu daňové přiznání.

- **Odstranění převěsů (datových kabelů) internetového providera, které byly nataženy mezi střechou budovy společenství a dalšími bytovými domy v lokalitě.**

Předseda informoval o tom, že tyto převěsy byly na konci roku 2013 odstraněny. Stručně shrnul historii těchto převěsů, umístěny byly cca v roce 2010 s tím, že se mělo jednat o dočasné řešení, neboť provider plánoval umístění optických kabelů v zemi. Realizace zemí se však bohužel nezdařila a providera, přes upozornění ze strany výboru nepřišel s návrhem řešení k prodloužení smlouvy. Při jednání o úplatném pronájmu jednání zdržoval a nenabízel podle názoru výboru adekvátní částku za pronájem, z tohoto důvodu bylo přikročeno k odstranění zařízení společenstvím na základě vypršení smlouvy a následně provider převěsy odstranil. K tomuto řešení výbor přistoupil, neboť měl dojem, že se provider záměrně nechová jako důvěryhodný obchodní partner a pokud by nebylo přistoupeno k tomuto řešení, situace v rámci vzájemných vztahů by se mohla dále zhoršovat.

- **Nájezdová rampa mezi D3 a D4 k dětskému hřišti**

Přesedající shrnul, že činnosti k vybudování uvedené nájezdové rampy se stále uskutečňují a jsou v působnosti výboru bytového domu „D4“, na jehož pozemku se plánovaná rampa nachází. Dále citoval slova předsedy „D4“, že: „postavit Temelín je pravděpodobně jednodušší“. Problémem je sklon rampy, který by neměl překročit určité procento a další požadavky stavebního úřadu k jejímu vybudování. V následné diskusi pak i zaznělo, že majitel pozemku resp. rampy stěží může požadavky stavebního úřadu obejít s ohledem na rizika, která by mu hrozila, pokud by se nějaká osoba na plánované rampě zranila.

- **Prosincová schůze**

Stručně byly shrnuty závěry prosincové schůze. Zároveň bylo sděleno, že se výbor zabýval návrhem na vyhodnocení, zda nelze ušetřit výměnou dodavatele elektrické energie do společných prostor domu. Podle aktuálních srovnání se změnou dodavatele nedají snížit náklady o významnější částku, která by překračovala řád několika tisíců korun ročně. Slevu by pak bylo možné realizovat pouze při přechodu k nějakému méně známému dodavateli. Z řad vlastníků padla otázka, zda se výbor zabýval možností elektronické aukce na elektrickou energii. Přesedající sdělil, že se výbor touto možností nezabýval a že ji může v budoucnu prověřit.

- **Snížení výkonu v rámci fixní platby**

Předsedající sdělil vlastníkům, že v rámci změn smluv s Pražskou teplárenskou byla po delší snaze ze strany výboru vyjednána změna zafixovaného výkonu od roku 2015 pro byty v D5, což by mělo vést k poklesu nákladů na vytápění. Pro byty v D3 se tu výhodu povedlo vyjednat již dříve.

Po shrnutí výše uvedených bodů vyzval přítomné k případným dotazům k předneseným bodům. Z řad přítomných vlastníků padl dotaz, zda je zpráva o činnosti někde zachycena ke zhlednutí. Předsedající vysvětlil, že zpráva o činnosti je vždy podávána ústně na shromáždění a stručně je v bodech zachycena v zápise ze shromáždění. Následně bylo přikročeno k hlasování

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 65,70%.
- Čas hlasování 19:22
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

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 2013 s výsledky předchozích let. Oproti minulému roku došlo k nárůstu nákladů vyúčtovaných oproti zálohám vlastníků o 111 tis. Kč, tj. cca o 2%, s tím, že s ohledem, že vzrostly náklady na teplou vodu a její ohřev a náklady na vodné a stočné (tj. náklady vyplývající z objemu spotřebovaného jednotlivými byty) celkem o cca 193 tis. Kč, ostatní náklady oproti předchozímu roku poklesly. Z ostatních položek pak nejvíce poklesly náklady na služby v areálu (správa zeleně) o 96 tis., což bylo předpokládáno již minulý rok, neboť v roce 2013 bylo vynaloženo více nákladů, které souvisely se změnou dodavatelské firmy starající se o zeleň a zejména se skutečností, že některé činnosti v předchozích letech nebyly zřejmě zcela vhodně vykonávány. Nejvýznamnějším nárůstem ostatních položek jsou pak tzv. „Náklady na ostatní služby“ o 99 tis. Kč, které je však obtížné analyzovat, neboť je zde celá řada drobných nákladů, náklady na poštovní poplatky, ojediněle vynakládané náklady, nový počítač a softwarové vybavení, cedule v areálu apod.

Změna bankovních účtů:

Radovan Khol shrnul změny bankovních účtů, ke kterým za poslední rok došlo. Jednak byl založen běžný účet u FIO banky, o čemž již vlastníci byly informováni, neboť by na tento účet měly být zasílány platby na krytí záloh na správu domu. FIO banka byla zvolena s ohledem na minimum bankovních poplatků a skutečnost, že poplatky související zejména s přijatými a uskutečněnými platbami činili u běžného bankovního účtu u ČSOB více než 10 tis. Kč ročně. SVJ v souladu s přijatým usnesením na schůzi v dubnu 2013 zřídilo spořicí vklad u EQUA BANKY na 2 mil. Kč, dále zřídilo spořicí účet u spořicího družstva WPB Capital na částku 2 mil. Kč a spořicího družstva ARTESA na 2 mil. Kč. S ohledem na problémy spořicího družstva WPB Capital, kdy mu ČSOB odebrala možnost přijímat nové členy, byla částka na spořicím účtu snížena v únoru 2014 na 600 tis. Kč. V souladu s usnesením členské schůze se výbor snaží, aby vklady u jednotlivých bank byly pojištěny do výše 100%, tj. aby vklady u žádné banky nepřevyšovali částku 100 tis. EUR.

Následovala diskuse o vhodnosti ukládat prostředky u spořitelních družstev, vzhledem ke krachu Metropolitního družstva a problémům WPB Capital. Výbor zde odkázal na usnesení přijaté minulým shromážděním vlastníků a malým rozsahem možností, kam může SVJ investovat, snahu investovat bezrizikově v tom smyslu, že vklady do

výše 100 tis. EUR jsou pojištěny do výše 100% a na druhé straně dosahovat za uvedených podmínek co možná nejvyšší výnos.

Dále Radovan Khol vysvětlil strukturu hospodářského výsledku SVJ za účetní období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 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 2013 a 2012, s tím, že detailnější analýza není připravena, ale kdokoli si samozřejmě může vyžádat poklady k jednotlivým nákladovým položkám.

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 2013.

Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2013 následovně:

- *použít zisk z hlavní činnosti ve výši 52.828,57 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2014*
- Při hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 65,70%
- Čas hlasování 19:42
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

IV. Trvale platná usnesení

Jaroslav Černý shrnul 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 přílehlých pozemků:

„Shromáždění SVJ souhlasí s tím, že přílehlý 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.“

f) Možnosti uložení peněz SVJ (24. 4. 2013):

„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.“

g) Výměna vchodových dveří (24. 4. 2013):

„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.“

K výše uvedeným platným usnesením shromáždění vlastníků následovala krátká diskuse.

V. Dodělání dlážděné plochy - chodníčku v ulici Marty Krásové poblíž vchodu do domu č. p. 920, č.o.6

Jaroslav Černý přednesl návrh na dobudování dlážděné plochy - chodníčku v ulici Marty Krásové. Pomocí náčrtku upřesnil konkrétní místo a rozsah v jakém by byla dlážděná plocha - chodníček pomocí zámkové dlažby dodělán. Jedná se o protažení chodníčku poblíž vchodu do domu bytového domu společenství v ulici Marty Krásové, číslo orientační 6, kde současný dlážděný chodníček končí, s tím, že by dobudovaný chodníček pokračovala až k silnici vedle výjezdu do garáží. Předsedající dále shrnul, že návrh je předkládán s ohledem na snahu zvýšit v těch místech bezpečnost vzhledem k počtu pohybujících se dětí a rodičů s kočárky.

Při diskusi padli z řad vlastníků následující dotazy:

- i) Jak vypadají jednání s ostatními Společenství vlastníků v lokalitě U Zámeckého parku o možnosti, že by tato společenství na vybudování chodníčku finančně přispěla.
- ii) Zda se výbor zabýval myšlenkou, jakým způsobem v místě styku dobudovaného chodníčku s vozovkou zajistit, aby v těchto místech nebylo parkováno.
- iii) Zda je předložená výše nákladů reálná.

Na první otázku předsedající odpověděl, že ostatní společenství v tomto smyslu byla oslovena, s tím, že vyjádření prozatím výbor obdržel pouze od jednoho společenství, které předpokládá, že nechá o možném příspěvku hlasovat na shromáždění. Výbor tedy aktuálně předpokládá, že se pravděpodobně nepovede dosáhnout finančního příspěvku na vybudování chodníčku od ostatních Společenství vlastníků v lokalitě.

Na druhou otázku předsedající odpověděl, že se problematikou výbor celkem detailně zabýval, nicméně že problém parkování je v působnosti SVJ obtížně řešitelný. Vozidla stojící na veřejné komunikaci, podléhají dohlídkám a řešením policie ČR, případně městské policie. Podle dosavadních informací tyto organizace nejeví velkou snahu se touto problematikou zabývat ve větším rozsahu. Vozidla stojící přímo na výjezdu z garáží, tedy na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek by teoreticky bylo možné odtáhnout, ale SVJ by v takovém případě zodpovídalo za poškození těchto automobilů. Další existující způsob, jak majitele na nevhodné parkování upozornit je upozorněním umístované za stěrače, v tomto případě lze pochybovat o účinnosti této metody. V neposlední řadě pak zřejmě existují i další způsoby, které by připadali v úvahu k upozornění nesprávně parkujících řidičů, jako je vypouštění pneumatik, tyto však nemohou být s ohledem na platné předpisy k řešení problému přijaty.

Na třetí otázku předsedající odpověděl, že vychází z předběžného odhadu předloženého společností, která již chodníčky v lokalitě „U Zámeckého parku“ budovala, a tedy že je předpokládána jeho reálnost a zároveň očekávaná již jednou dosažená kvalita díla.

Následně bylo přikročeno k hlasování.

Hlasování č. 7: Dodělání chodníčku v Marty Krásové, nakládání s pozemkem

„Shromáždění SVJ souhlasí s tím, aby na přilehlém pozemku dle prohlášení vlastníka (k. u. Čakovice, pozemek č. 1280/26), byla umístěna stavba chybějícího úseku chodníku od vchodu Marty Krásové 920/6 k výjezdu z garáží z domu do ulice Marty Krásové a pověřuje výbor SVJ, aby učinil všechny potřebné právní a technické úkony nutné k realizaci.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 65,70 %;
- Čas hlasování 19:54
- Většina nutná pro přijetí usnesení: 50% všech členů SVJ, tj. 76,10% přítomných.
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 8: Dodělán chodníčku v Marty Krásové – náklady na investici

„Shromáždění SVJ souhlasí s tím, že SVJ zrealizuje a zaplatí výstavbu chodníku na přilehlém pozemku dle prohlášení vlastníka (k. u. Čakovice, pozemek č. 1280/26) v úseku od vchodu Marty Krásové 920/6 k výjezdu z garáží z domu do ulice Marty Krásové. Předpokládaná cena investice je ve výši 73.733 Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 65,70 %;
- Čas hlasování 19:56
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

VI. Malování společných prostor bytového domu SVJ

Jaroslav Černý přednesl možnost vymalovat společné prostory bytového domu, představil předpokládaný rámec nákladů ve výši 170 tis. Kč, který vychází z kalkulace na základě malování v domě D6 a vysvětlil, že malování by bylo provedeno teprve po opravách prasklin.

Následně proběhla diskuse, ve které vyjádřili někteří vlastníci svůj názor na nutnost malovat společné prostory, a zároveň opakovaně zazněl požadavek na to, aby malování proběhlo až po opravení prasklin, popřípadě po nějaké době po opravě prasklin, aby se ověřilo, zda praskání nebude pokračovat. Členové výboru uvedli, že malování by nepochybně bylo provedeno až po opravě prasklin. Ohledně možnosti, že praskání se postupně bude znovu objevovat, členové výboru uvedli, že tato možnost se nedá vyloučit a že v souladu s doporučením statika bude snaha u oprav využít pružnější materiály.

Následně bylo přikročeno k hlasování:

Hlasování č. 9: Malování společných prostor:

„Shromáždění SVJ souhlasí s realizací výmalby společných prostor v domě a to jmenovitě veškeré prostory od vstupních dveří po dveře do garáží včetně chodeb ve všech patrech a prostoru schodiště. Zároveň ukládá výboru SVJ zajistit výběrové řízení na dodavatele s cílem vybrat nejvýhodnější nabídku.“

Shromáždění SVJ zároveň bere na vědomí, že dle dosavadních zkušeností ze sousedních domů je odhadovaná cena výmalby 170 tisíc Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 65,70 %;
- Čas hlasování 20:06
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

VII. Stříšky nad vchody

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že výbor SVJ obdržel návrh, aby bylo hlasováno o umístění stříšek nad vchody do bytového domu. Stručně přednesl možnost řešení zastřešení vstupních vchodů na základě předběžných

nabídek, které výbor před dnem shromáždění obdržel. Dále sdělil, že předpokládaná cena pro 6 vchodů činí 138 tis. Kč. Následovala krátká diskuse, kde někteří z vlastníků vyjádřili svůj názor a důvody pro které preferují vybudování stříšek či naopak. Z řad výboru na dotazy zaznělo, že samozřejmě není možné vyloučit některé drobné negativní efekty stříšek, jako je mírný hluk při dešti či potenciální snížení bezpečnosti u bytů v prvním patře a že ani výbor není v pohledu na vhodnost vybudování stříšek jednotný.

Následně bylo přistoupeno k hlasování

Hlasování č. 10: Stříšky nad vchody

„Shromáždění SVJ souhlasí s instalací krycích stříšek nad vchody dle předložených materiálů ke Shromáždění.

Shromáždění ukládá výboru dopracovat nabídky jednotlivých dodavatelů s cílem vybrat nejvýhodnější nabídku. Předpokládaná cena celé akce je 138.000 Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 66,18 %;
- Čas hlasování 20:20 (s ohledem na následující formu hlasování byl výsledek hlasování oznámen v 21:32)
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- S ohledem na to, že podle hlasování aklamací nebylo možné výsledek přesně určit, bylo přikročeno k hlasování pomocí hlasovacích lístků.
- Usnesení bylo přijato na základě hlasování pomocí hlasovacích lístků, výsledek hlasování byl oznámen v 21:32. Pro: 52,11 %, Proti: 22,77%, Zdržel: 25,13% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

VIII. Satelitní příjem

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že výbor obdržel návrh, aby byl v domě vybudován příjem satelitního příjmu, a z tohoto důvodu je tato možnost předkládána shromáždění. Uvedl možnosti technického řešení, nákup a instalace satelitu na domě D5 a domě D3, svedení signálu do antény rozvedené v jednotlivých bytech s tím, že každý by si musel vybrat, zda si přeje v anténě přijímat dosavadní digitální signál z antény nebo signál ze satelitu. Výbor by na základě ankety vybral nasměrování satelitních antén. Případné karty ke kódovanému placenému signálu by byly již záležitostí jednotlivých vlastníků. Předsedající zároveň uvedl, že výbor předkládá návrhy investičních akcí i v případě, že jejich realizaci není nakloněn, neboť jsou to vlastníci, kteří mají právo vybrat. Po krátké diskusi týkající se převážně navrženého technického řešení a výrobce satelitní antény, objasnění skutečností, co by museli učinit jednotliví vlastníci pro příjem signálu, bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 11: Satelitní anténa

„Shromáždění SVJ souhlasí s instalací systému zajišťujícího příjem satelitního vysílání ze dvou satelitů v účastnických zásuvkách STA v celém domě dle cenové nabídky v materiálech předložených před Shromážděním. Výběr nasměrování satelitních antén zajistí na základě dodatečné ankety výbor SVJ. Předpokládaná cena celé akce je 400.000 Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 66,18 %;
- Čas hlasování 20:34
 - Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
 - Usnesení nebylo přijato. Resp. bylo zamítnuto drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

IX. Zabezpečení koláren a kočárkáren

Jaroslav Černý seznámil přítomné s faktem, že s ohledem na stav zámků v některých kočárkárnách a sportovních místnostech výbor zvažuje obnovu resp. změnu zabezpečení kočárkáren a sportovních místností. V úvahu připadají tři varianty:

- 1) Zabezpečit kočárkárny a sportovní místnosti stejným systémem jaký funguje u vchodových dveří do bytového domu a vstupů do garáží
- 2) Zabezpečit kočárkárny a sportovní místnosti bezpečnostními zámkami a systémem centrálního klíče
- 3) Provést pouze výměnu kování a zámků u dveří, kde je to nezbytné.

Výbor by se přikláněl k jednomu z prvních dvou řešení, ačkoli připouští, že každá varianta má své výhody a nevýhody. Výhodou první varianty je možnost nastavit přístup kočárkáren na dosavadní čipy, možnost individuálně nastavovat přístupová práva a zejména to, že přístupová práva při ztrátě čipu mohou být individuálně změněna. Nevýhodou je cena uvedeného systému, která pro instalaci na 11 dveřích činí odhadovaných 305 tis. Kč.

Druhá varianta počítá s tím, že by byl vydáván pouze jeden klíč na jednu bytovou jednotku a zároveň by se při předávání klíčů písemně ošetřilo, že při ztrátě klíče uhradí majitel náklady na výměnu zámku a klíčů v celém příslušném vchodu. Bylo by tak relativně zajištěno, že majitel by byl při ztrátě nucen tuto ztrátu nahlásit a následně by byla provedena výměna klíčů v příslušném vchodu na jeho náklady. Předpokládané náklady tohoto řešení pro celý dům činí 27 tisíc korun, s tím, že náklady na výměnu zámků a klíčů v jednotlivých vchodech by se pohybovaly cca ve výši 3-4 tisíce na jeden vchod podle jeho velikosti.

Třetí méně varianta je nejméně preferovaná a výbor upozorňuje, že náklady na její realizaci by se při použití lepšího kování přiblížili variantě č. 2.

Následovala rozsáhlá diskuse, ve které byly opakovány předpokládané náklady na jednotlivé varianty, jejich výhody a nevýhody, náklady na variantu jedna označovány za příliš vysoké a zejména diskutována možnost resp. přání, získat dva klíče. Následně bylo přistoupeno k hlasování o prvních dvou variantách.

Hlasování č. 12: Kočárkárny a sportovní místnosti – systém s pomocí čipů

„Shromáždění SVJ souhlasí s rozšířením čipového systému o 11 dveří do kočárkáren a sportovních místností dle cenové nabídky v materiálech předložených před Shromážděním. Předpokládaná cena celé akce je 305.000 Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 66,18 %;

- Čas hlasování 20:51
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení nebylo přijato. Resp. bylo zamítnuto optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 13: Kočárkárny a sportovní místnosti – systém generálního klíče

„Shromáždění SVJ souhlasí se zřízením systému generálního klíče k 11 dveřím do kočárkáren a sportovních místností a dále 3 zámků k výlevkám a dveřím do místnosti výboru a do místnosti údržbáře dle cenové nabídky v materiálech předložených před Shromážděním. Předpokládaná cena celé akce je 27.000 Kč. Investice bude uhrazena z fondu dlouhodobých záloh.“

Dále Shromáždění SVJ souhlasí s těmito pravidly poskytování přístupu do kočárkárny a kolárny:

- každé bytové resp. nebytové jednotce je poskytnut pouze jeden klíč od kolárny resp. kočárkárny a to proti podpisu majitele bytové resp. nebytové jednotky,
- v případě ztráty tohoto klíče uhradí majitel dané jednotky náklady na opětovné zabezpečení systému, tj. náklady na nové vložky a potřebnou výměnu všech klíčů.“

V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 66,18 %;

- Čas hlasování 21:06
- S ohledem na to, že po hlasování aklamací bylo požádáno o přepočítání hlasovacích lístků, byly hlasovací lístky vybrány a následovalo jejich sčítání.
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato (Pro: 70,22%, Proti 14,96%, Zdrželo se: 14,83% z hlasovacích podílů přítomných)

VI. Odměny výboru

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem výboru navýšit částku prostředků v rámci ročně vyúčtovaných záloh, která slouží k výplatě odměn výboru. Uvedl, že oproti očekávání výboru objem práce oproti předešlým rokům nikterak nepolevuje a výbor tedy vidí jako vhodné se zvýšením odměn zabývat. Pro zajímavost uvedl, že dle informací výboru všechny okolní SVJ v lokalitě již uvedenou částku navýšovali. Dále uvedl, že se výbor zabýval nalezením údaje, ze které by bylo možné navrhované zvýšení relevantně dovodit resp. odůvodnit. Z dostupných ukazatelů se nabízí např. výše inflace od doby ustavující schůze SVJ, tj. 13,8%, popř. statistický nárůst průměrné mzdy od ustavující schůze SVJ, tj. 20,7%. Z uvedených čísel výbor navrhuje provést navýšení prostředků určených na odměny orgánů SVJ o 13,8%. Zároveň připomněl usnesení, k výplatě odměn výboru, které již bylo uvedeno u „trvale platných usnesení“ v průběhu této schůze a zároveň připomněl jeho důvody.

Následně vyzval přítomné k vyjádření názorů na předpokládané usnesení. S ohledem na to, že k návrhu nebyly zaznamenány připomínky, bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 16: Odměny

„Shromáždění SVJ navýšuje finanční prostředky určené na odměny orgánů SVJ o 13,8 % (což dle předložených materiálů odpovídá navýšení o inflaci od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2013). Celková roční částka určená na odměny výboru tak od roku 2014 včetně bude činit částku 237 683,- Kč.“

V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 66,18 %;

- Čas hlasování 21:06
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

VI. Způsob rozúčtování služeb

Jaroslav Černý v návaznosti na shromáždění vlastníků v prosinci 2013, kde zazněla výhrady k tehdy navrhovanému způsobu rozúčtování, nastínil možnosti úprav rozúčtování v rámci aktuální legislativy. Způsob rozúčtování nákladů a možnosti jeho změny jsou v návaznosti na legislativu definovány podle jednotlivých skupin nákladů.

Pro příspěvky na náklady vlastní správní činnosti občanský zákoník explicitně přikazuje jednotné rozúčtování mezi jednotlivé byty s tím, že každý byt má pro tento typ nákladů stejnou váhu. V konkrétním případě našeho SVJ jsou

to tedy odměny volených orgánů, poplatky SBD za správu bytu a poplatky SBD za správu garážových stání. Dále náklady na chod SVJ jako takového, tj. kancelářské potřeby, náklady Shromáždění, nezbytná technika.

Co se týká příspěvků na správu domu (zejména pojistné, revize a údržba technologií), tyto jsou standardně děleny mezi byty tak, že poměr na příslušný byt vychází z velikosti podlahové plochy tohoto bytu. Teoreticky je možné toto změnit, ale zde by byla vyžadována dohoda všech vlastníků.

U nákladů na přilehlý pozemek (sekání trávy, úklid chodníků) je nutné vyjít z toho, že se dle prohlášení vlastníka jedná o pozemek svázaný s jednotlivými byty a právně je každý majitel bytu spoluvlastníkem pozemku v určitém poměru (tento poměr vyplývá z velikosti bytové jednotky). Pozemek však není zařazen mezi společné prostory ani mezi příslušenství bytových jednotek. Je tak na něj potřeba pohlížet stejnou optikou jako na obecné spoluvlastnictví. Tedy dle názoru výboru je třeba na jeho správu pohlížet tak, že všichni vlastníci jsou povinni přispívat na úhradu nákladů správy v poměru svého spoluvlastnictví. Způsob rozúčtování těchto nákladů z tohoto pohledu tedy nelze měnit.

Výše uvedeným výčtem, lze dojít k závěru, že se je možné bavit o praktické změně pouze malé části nákladů a je otázkou, zda tato změna v řádu několika procent ročního vyúčtování je natolik významná, aby výbor měl zpracovat a předložit způsob změny vyúčtování u položek, u kterých je toto možné včetně návrhu na možný způsob rozúčtování. Výbor odhaduje dopad na změnu vyúčtování maximálně o cca 1200 Kč ročně u průměrného bytu

Diskuse a neformální hlasování k možnosti, zda výbor má zpracovat a na příštím shromáždění předložit návrh na změnu vybraných položek nákladů souvisejících s provozem a správou domu vyzněla v tom smyslu, že s ohledem na předpokládaný maximální dopad, který by to na vyúčtování mělo, není třeba zpracovávat a vymýšlet způsob jiného rozúčtování nákladů, než který je aktuálně přijat.

VII. Zasklení balkónů

Jaroslav Černý seznámil přítomné s tím, že výbor obdržel několik požadavků a dotazů na zasklení balkónů. Dále k tomu uvedl, že zasklení balkónu je pravděpodobně považováno za změnu vzhledu domu, ke které je dle stanov nutný souhlas všech vlastníků, i když je možné, že splnění této podmínky (získání souhlasu) v některých případech stavební úřady při povolování zasklení nepožadují. Zároveň uvedl, že existují dvě možnosti řešení této problematiky a to:

- 1) výbor /případně kdokoli z vlastníků/ bude aktivně vystupovat proti tomuto konání, které je v rozporu s odsouhlasenými stanovami,
- 2) nebo v případě, že by shromáždění došlo k závěru, že případné zasklení není na škodu a že je vhodné, aby bylo standardizované a jednotné, je možné, aby výbor zajistil standardizované zpracování návrhu řešení zasklení balkónů, které pak budou moci využít případní zájemci a v souladu s dalšími předpisy požádat stavební úřad o povolení zasklení balkónu.

Následovala diskuse, které s uvedených řešení je lepší i s ohledem na související problematiku. Na závěr této diskuse byli vlastníci požádáni o názor, zda má výbor vyvíjet kroky k tomu, aby byl získán jednotný návrh na zastřešení balkónů k případnému využití. Dle neformálního hlasování se optická většina vyjádřila proti takovému řešení. Závěr diskuse a hlasování vyzněl v tom smyslu, že výbor nemá připravovat jednotné řešení.

VIII. Různé

S ohledem na to, že po výše uvedeném hlasování o zasklení balkónů se začal počet přítomných rychle snižovat. Byl oficiálně oznámen konec schůze, s tím, že předsedající poděkoval přítomným za účast a oznámil, že případné dotazy bude výbor zodpovídat jednotlivým vlastníkům i po formálním ukončení schůze.

Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 21:39.

V Praze dne 22. 5. 2014

.....
Radovan Khol – zapisovatel

.....
Jaroslav Černý – předsedající

.....
Jana Tejkalová – ověřovatelka zápisu

.....
Sylvie Matoušková – ověřovatelka zápisu

PŘÍLOHY:

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