

Zápis

**ze schůze členů SVBJ domu A5, č.p. 209, 2449-2453, ul. Bečvářova a Dětská, Praha 10,
konané dne 6.12.2016 v domě A5, Dětská 21, Praha 10**

1. Ing. Straka přivítal shromážděné členy SVBJ a požádal ing. Vyhnalíka o sdělení, kolik členů SVBJ se sešlo. Ing. Vyhnalík sdělil, že přítomno je 63 vlastníků (z celkového počtu 69), tj. dle přepočtu podlahové plochy je přítomno 91,3 % všech vlastníků bytových jednotek. V souladu se stanovami SVBJ je schůze usnášeníschopná.

2. Dále Ing. Straka předal Mgr. Dvořákové řízení schůze k projednávání schválení nových stanov SVBJ. Mgr. Dvořáková nejprve zrekapitulovala výsledek shromáždění vlastníků ze dne 21.5.2014, kde nedošlo ke schválení stanov upravených dle požadavků NOZ. Dle tehdejšího vyjádření většiny vlastníků nebyl tento návrh dostatečně diskutován, přestože všichni vlastníci nový návrh stanov obdrželi s měsíčním předstihem. Byl tedy přijat závěr, že návrh nových stanov bude ponechán k diskuzi, a to do 30.9.2014.

Výbor v tomto termínu obdržel pouze 2 písemné připomínky k návrhu stanov:

JUDr. Löffelmanová vytýkala obsáhlost stanov, požadovala vyjasnění kvóra pro rozhodování v důležitých věcech, způsobu výběru správce objektu, změnu finančních limitů pro uzavírání smluv za SVBJ ze strany výboru a zavedení možnosti hlasování členů SVBJ mimo shromáždění vlastníků (hlasování per rollam).

Paní Havlíková požadovala změnu finančních limitů na smlouvy uzavírané výborem SVBJ bez výběrového řízení tak, aby finanční rozmezí bylo od 200.000,- do 300.000,- Kč.

K připomínce JUDr. Löffelmanové výbor sdělil toto své stanovisko: Obsáhlost stanov je záměrná, aby všichni členové SVBJ měli svá práva a povinnosti v tomto dokumentu jasně uvedeny. Otázku kvóra pro hlasování shromáždění SVBJ či limitů pro uzavírání smluv výborem SVBJ lze samozřejmě projednat, ale ze strany JUDr. Löffelmanové chybí jakýkoli protinávrh. Rozhodování členů SVBJ mimo shromáždění je v nových stanovách upraveno, rovněž tak jako výběr správce budovy.

Na základě připomínek paní Havlíkové byly finanční limity pro uzavírání smluv výborem SVBJ upraveny následovně:

Původní limit 500.000,-Kč, do kterého je výbor oprávněn uzavírat smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství bez výběrového řízení, byl snížen na 50.000,- Kč.

Původní limit od 500.000,- Kč do 1 mil. Kč, ve kterém může výbor uzavírat smlouvy po zhodnocení alespoň 3 nezávislých nabídek, byl snížen na rozmezí od 50.000,- Kč do 250.000,- Kč.

Původní limit ve výši 1 mil. Kč, nad který musí o smlouvách rozhodovat společenství, byl snížen na 250.000,- Kč.

Nový návrh stanov ve znění, upraveném dle došlých připomínek, byl rozdán všem spoluvlastníkům dne 3.11.2016. Současně byli vlastníci vyzváni k podání případných písemných připomínek nejpozději do 17.11.2016 k rukám předsedy výboru SVBJ.

V tomto termínu podali své připomínky:

Pan Ryjáček, jehož připomínky se týkaly chování psů v bytě a rušení ostatních spoluvlastníků. S ohledem na skutečnost, že NOZ i stanovy obecně stanoví jistá „pravidla slušnosti“, odpověděl výbor p. Ryjáčkovi, že na takové případy stanovy pamatují v čl. VIII. odst. 2 písm. e).

Paní Poláková zaslala svoje připomínky dne 17.11.2016. Požadovala snížení finančních limitů pro uzavírání smluv výborem SVBJ následovně:

Smlouvy bez výběrového řízení do 25.000,- Kč,

smlouvy od 25.000,- do 150.000,- s výběrovým řízením,

smlouvy nad 150.000,- schvalovat shromážděním vlastníků

Dále se dotazovala, kdo z výboru má zkušenosti či vzdělání ve stavebnictví, kdo bude v těchto věcech rozhodovat, což dle jejího názoru není z rekonstrukčního řádu jasné, a proto s ním nesouhlasí.

Své připomínky zaslal 17.11.2016 i p. Píše, který uvedl, že způsob navrhování členů výboru v jednotlivých vchodech není dostatečně popsán, není jasné, zda se hlasuje o jednom kandidátovi a kdo o něm hlasuje a celá procedura je podspecifikovaná. Dále uvádí, že společenství nemá právo zasahovat do rekonstrukce bytové jednotky vlastníka, pokud se to netýká společenství a požaduje odstranění odstavce k) článku XIII ze stanov a dále odstranění odstavců 5, 7, 9 a 10 rekonstrukčního řádu.

Poslední připomínky zaslala JUDr. Červová, notářka. Sdělila, že pokud SVBJ chce, aby členem výboru mohl být jen vlastník či spoluvlastník jednotky, měla by tato skutečnost být doplněna též v odstavci 4. čl. VII. Dále uvedla, že navrhovaný čl. VIII. odst. 9. (způsob hlasování členů SVJ – jeden byt, jeden hlas), je v rozporu se zákonem a pokud na něm bude SVBJ trvat, je nezbytné změnit i prohlášení vlastníka.

Mgr. Dvořáková nechala postupně hlasovat o doručených připomínkách tak, aby bylo konečné znění navrhovaných stanov odsouhlaseno. Bylo tedy hlasováno o následujících otázkách:

- 1) Má být snížen finanční limit pro uzavírání smluv výborem ve věcech předmětu činnosti společenství bez výběrového řízení na 25.000,- Kč (podle návrhu paní Polákové):
pro – 4 hlasy
proti – 59 hlasů
zdržel se – 0
Návrh nebyl přijat.
- 2) Je výbor oprávněn uzavírat smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství s finančním plněním od 200.000,- Kč do 300.000,- Kč bez výběrového řízení (podle návrhu paní Havlínové):
pro – 10 hlasů
proti – 51 hlasů
zdržel se – 2 hlasy
Návrh nebyl přijat.
- 3) Je výbor oprávněn uzavírat smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství s finančním plněním od 25.000,- Kč do 150.000,- Kč jen na základě výběrového řízení, do kterého je povinen zahrnout alespoň 3 nezávislé nabídky (podle návrhu paní Polákové):
pro – 4 hlasy

proti – 58 hlasů
zdržel se – 1 hlas
Návrh nebyl přijat.

- 4) Mají být veškeré smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství s finančním plněním nad 150.000,- Kč schvalovány na návrh výboru shromážděním (podle návrhu paní Polákové):
pro – 1 hlas
proti – 59 hlasů
zdržel se – 1 hlas
Návrh nebyl přijat.

Bylo konstatováno, že návrh finančních limitů v čl. IX. odst. 10 nových stanov, zůstává beze změny.

- 5) Má být ve stanovách podrobnějším způsobem rozvedeno navrhování členů výboru SVBJ v jednotlivých vchodech a volba členů výboru shromážděním (podle návrhu pana Píše):
pro – 10 hlasů
proti – 49 hlasů
zdržel se – 2 hlasy
Návrh nebyl přijat.
Bylo konstatováno, že způsob navrhování a volby členů výboru SVBJ obsažený v návrhu stanov zůstává beze změny.

- 6) Má zůstat rekonstrukční řád jako součást stanov? (připomínky p. Píše a pí. Polákové):
pro – 37 hlasů
proti – 22 hlasů
zdržel se – 4 hlasy
Bylo konstatováno, že rekonstrukční řád zůstane součástí stanov.

- 7) Může být členem výboru pouze člen SVBJ ? (námitka JUDr. Červové):
pro – 55 hlasů
proti – 2 hlasy
zdržel se – 6 hlasů
Bylo konstatováno, že členem výboru může být pouze člen SVBJ a tato skutečnost bude do stanov doplněna.

- 8) V případě, že oslovený notář bude téhož názoru jako JUDr. Červová a nebude možné upravit způsob hlasování členů SVBJ na shromáždění tak, aby 1 bytová jednotka vlastnila 1 hlas, vrátíme se k ustanovení navrhovanému v prvním znění stanov (tj. „Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky“):
pro – 62 hlasů
proti – 0 hlasů
zdržel se – 1 hlas

Bylo konstatováno, že v případě neodsouhlasení posledního návrhu stanov týkající se způsobu hlasování členů SVBJ notářem/kou, bude hlasování členů SVBJ na shromáždění počítáno dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

- 9) Zmocňuje členská schůze Ing. Jiřího Straku k dojednání termínu pro shromáždění SVBJ s notářem/notářkou, který/á by dle stávajících stanov potvrdil/a jejich změnu v souladu s výše přijatými změnami, dále k přípravě pozvánek na toto shromáždění, v termínu stanoveném notářem a doručení všem členům SVBJ:

pro – 63 hlasů

proti – 0 hlasů

zdržel se – 0 hlasů

Bylo konstatováno, že Ing. Jiří Straka je pověřen k těmto krokům.

Tím byla ukončena diskuze a hlasování týkající se stanov.

Dále se přihlásila o slovo paní Šmídová, která se ptala, proč topení netopí např. na stupeň 2 a je třeba otočit regulačním ventilem naplno. Ing. Straka vysvětlil paní Šmídové funkci regulačního ventilu, který reaguje na teplotu v místnosti a je nastaven tak, aby nedocházelo k přetápění. Celá topná soustava byla po zateplení domu vyregulována odborníkem. Doporučil rovněž zkontrolovat odvětrávání topení.

Paní Šmídová se dále dotazovala, proč za zničenou zeleň na našem pozemku byly vysazeny ovocné stromy, které v zimě nejsou zelené, a proč výbor nevysadil stromy jehličnaté. A dále uvedla, že pokud není vůle spoluvlastníků oplotit náš pozemek, potom by navrhovala alespoň umístění informačních cedulí s tím, že se jedná o soukromý pozemek, aby zde cizí lidé nevenčili psy či nechodili po pozemku. Závěrem vznesla požadavek na vykácení či ořezání keře šeříku, nacházejícího se proti jejímu oknu, neboť zde v létě přebývali bezdomovci.

Na to sdělil Ing. Straka, že výsadbu stromů a jejich druhy objednal výbor na základě návrhu zástupců jednotlivých vchodů. Vchod A5/2 požadoval stromy ovocné jako náhradu za odumřelé a pokácené ovocné stromy. Pokud jde o informační cedule, jejich výroba a umístění je již objednáno prostřednictvím firmy pana Janečky, který se stará o údržbu naší zeleně. Pokud jde o problém bezdomovců v keři šeříku, ten bohužel nemůže výbor řešit, neboť se keř nachází na pozemku vedlejšího domu A4 a je tedy jejich majetkem.

Ing. Straka dále otevřel diskusi o možnosti změny způsobu ohřevu teplé vody, v návaznosti na informaci o zákazu nové instalace a konce výroby plynových spotřebičů typu B (karmy s odkouřením do komína a přirozeným tahem). Výbor navrhuje vlastníkům postupovat v této věci stejně, jako učinili vlastníci v domě A3, to je instalovat v domě vlastní výměník na přípravu teplé vody. Tento výměník by byl pouze ohříván vodou ze stávajícího topného systému (nejedná se tedy o teplou vodu dodávanou dálkově z teplárny). Základní údaje k tomuto návrhu jsou obsaženy v podkladech k jednání schůze. Přejít na navrhovaný způsob přípravy teplé vody by byl proveden současně s výměnou stoupacích vedení vody a odpadů a nezatěžoval by vlastníky žádnými dalšími stavebními pracemi v bytě.

Pan Píše se dotazoval na právní předpis zakazující novou instalaci karem. Vlastníci se dále tázali, jaká by byla kapacita výměníku a zda by nemohl nastat nedostatek teplé vody v nejvíce exponovaných

denních dobách. Dále se dotazovali na alternativní možnost instalovat v bytech plynové kotle, a jaká by byla pořizovací cena včetně nezbytných stavebních prací.

Bylo proto přistoupeno k hlasování, zda má výbor zjišťovat další informace a podrobnosti v této věci:

pro – 62 hlasů

proti – 0 hlasů

zdržel se – 1 hlas

Členská schůze tímto pověřila ing. Straku zjišťovat odpovědi na položené dotazy a další podrobnosti ohledně změny způsobu ohřevu teplé vody.

Ing. Straka na závěr předložil členské schůzi žádost JUDr. Löffelmanové o proplacení částky 9.000,- Kč za pořízení dřevěných dveří mezi tzv. hospodářskou lodžii a předsíní, ke kterému došlo při výměně oken a zateplení domu v roce 2013. JUDr. Löffelmanová krátce zrekapitulovala situaci a uvedla, že částka 9.000,- Kč měla být vynaložena za plastové dveře, které byly původně objednány rekonstrující firmou, ale nebyly dodány.

Ing. Straka nechal potom hlasovat o schválení žádosti JUDr. Löffelmanové o proplacení částky 9.000,- Kč:

pro – 60 hlasů

proti – 0 hlasů

zdržel se – 2 hlasy

Bylo konstatováno, že JUDr. Löffelmanové bude uhrazena částka 9.000,- Kč.

Tímto byla diskuze ukončena.

Mimo diskuzi byl vznesen dotaz na pronájem opravených technických prostor domu A5 třetím subjektům. Z pléna i od členů výboru bylo připomenuto, že se nejedná o nebytové prostory. Takto nebyly nikdy kolaudovány a ani v katastru nejsou takto vedeny. Jedná se pouze o technické prostory domu (bývalá prádelna). Alespoň jedna místnost musí být zachována jako kancelář SVBJ, pro schůze výboru, schůze shromáždění a pro archiv SVBJ. Dále bude v místnostech skladován materiál ve vlastnictví SVBJ (náhradní dlaždice pro lodžie, náhradní mozaiková omítka pro opravy, apod.). Pro tyto účely bylo použití technických prostor schváleno shromážděním vlastníků. Pokud vlastníci mají zájemce o pronájem volné části technických prostor, mohou výbor kontaktovat a zájemci po domluvě přijít na prohlídku prostor.

Ing. Straka se s členy SVBJ rozloučil a schůzi ukončil.

V Praze dne 6.12.2016

Zápis vyhotovila: Mgr. Barbora Dvořáková