

**Zápis ze Shromáždění Společenství pro dům čp. 920
konaného dne 20. dubna 2016 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: 20. dubna 2016

Místo konání: sál restaurace Maxim v Třeboradicích (Slaviborské náměstí 20/1, Praha 9)

Schůzi řídil Jaroslav Černý – předseda výboru Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen předsedající). Schůze byla předsedajícím zahájena v 19:10.

I. Zahájení + Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, skrutátorů

Předsedající přivítal přítomné a poděkoval za účast na schůzi. Dále konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť je přítomen počet vlastníků, jejichž vlastnické podíly tvoří dohromady více než 50% celkových vlastnických podílů. Přednášející zároveň vysvětlil, že o programu není s ohledem na „nový občanský zákoník“ § 253 odst. 3 potřeba a ani možné hlasovat, a že body programu shromáždění jsou obsaženy v distribuované pozvánce.

Předsedající seznámil přítomné, s navrženým způsobem hlasování „aklamací“, který se osvědčil na předchozích schůzích a vysvětlil jeho princip. Při hlasování aklamací se hlasuje zdvižením ruky, usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje optická většina přítomných členů, což vyhodnotí předsedající. Kterýkoli člen může bezprostředně po hlasování požádat, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů.

Předsedající dal hlasovat o systému hlasování aklamací:

Hlasování č. 1: Systém hlasování.

Shromáždění schválilo navržený způsob hlasování.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 54,09%
- Čas hlasování 19:11
- 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 54,09%
- Čas hlasování 19:12
- 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. 3: Volba ověřovatelů

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

- Pan Zbyněk Bureš
- Paní Jana Tejkalová

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 54,09%:
- Čas hlasování 19:13
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

Hlasování č. 4: skrutátor

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 54,09%:
- Čas hlasování 19:13
- 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:

- a) Investiční akce realizované na základě usnesení ze shromáždění vlastníků konaném v dubnu 2015
V únoru 2015 došlo k několika opakovaným vloupáním do bytového domu, kdy cílem loupeží byly předměty v kočárkárnách a sportovních místnostech. Vzhledem k tomu, že po provedení investičních akcí došlo k dalším pokusům o vloupání, výbor hodnotí provedené zvýšení zabezpečení domu jako správný krok. U dveří, které utrpěli (estetické) poškození při těchto posledních vloupáních budou v letošním roce vyměněny a jejich výměna bude kompenzována/proplacena z úhrady od pojišťovny

Výsledná cena realizovaného zabezpečení byla prezentována následující tabulkou:

	Cena	Schváleno	Rozdíl
Bezpečnostní dveře a příslušenství	478 280 Kč	620 000 Kč	-21 710 Kč
Elektromechanické zámky	120 010 Kč		
Zámečnické práce	28 774 Kč	---	
Vstupní dveře	174 233 Kč	180 000 Kč	-5 767 Kč
Nové elektromagnety	76 600 Kč	70 000 Kč	6 600 Kč

Z dalších realizovaných technických věcí lze zmínit relativně větší výdaje na kontrolu kanalizace a následné doplnění „revizních kusů“ v hodnotě cca 50 tisíc Kč.

- b) Významné je zmínit vývoj v reklamaci kanalizace a následném soudním sporu o provedení opravy na shromáždění v červnu 2016 jsme Vás informovali o potvrzení rozsudku, který právnímu nástupci ING Zámecký park, s.r.o. (prodejce bytů) nařídil do 1 roku odstranit zjištěné vady na kanalizaci. Aktuálně byly prováděny práce na kanalizaci vedle vchodu Hakenova 1. Začátek oprav byl z pohledu výboru poněkud nečekaný, protože o provádění oprav se dozvěděl cca 4 dny před započítáním oprav. Situaci jsme konzultovali s naším právním zástupcem i osobami se stavařským vzděláním. I přesto, že členům výboru nebyl předložen návrh provedení opravy, členové výboru situaci vyhodnotili tak, že není vhodné bránit provedení opravy z důvodu, že by to mohlo být vnímáno jako překážka ze strany žalobce v možnostech žalovaného naplnit rozsudek. Oprava by měla být provedena i na kanalizaci v Marty Krásové 2, přičemž o plánování této opravy nám v tuto chvíli není nic známo.
- c) Dále bylo již dříve schváleno IT propojení mezi domy. Propojení by mělo být provedeno optickým kabelem, realizace těchto prací by měla probíhat provedením výkopu cca 1x1 metr a následným podstřešením optického kabelu k dalšímu bytovému domu.
- d) Ohledně informací týkajících se přilehlých pozemků v okolí domu lze uvést, že je plánováno vybudování mostku mezi modrým a žlutým domem z ulice Bermanova, a také že za mostem přes potok na Schoellerově ulici by měl být nový přechod, zhruba v místech kde je vyšlapaná cestička vedle vrby. Tyto akce jsou však plně v kompetenci městské části a developera budujícího přilehlé sídliště.

Po zodpovězení dotazů bylo přikročeno k hlasování o tom, že „Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období“.

Hlasování č. 5 – Zpráva o činnosti

Shromáždění schválilo 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 57,75%:
- Čas hlasování 19:23
- 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.

III. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření

Přednášející předal slovo Radovanu Kholovi. Radovan Khol stručně vysvětlil strukturu rozvahy za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015, dále také rozebral strukturu a hlavní údaje z výkazu zisku a ztráty za uvedené období. Následně shrnul informace obsažené ve zprávě o hospodaření a okomentoval porovnání nákladů na správu domu za rok 2015 s výsledky za roky předchozí a to jak celkově, tak po jednotlivých nákladových skupinách. Dále zdůvodnil navrhovaný způsob na rozdělení hospodářského výsledku.

Ing. Švec následně doplnil informaci o vývoji nákladů na teplo a další energie.

Následně byly zodpovězeny dotazy přítomných členů týkající se dlužné částky od vlastníků bytů a stav fondu dlouhodobých záloh, někdy též nazývaného fond oprav, a po té bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 6: Zpráva o hospodaření a účetní závěrka

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2015. Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2015 následovně: použít zisk z hlavní činnosti ve výši 25 627,43 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2016.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 57,75%:
- Čas hlasování 19:51

- 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.

IV. Trvale platná usnesení

Předsedající zopakoval usnesení Shromáždění, která jsou svoji povahou stále platná:

a) Odměny výboru – výše (22. 4. 2014):

„Shromáždění SVJ navyšuje 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.“

b) Způsob rozúčtování služeb (11. 12. 2013):

„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou platností následující způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky:

Pro veškeré služby, které SVJ rozúčtovává či v budoucnu bude rozúčtovávat vlastníkům jednotek, je rozhodným kritériem pro rozúčtování velikost podílu vlastníka na společných částech, tj. plocha jednotky. Toto ustanovení se použije vždy, pokud nebude rozhodnutím Shromáždění určeno jinak.

Shromáždění SVJ dále určuje, že:

- rozúčtování nákladů na správu jednotek a nákladů na odměny orgánů SVJ bude ve stejné výši pro každou jednotku, tj. bez ohledu na spoluvlastnický podíl.
- rozúčtování nákladů na ohřev vody se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 30% a spotřební složky na 70%.
- rozúčtování nákladů na teplo se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 40% a spotřební složky na 60%.“

c) 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 přepokládanou potřebu.“

d) Odměny výboru – způsob vyplácení (18. 4. 2012):

„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.“

e) Fond dlouhodobých záloh na měřiče energií (18. 4. 2012):

„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.“

f) Interval výměn měřičů energií (20. 4. 2011):

„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.“

g) Správa přilehlých pozemků (20. 4. 2011):

„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.“

h) Předpisy záloh (20. 4. 2011):

„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 a na správu a údržbu domu 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.“

V. Změna stanov

K tomuto bodu předsedající uvedl, že na počátku roku, 20. 1. 2016, byla k navrženým stanovám provedena informační schůzka na zámku, kde jen těsně byl počet diskutujících vlastníků v převaze nad členy výboru. Na této schůzce byly projednány navržené stanovy, vysvětleny postoje výboru.

Výbor zároveň obdržel několik návrhů na změnu stanov. Na základě diskuse došlo následně k drobným úpravám navržených stanov. Návrh stanov byl zároveň konzultován s právníkem, navržené stanovy byly zároveň porovnány se změněnými stanovami bytových domů v naší lokalitě, nebyly zjištěny výrazné rozdíly ohledně rozsahu úpravy stanov. Rozdíly vzešlé z porovnání se většinou týkaly struktury jednotlivých oblastí, která je v různých „osvědčených vzorech“ rozdílná.

Předsedající dále pokračoval stručným představením jednotlivých částí stanov a důvodů, které výbor vedly k určitým úpravám, například v případě možností, jakým způsobem může být doplňován výbor Společenství vlastníků. Předsedající dále uvedl, že hlasovací kvóra, která jsou potřeba pro přijetí usnesení na shromáždění pro jednotlivé typy rozhodnutí – změna stanov, volba členů výboru, přijaté poměry pro rozúčtování nákladů za služby, atd. – je nutné mít zanesené ve stanovách, jinak by platila zákonem stanovená minima.

Dále zůstává potřeba souhlasu všech vlastníků pro přijetí změny v užívání účelu domu. Předsedající dále shrnul typy rozhodnutí, kdy je nutný souhlas dvou třetin všech vlastníků, souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků, souhlas 3/4 přítomných vlastníků. Například pro přijetí změny účtování služeb je potřeba 3/4 přítomných, což vychází ze zákona o službách.

Předsedající dále popsal postupy při volbě členů statutárního orgánu společenství vlastníků. Nový občanský zákoník vyžaduje, aby ve stanovách bylo jednoznačně uvedeno, kolik členů má výbor a proto v návrhu stanov jsou sjednocena kvóra pro volbu členů i pro změnu stanov.

Dle nového občanského zákoníku je dovoleno, aby (dovolují-li to stanovy) se členem výboru – statutárního orgánu – stala osoba, která není vlastníkem bytu v dané nemovitosti. Ve stanovách je tedy řešeno, kdo se může stát členem výboru a navržená ustanovení obsahují i některá dočasná řešení. V navržených stanovách jsou obsaženy patrně všechny varianty doplnění výboru, na které zákon pamatuje. Při volbě výboru je možné zvolit náhradníky, tj. v okamžiku, kdy někdo odstoupí, nastupuje na jeho místo zvolený náhradník. Předsedající uvedl i další varianty obsažené ve stanovách. Dále bylo předsedajícím zmíněno, že pokud poklesne výbor pod polovinu původně zvolených členů, je dle nových Stanov nutné svolat shromáždění v podstatě okamžitě, resp. ve lhůtě, která je nezbytně nutná pro přípravu a svolání shromáždění.

Další z drobných změn stanov oproti současné úpravě, je změna částky jednotlivého výdaje/investiční akce o které může rozhodovat výbor bez schválení shromáždění. Podle dosavadních stanov výbor může rozhodovat o stavební úpravě do 50 tis. Kč. V novém návrhu stanov je navržena změna, resp. zvýšení na 100 tis. A zároveň prodej/zcizení/nákup majetku do 100 tis. za celý rok. Dřívější hodnota byla odvozena od limitu ve vzorových stanovách dle příslušných předpisů, v novém občanském zákoníku není částka řešena vůbec.

Na základě návrhu jsme do stanov dali povinnost, že majitel, který je ve vztahu ke společenství v pozici dlužníka, je povinen nahlásit společenství dopředu převod vlastnictví bytu. Uvedená povinnost byla do stanov vložena s úmyslem vylepšit pozici společenství vůči případným dlužníkům. Proběhla zároveň diskuse k vymahatelnosti tohoto bodu.

Z řad přítomných vlastníků padl návrh vtělit do stanov definici, že dluh související s bytovou jednotkou přechází na nového vlastníka bytové jednotky. S odůvodněním, že nový majitel má právo získat informaci o tom, že tato konstrukce ve stanovách je a ze stanov bude touto skutečností zavázán. K tomuto bodu proběhla rozsáhlá diskuse, kdy bylo slyšet názory, že takovýto převod není možný, resp. že není možné zavázat/zatížit nového majitele dluhem majitele předchozího, resp. že aby takto dluh přešel, musela by to upravovat konkrétní smlouva o prodeji příslušné bytové jednotky.

Na návrh vlastníka bylo hlasováno o tom, zda má být doplněna do stanov diskutovaná definice. O této možnosti dal předsedající hlasovat.

Shromáždění zamítlo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ souhlasí s doplněním Stanov o ustanovení, které zaváže nabyvatele jednotky uhradit případný dluh předchozího“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 57,75%:
- Čas hlasování 20:16
- Většina nutná pro přijetí usnesení: Prostá většina přítomných
- Usnesení bylo zamítnuto zřejmou většinou, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Na základě požadavku z řad vlastníků, se výbor po provedeném hlasování zavázal prověřit právní možnost zavést diskutovaný institut do stanov.

V rámci uvedené diskuse o převodech bytů a existenci dluhů některých vlastníků byl výbor pověřen prověřit možnost evidovat/hlídat převody bytů u rizikových vlastníků a vyhodnotit nákladnost takového sledování.

Na závěr předsedající zmínil, že součástí navrhovaných stanov je i domovní řád, čímž by měla stoupnout jeho závaznost, resp. možná vymahatelnost dodržování domovního řádu.

Předsedající dal hlasovat o navržených stanovách.

Shromáždění schválilo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje nové Stanovy ve znění, v jakém byly předloženy v materiálech ke Shromáždění. Dále schvaluje jako součást Stanov dle jejich článku XI., odstavce 12 Domovní řád v aktuálním platném znění“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 57,75%:
- Čas hlasování 20:28
- Většina nutná pro přijetí usnesení: 50% všech vlastníků (resp. vlastnických podílů)
- Usnesení bylo přijato a výsledek byl přepočítán podle požadavku předsedajícího:
- Usnesení přijato (Pro: 56.57% ze všech vlastnických podílů, Proti: 0.0%, Zdržel: 1.18% ze všech vlastnických podílů)

VI. Kontejnery – svoz odpadu

Předsedající seznámil přítomné vlastníky s problematikou odvozu odpadu a s podněty, které v této věci výbor obdržel. V určitých časech dochází k tomu, že kontejnery na odpad jsou přeplněny. V této věci byl přijat záměr rozšířit kontejnerové stání v ulici Hakenova na pozemku SVJ a v budoucnu toto stání rozšířit o jeden kontejner, přičemž náklady by se rozdělily mezi příslušné domy. Blíže viz zápis z předchozí schůze z června 2015. Předsedající dále uvedl, že společenství vlastníků v modrém domě v ulici Hakenova (také nazýván terminologií developera dům D2), které by na výstavbu mělo přispět má nějaký problém s přijetím usnesení, který by jim úhradu této investice umožňoval, přičemž se předpokládá, že daný problém bude v budoucnosti vyřešen. Z tohoto důvodu s úpravou kontejnerového stání výbor nespěchá, aby nedošlo k tomu, že investice bude realizována a uvedené SVJ se nebude chtít na investici podílet.

V této souvislosti dále proběhla diskuse k situaci s odpady v jiných SVJ v ulicích M. Podvalové a M. Krásové. Někteří vlastníci zmiňovali lokální problémy v ulici Marty Krásové. Předsedajícím bylo zmíněno, že aktuálně objednaný svoz je prováděn v pondělí a v pátek, přičemž nejčastěji je možné se setkat s plností kontejnerů v neděli odpoledne/večer. Tuto situaci nevyřeší častější svoz a bylo by nutné rozšířit kontejnerová stání – která jsou v tuto chvíli na pozemku Městské části a následně objednat více kontejnerů na odpad/resp. jejich svoz. Z rozšířené diskuse vyplynulo, že většina vlastníků tento problém necítí jako urgentní (s výjimkou období kolem Vánoc) – tedy, že zatím není nutné zvyšovat počet odvážených kontejnerů. Při diskusi však vyplynulo, že vlastníci cítí problém v podobě odvozu tříděného odpadu, zejména v ulici M. Krásové. Přičemž vlastníci vnímají, že přeplněné kontejnery na tříděný odpad mohou zvyšovat vytíženost kontejnerů na směsný odpad. Bylo uvedeno, že odvoz tříděného odpadu zajišťuje Magistrát hl.m. Prahy.

Na základě diskuse byl výboru předán podnět, zjistit jakým způsobem je vhodné působit na hl.m.Prahu, případně na městskou část, s požadavkem na navýšení četnosti svozu tříděného odpadu, popřípadě s navýšením kontejnerů.

Předseda konstatoval na základě diskuse, že svoz směsného odpadu s výjimkou dočasných přetížení v období Vánoc je v pořádku, resp. že kapacitu svozu v M. Krásové a M. Podvalové není třeba zatím navýšovat. Výbor se zavázal zjistit možnost navýšit kapacitu nádob na odpad v období Vánoc.

Dále při diskusi z řad vlastníků padl návrh, že by bylo vhodné zabezpečit koše na drobné odpadky v areálu proti tomu, aby do nich někteří vlastníci házeli směsný domovní odpad. Hlavní důvod tohoto návrhu je skutečnost, že v případě větru někdy dochází k létání odpadů z těchto košů. Předseda k tomu sdělil, že tuto možnost se již jednou snažil prověřit u SBD Praha. Výsledek této snahy ale nebyl žádný a Výbor se zavázal problematiku opět otevřít.

VII. Různé

V rámci posledního bodu různé byla diskutována následující témata, a to jak na návrh výboru, tak v návaznosti na dotazy, připomínky a návrhy vlastníků v průběhu celé schůze.

V návaznosti na informace od Ing. Švece ohledně vývoje nákladů bytového domu na dodávky tepla, členové výboru uvedli aktuální situaci, ze které vycházejí náklady. Pražská teplárenská má smlouvu na dodávku tepla, přičemž existuje fixované období, po které se smlouva v podstatě nedá vypovědět, resp. SVJ by při vypovědi muselo Pražské teplárenské uhradit náklady na vybudování „výměníku tepla“. Po tomto období je možné a vhodné zvážit možnosti, zda nelze získat dodávky tepla levněji. Z teoretického hlediska se nabízejí následující varianty:

- a. instalovat konvergentní nádoby za výměník tepla, které by umožnily snížit náročnost dodávek tepla „ve špičkách“, kdy je spotřeba nejvyšší. V okolních domech se snažili tuto možnost vyhodnotit a dle informací výboru jim vycházela návratnost investice do této varianty cca 15 let.
- b. Další variantou by mohlo být vybudování plynové kotelny. Plyn je rozveden v blízkosti restaurace „U Čebí“. Jeden z okolních domů se snažil tuto investici nákladově vyhodnotit a spočítat návratnost investice a dle informací předsedajícího předpokládaná návratnost byla vyhodnocena na cca 5-6 let. Tato varianta má však v případě našeho domu několik úskalí, nejvýznamnějším je asi skutečnost, že při vybudování této investice je třeba vybudovat komín. S ohledem na podobu našeho domu, který má okna do všech směrů, lze předpokládat, že s vybudováním komínu – tedy se zásahem do vzhledu domu – by nemusel souhlasit některý z vlastníků. Souhlas se změnou vzhledu domu musí být schválen všemi vlastníky.
- c. Další variantou je vybudování tepelného čerpadla „země-voda“, výbor v této chvíli nemá kalkulaci této varianty, je možné, že investice bude finančně náročná a návratnost tedy dlouhodobá.

Z řad vlastníků padlo několik dotazů a následně obecných návrhů, zda se nespojit s okolními domy v řešení dané otázky, nevybudovat kotelnu pro více domů apod. Předsedající uvedl, že činnost SVJ má určité právní limity, neboť SVJ, alespoň podle dosavadní judikatury, nemůže nabývat pozemky, které bezprostředně sousedí s pozemky pod domem. Předsedající diskusi uzavřel s tím, že v rámci dané problematiky budou se sousedními domy diskutovány jejich návrhy na zlevnění dodávek tepla – zejména předpokládaná návratnost jimi zvažovaných projektů. Výbor o této problematice bude informovat na další schůzi.

V rámci diskuse rovněž ze strany členů výboru zaznělo, že byla provedena změna dodavatele elektrické energie.

Z řad členů vlastníků padlo několik dotazů technického charakteru, způsob svodu dešťové vody z teras, dotaz na životnost plastových oken a možnosti jejich výměny a dotazy na stav domu.

K tomu bylo uvedeno, že při opravách bylo zjištěno, že svod dešťové vody z teras není proveden ideálně. V případě, kdy došlo k zatékání do bytů pod terasami, byly provedeny v minulých letech opravy izolace, dále byly dlaždice na terasách instalovány na plastové terče, což zlepšilo vysychání dešťové vody tam, kde určité marginální množství vody nemůže z důvodu nevhodného spádu odtéct. Uvedené použití plastových terčů zároveň zefektivnilo případné další opravy či kontrolu stavu střechy, protože nemusí být přemísťován kačírek.

K dotazu na životnost plastových oken bylo uvedeno, že tuto nelze přesně kvantifikovat, k dotazu výměny zaznělo, že se jedná podle prohlášení vlastníka o společnou část domu, tedy, že výměnu těchto částí – jsou-li poškozeny a výměna je nutná – by měl zajišťovat výbor z prostředků SVJ. Zároveň je platné ustanovení stanov, kde je ke změně vzhledu domu, tedy i případné změně vzhledu a barvy oken, nutný souhlas všech vlastníků.

K dotazům na technický stav domu a možnostem oprav konkrétních částí, bylo uvedeno, že pokud některý z vlastníků zjistí poškození domu, které si žádá opravu či je vhodné ověřit, zda by neměla být oprava provedena, je vhodné kontaktovat výbor ideálně prostřednictvím emailové adresy a výbor vyhodnotí potřebu opravy a následně případně opravu zajistí.

V Praze dne

.....
Radovan Khol – zapisovatel

.....
Jaroslav Černý – předsedající

.....
Jana Tejkalová – ověřovatelka zápisu

.....
Zbyněk Bureš – ověřovatel zápisu

PŘÍLOHY:

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