

Zápis ze zasedání shromáždění

Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10

konaného dne 20. prosince 2017 v prostorách schůzovní místnosti SVJ

(dále i „Společenství vlastníků“ nebo „SVJ“)

Zahájení + úvod: Ing. Tomáš Pavel
Předsedající: Ing. Tomáš Pavel
Zapisovatel: Ing. Tomáš Pavel
Ověřovatel: Ing. Tatjana Šolínová

Program zasedání shromáždění Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10	
1/ Úvod	
Zahájení, seznámení přítomných s programem zasedání	
Kontrola usnášedíschopnosti	
2/ Body k projednání /schválení	
Zpráva o činnosti předsedy společenství za období od 1. 7. 2017	
Zpráva o hospodaření SVJ	
Hlasování o výši záloh na služby od ledna 2018	
Hlasování o výši příspěvků na správu domu a pozemku od ledna 2018	
Opravy a investice v budoucím období, stanovení priorit	
3/ Diskuse	
Další body dle návrhů přítomných vlastníků jednotek	
4/ Závěr	

Úvod

Zasedání shromáždění Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10 zahájil předseda SVJ pan Ing. Tomáš Pavel.

Přivítal přítomné vlastníky jednotek a ve stručnosti představil sebe, správní firmu TN Facility a vize, kterými se při správě objektů řídí.

Podle přiložené prezenční listiny byli v době zahájení zasedání od 18:05 hod. přítomni vlastníci se spoluvlastnickým podílem **64,6 %**. Předseda SVJ Tomáš Pavel proto konstatoval, že zasedání shromáždění je **schopno usnášení**.

1. Zahájení, seznámení přítomných s programem zasedání shromáždění

Předseda SVJ Tomáš Pavel ještě jednou přítomným vlastníkům poděkoval, že si i v tomto předvánočním čase našli čas na společnou schůzi a v krátkosti je seznámil s jednotlivými body programu zasedání. Ten byl vlastníkům v předstihu distribuován podle pravidel SVJ. V mezičase se na zasedání dostavili další majitelé jednotek, takže od 18:15 hod byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickým podílem **72,5 %** a zasedání tak **bylo schopno usnášení**.

2. Body k projednání/schválení

2.1 Zpráva o činnosti předsedy společenství za období od 1. 7. 2017

Předseda SVJ Tomáš Pavel vlastníky informoval, že se své funkce ujal na základě rozhodnutí shromáždění ze dne 22. 6. 2017. Sdělil, že v návaznosti na tehdy přijatá usnesení došlo k uzavření smlouvy na správu objektu mezi SVJ a společností TN Facility s.r.o. a také k uzavření smlouvy na samotný výkon funkce předsedy SVJ. Bezprostředně po nabytí účinnosti obou smluv byly provedeny nezbytné právní kroky spočívající ve výmazu dosavadních členů statutárního orgánu společenství z OR a jejich nahrazení statutárním orgánem novým. O této skutečnosti byli informováni jednotliví dodavatelé SVJ, byla upravena dispoziční práva k bankovnímu účtu společenství, za který od 1. 7. 2017 převzal nový předseda zodpovědnost, předány byly rovněž přístupy k datové schránce SVJ a přístupy k e-mailu i webu společenství.

Dále byla od paní Šolínové a paní Čutkové protokolárně převzata dokumentace SVJ a informace k aktuálnímu dění a aktuálním záležitostem, na které bylo nutno navázat či v jejich řešení pokračovat. Zároveň bylo dohodnuto, že se bude pokračovat také v poskytování „úředních hodin“ v kanceláři SVJ v obdobném režimu, na jaký byli vlastníci dosud zvyklí – tedy že minimálně 2x měsíčně bude kancelář otevřena pro kohokoliv a to jednou v ranních hodinách a jednou v podvečer. Informace o konkrétním časovém rozmezí jsou vždy pro daný měsíc zveřejněny na webu SVJ. Kontakty na předsedu SVJ i na správu objektu jsou uvedeny na webových stránkách a v domovních nástěnkách. Vlastníci byli také informováni, že kromě osobních návštěv v kanceláři SVJ mohou kdykoliv využít i telefonické či e-mailové spojení nebo se osobně zastavit v kanceláři správní firmy na Kubánském náměstí 1391/11.

Následně byli vlastníci informováni, že kompletní zpráva o činnosti předsedy za uplynulé období byla umístěna na webové stránky SVJ a je tam k dispozici. Nicméně i přesto byla zpráva v plném znění vlastníkům na místě přečtena. Kromě výše uvedených informací tak byli seznámeni i s fungováním havarijní služby, změnami v poskytovateli úklidu od 1. 9. 2017, se závěry z předání účetnictví SVJ, platební morálkou vlastníků či plánovanými změnami záloh od ledna 2018, které budou předmětem samostatné diskuse a hlasování. Dále byli vlastníci seznámeni s pojistnými událostmi uplynulého období a s proběhlými i plánovanými revizemi technických zařízení objektu. Obsáhlejší informace byly poskytnuty rovněž ke dvěma horkým tématům letošního roku – a to repasi schodiště a výměně zábradlí, které trápily nejednoho vlastníka. Pan Pavel přítomné seznámil s aktuálním stavem obou záležitostí i se způsobem finančního vypořádání zejména se zhotovitelem zábradlí.

Závěrem své zprávy o činnosti předsedy také pan Pavel přítomné vyzval, aby neváhali obratem nahlásit jakoukoliv závadu či problém, kterého si na domě všimnou. Kontroly objektu probíhají jednou za 14 dní, takže včasné nahlášení ze strany bydlících obyvatel může opravu či odstranění závady urychlit.

Přítomní vlastníci vzali zprávu o činnosti předsedy společenství za období od 1. 7. 2017 na vědomí.

Během prezentace zprávy o činnosti předsedy se na zasedání dostavili další vlastníci, čímž od 18:30 hod vzrostl spoluvlastnický podíl přítomných na **74,3 %**. Zasedání tak **bylo i nadále schopno usnášení**.

2.2 Zpráva o hospodaření SVJ

Předseda SVJ pan Tomáš Pavel přítomným vlastníkům připomněl, že se zprávou o hospodaření za rok 2016 byli seznámeni na zasedání shromáždění dne 22. 6. 2017. Zpráva za rok 2017 bude k dispozici až po uzavření účetnictví tohoto roku. V tuto chvíli jsou proto k dispozici pouze dílčí informace. Sdělil, že stav běžného účtu SVJ k datu 20. 12. 2017 činí 684.592, 03 Kč a stav spořicího účtu SVJ činí ke stejnému datu 1.501.211,89 Kč. Na grafickém zobrazovacím zařízení byl následně přítomným vlastníkům promítnut a okomentován kompletní položkový seznam dosavadních nepravidelných výdajů SVJ za rok 2017 mimo standardní platby za služby či energie. Přítomní vlastníci vzali tuto zprávu o hospodaření SVJ na vědomí.

2.1 Hlasování o výši záloh na služby od ledna 2018

Předseda SVJ pan Pavel přítomné vlastníky informoval, že s ohledem na obvyklý způsob stanovování záloh na služby pro další období, který SVJ používá, byly zkalkulovány celkové očekávané náklady na jednotlivé služby a celý dům pro rok 2018 – tedy odvoz odpadu, úklid společných prostor i společnou elektřinu a tyto přepočteny na aktuální počet osob. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce:

Služba	záloha / osoba / měsíc
Odvoz odpadu	40,0 Kč
Úklid společných prostor	78,0 Kč
Společná elektřina	16,0 Kč

Vlastníci byli informováni, že v případě schválení předloženého návrhu budou upraveny měsíční zálohy jednotlivým vlastníkům s platností od 1. 1. 2018 a to jako násobek aktuálního počtu osob hlášených v každé jednotce a uvedené jednotkové měsíční zálohy na osobu. Následně bylo přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 1:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje předložený způsob stanovení měsíčních záloh vlastníků na odvoz odpadu ve výši 40 Kč/osobu, úklid společných prostor ve výši 78 Kč/osobu a společnou elektřinu ve výši 16 Kč/osobu. Vše s platností od 1. 1. 2018.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **94,8 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 94,8 % přítomných hlasů.

2.1 Hlasování o výši příspěvků na správu domu a pozemku od ledna 2018

Předseda SVJ pan Pavel přítomným vlastníkům zrekapituloval současné nastavení příspěvků na správu domu a pozemku. Dle platných stanov existují celkem čtyři typy příspěvků:

- a) na náklady vlastní správní činnosti SVJ (dělí se rovným dílem na jednotky)

- b) na ostatní náklady – opravy, rekonstrukce, modernizace, havárie, apod. (dělí se dle spoluvlastnického podílu)
- c) na náklady na vybavení jednotek vodoměry, teplotními senzory, apod. (dělí se podle počtu měřidel či senzorů v jednotce)
- d) na náklady na provoz vodoměrů a teplotních senzorů (monitorování, archivace dat, odečítání a rozúčtování spotřeby SV, TUV a tepla) apod. (dělí se podle počtu měřidel či senzorů v jednotce)

Sdělil, že dosud byly všechny zmíněné příspěvky uváděny v předpisech jednotlivých vlastníků souhrnnou částkou, což se od ledna 2018 změní a každý příspěvek bude uveden v samostatné položce. Stejně tak bude o každém z uvedených typů příspěvků zcela odděleně účtováno, takže z evidence SVJ bude vždy přímo patrné, kolik jsou zůstatky jednotlivých typů příspěvků. Odděleně budou uváděny také v ročním vyúčtování. Zároveň poznamenal, že příspěvek typu c) se týká nákladů na výměnu vodoměrů a teplotních senzorů, jejich životnost však v roce 2018 nekončí, takže pro tento rok nebude příspěvek typu c) předepsán. Předepsány budou pouze zbylé tři.

Předseda SVJ navrhl vést diskusi o stanovení výše jednotlivých příspěvků po blocích odpovídajících typům příspěvků. Jako první přišly na řadu příspěvky na vlastní správní činnost SVJ. Vlastníkům byla promítnuta struktura jednotlivých nákladů, které do této kategorie spadají a vysvětlen způsob, jak byly položky zkalkulovány. Hlavní změny, k nimž oproti předchozím rokům dochází, spočívají v nahrazení dosavadních odměn členům statutárního orgánu a s nimi souvisejících odvodů daní a pojistného náklady na správu domu hrazenými správní firmě dle uzavřené smlouvy a odměnou za výkon funkce předsedy hrazené rovněž na základě uzavřené smlouvy. Dle předloženého návrhu předpokládaných nákladů vycházejí celkové roční náklady na vlastní správní činnost SVJ na 263.952 Kč. Konkrétní příspěvek na jednu bytovou/nebytovou jednotku bude kalkulován rovným dílem na jednotku a měsíc ze schválené roční sumy, což v tomto případě odpovídá částce **423,- Kč/jednotka/měsíc**. Po krátké diskusi bylo přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 2:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu vlastní správní činnosti SVJ ve výši 423,- Kč/jednotka/měsíc a to s platností od 1. 1. 2018.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **100,0 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **0,0 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 100,0 % přítomných hlasů.

Dalším tématem byly příspěvky typu d), tedy na náklady na provoz vodoměrů a teplotních senzorů. Zde předseda SVJ přítomným sdělil, že na výše uvedené existuje platná smlouva uzavřená mezi SVJ a společností Softlink s.r.o., na jejímž základě se hradí měsíční paušální částky za provoz a údržbu vodoměrů ve výši 453,- Kč a za provoz a údržbu teplotních senzorů ve výši 920,- Kč včetně DPH. Tyto částky vyděleno počtem jednotlivých typů měřidel vycházejí zaokrouhleně na 5,- Kč/měsíčně na jeden vodoměr a 9,- Kč/měsíčně na jeden teplotní senzor. Předseda SVJ proto navrhl, aby měsíční příspěvek byl vybírán právě v této výši. Proběhlo hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 3:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu nákladů na provoz vodoměrů a teplotních senzorů ve výši 5,- Kč/vodoměr/měsíc a 9,- Kč/teplotní senzor/měsíc obojí opět s platností od 1. 1. 2018.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **94,8 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 94,8 % přítomných hlasů.

Jako další přišly na řadu příspěvky typu b) – tedy na náklady na opravy, rekonstrukce, modernizace či havárie. Zde předseda připomněl, že příspěvky jsou vybírány adresně na konkrétní akce a že na rok 2018 zatím žádné nové plánovány nejsou. Proto byla připravena paleta potenciálních oprav a investic, která vzešla částečně z aktuálních potřeb domu a částečně z postřehů správní firmy. Vlastníkům byla promítnuta níže uvedená přehledová tabulka zobrazující všechny potenciální náklady či investice, které by do této kategorie spadaly a bylo navrženo jít postupně jednu po druhé, každou zvlášť prodiskutovat a schválit či neschválit separátním hlasováním.

Náklad	Rozpočet na rok 2018 v Kč	Návrh dle
Pojištění domu	27 656 Kč	Dle pojistné smlouvy
Revize	20 000 Kč	Dle plánovaných revizí
Oprava větracích výstupů na střeše domu	35 000 Kč	Dle nabídky
Oprava nátěrů na vstupech do domu a výměna madel zábradlí	40 000 Kč	Odhadovaná cena
Montáž bezpečnostního oplechování vchodových dveří	30 000 Kč	Odhadovaná cena
Oprava a sanace fasády	588 974 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Oprava dešťových svodů + hydroizolace	350 000 Kč	Dle nabídky
Instalace protisněhových zábran na střechu	70 000 Kč	Odhadovaná cena
Výměna stoupacích rozvodů vody	650 000 Kč	Odhadovaná cena
Výměna svislých rozvodů odpadu	450 000 Kč	Odhadovaná cena
Rezerva	65 000 Kč	
Celkem	2 326 630 Kč	

Předseda SVJ pan Pavel přítomným sdělil, že první dvě položky v tabulce (pojištění domu a revize) jsou zde uvedeny pro úplnost, jsou povinné a nebudou tedy předmětem hlasování. Budou však zahrnuty do celkového kalkulovaného příspěvku.

Oprava větracích výstupů na střeše domu

Předseda SVJ vlastníkům promítl aktuální fotografie zobrazující stav větracích výstupů na střeše objektu, kde je parno, že se částečně rozpadají a reálně hrozí, že by se mohly některé cihly nebo jejich části uvolnit, spadnout ze střechy dolů a způsobit někomu zranění. Sdělil, že na opravu již existuje konkrétní nabídka, z níž vychází i předpokládaná cena 35.000,- Kč. Vyzval přítomné k diskusi na toto téma, nikdo se však nepřihlásil. Bylo tedy navrženo hlasovat o následujícím usnesení:

Usnesení č. 4:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na opravu větracích výstupů na střeše domu v celkové částce 35.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **94,8 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 94,8 % přítomných hlasů.

Oprava nátěrů na vstupech do domu a výměna madel zábradlí

Předseda SVJ vlastníkům sdělil, že zde se jedná o neuspokojivý stav všech vstupů do bytového domu, které by bylo potřeba opravit a u vchodů č. 172 a č. 174 rovněž vyměnit dřevěná madla za nová. Na opravu existuje odhad nákladů ve výši cca 40 tis Kč. Proti záměru nikdo nevystoupil, bylo proto přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 5:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na opravu nátěrů na vstupech do domu a výměnu madel zábradlí v celkové částce 40.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **92,3 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **7,7 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 92,3 % přítomných hlasů.

Montáž bezpečnostního oplechování vchodových dveří

Předseda SVJ vlastníky informoval, že občas dochází k pokusům různých nenechavců o vniknutí do domu násilím a to za použití hrubého nástroje, kterým páčí vstupní dveře okolo zámků. Vícebodový zámkový systém, který je na domě instalován, těmto pokusům odolá, ale dochází k mechanickému poškozování povrchu vstupních dveří, popřípadě může dojít až k vylomení části dveřního rámu či jeho významnému poškození. Poměrně účinným způsobem, jak se lze podobným pokusům bránit, je instalace dodatečného vyztužení inkriminované části dveří ocelovým pásem ve shodné barvě jako samotné dveře. Montuje se na celou výšku dveří, takže není esteticky rušivý. Předpokládaný náklad na jednu dveře je cca 5 tis Kč. Vstupní dveře jsou v objektu šestery. Do diskuse se přihlásila bývalá předsedkyně SVJ s připomínkou, že vstupní dveře jsou v provozu krátkou dobu, jsou prakticky nové a bylo by proto neuvážené ušetřením několika tisíc korun riskovat vážnější poškození těchto dveří s následkem mnohem větších nákladů na jejich opravu. Antivandalová úprava by této event. škodě zabránila. Nikdo další z řad vlastníků se slova neujal, bylo proto přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 6:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na montáž bezpečnostního oplechování vchodových dveří v celkové částce 30.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **94,8 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 94,8 % přítomných hlasů.

Oprava a sanace fasády

Předseda SVJ vlastníky informoval, že toto téma bude zřejmě předmětem širší diskuse, jelikož se mezi nimi vyskytují různé názory na řešení této problematiky a bylo proto navrženo tento bod nyní přeskochit, vyřešit ostatní méně sporné návrhy a k fasádě se vrátit až na závěr. Návrh byl akceptován.

Oprava dešťových svodů a hydroizolace

Předseda SVJ pan Pavel vlastníkům sdělil, že v měsíci září došlo neznámým vandalem k rozbití kameninového dešťového svodu na plášti objektu v SV rohu domu u vchodu 174. V té době asi týden intenzivně pršelo a voda stékající ze střechy tak částečně tekla i po fasádě a objevila se kromě bytu paní Havelkové i ve sklepech a to v poměrně velkém množství. Rozbitý svod byl opraven, náklady uhradila pojišťovna. V návaznosti na opravu dešťového svodu byly rovněž zkoumány možné příčiny zvýšené vlhkosti u bytu paní Havelkové. Byla proměřena vlhkost v suterénu a výsledkem je, že v celém domě je sucho (s výjimkou lokální vlhkosti na některých místech uvnitř atomového krytu) a s výjimkou rohu domu pod bytem paní Havelkové. Toto měření bylo pro zvýšení objektivitu po dvou měsících opakováno, nicméně s v podstatě shodnými výsledky. Byl proto proveden ještě kamerový průzkum celého potrubí od onoho rozbitého dešťového svodu až po napojení do kanalizace. Svislé svody jsou v pořádku, ale navazující ležaté potrubí je ve vzdálenosti do 2,5m od napojení na svislý svod na třech místech prasklé. Což lokálně odpovídá právě oblasti se zvýšenou vlhkostí u paní Havelkové. Samotné popraskané potrubí však ještě nemusí být nutně příčinou tohoto stavu. Za předpokladu dobře fungující izolace objektu by praskliny v potrubí nemusely domu zásadně vadit. Skutečný stav izolací lze ovšem zjistit pouze jejich odkrytím. Popraskané potrubí je však nutno opravit v každém případě. Realizace opravy je bohužel možná až na jaře. Předseda vlastníkům sdělil, že navrhuje připravit se na variantu nutnosti výměny potrubí včetně izolace (má smysl při jedné výkopových pracích opravit obojí). Pokud by se po odkrytí potrubí ukázalo, že samotná izolace je v pořádku, vyměnilo by se pouze potrubí. V opačném případě by došlo k opravě obojího. Na celou opravu již existuje první nabídka a to v ceně 350 tis Kč včetně izolací. Další nabídky se do data konání shromáždění nepodařilo získat, nicméně realizaci této opravy by předcházelo důkladné výběrové řízení.

Předseda SVJ dále vlastníky informoval, že tato záležitost nebude ani předmětem hlasování, jelikož se jedná o havarijní stav, který se opravit musí.

V rámci následné diskuse padly dotazy na rozsah případných dalších oprav izolací a s tím souvisejících prací, neboť problémy s izolacemi se nevyskytují pouze v rohu pod bytem paní Havelkové, ale například i okolo bytu Macháčkových. Předseda sdělil, že o tomto problému ví, ale v tuto chvíli ještě neexistuje konkrétní návrh řešení, jelikož se zde nabízí více variant, které bude nutno nejprve podrobněji prozkoumat a zvážit jejich realizovatelnost a související náklady. Přislíbil proto, že se tím bude zabývat a do příštího shromáždění připraví možné varianty řešení tohoto stavu.

Instalace protisněhových zábran na střechu

Předseda SVJ pan Pavel vlastníky informoval, že tento dům má plechovou střechu s malým sklonem, na které se napadnutý sníh hromadí a při jeho tání či při střídání teplot může dojít k jeho sjetí, neboť střecha nemá jako jediná z domů okolo instalovány žádné sněhové zábrany. Pád sněhu nebo kusu ledu z takové výšky může být životu nebezpečný. V rámci zajištění bezpečnosti jak kolemjdoucích, tak obyvatel domu proto předseda navrhl instalovat na střechu sněhové zábrany, přičemž cena celé instalace je odhadnuta na 70 tis Kč. V rámci diskuse vystoupila bývalá předsedkyně SVJ, paní Šolínová,

kteřá vlastníkům sdělila, že dle obecných doporučení nemusí mít bytový dům do nadmořské výšky do 400 m. n. m. zábrany instalovány, ale že jimi i přesto skutečně disponují všechny okolní objekty. Nikdo další se již do diskuse nepřihlásil, předseda proto navrhl hlasovat o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 7:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na instalaci protisněhových zábran na střechu domu v celkové částce 70.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **88,7 %** z přítomných vlastníků, proti **3,5 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **7,8 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 88,7 % přítomných hlasů.

Výměna stoupacích rozvodů vody

Předseda SVJ vlastníky informoval o skutečnosti, že stoupačky vody v domě jsou již ve špatném stavu. V důsledku ne příliš kvalitní montáže se svěšují, ohýbají a reálně hrozí, že budou prskat. První problémy se již začínají vyskytovat a lze předpokládat, že situace se bude zhoršovat. Nicméně tato oprava není ani jednoduchá ani levná a bude v řadě případů znamenat zásah do koupelen či WC jednotlivých vlastníků. Nicméně dříve nebo později potřeba této opravy vyvstane a bylo by proto dobré si na ni začít spořit. Předseda SVJ navíc vlastníky upozornil, že při návštěvách některých bytů viděl, že ve stoupačkách nejsou mezi jednotlivými patry požární ucpávky, které by se při případné výměně stoupaček rovnou také dodělaly. Ucpávky mohou účinně zabránit rychlému šíření případného požáru domem. Sdělil také, že odhadovaná cena za kompletní výměnu stoupacích rozvodů vody včetně požárních ucpávek by se pohybovala okolo 650 tis Kč. Nikdo z vlastníků proti záměru nevystoupil, bylo tedy přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 8:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na výměnu stoupacích rozvodů vody v celkové částce 650.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **92,3 %** z přítomných vlastníků, proti **2,5 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 92,3 % přítomných hlasů.

Výměna svislých rozvodů odpadu

Předseda SVJ vlastníkům sdělil, že se v domě začínají kromě problémů se stoupačkami vody množit i problémy s odpadním potrubím. To má sice velkou životnost, ale protože ve většině případů nejsou prostupy mezi jednotlivými byty probetonovány, spočívá celá váha tohoto potrubí na nižších patrech a trubky začínají prskat. U odpadu lze případný problém řešit i lokální opravou. Ovšem s ohledem na skutečnost, že výměna stoupaček vody pravděpodobně nastane, nabízí se zde spojení obou výměn, což by přineslo kromě finanční úspory zejména nutnost pouze jednoho bourání a jedné stavební práce, což by mohli vlastníci uvítat. Navíc pokud by se při výměně vodovodních stoupaček provedly požární ucpávky, bude pozdější výměna samotného odpadního potrubí výrazně složitější a nákladnější. V každém případě se jedná o zásah, na který se určitě nikdo netěší, ale došlo by tím k vyřešení těchto důležitých potrubí na desítky let.

S příspěvkem vystoupila paní Šolínová, která navrhla, aby se při případné výměně odpadního potrubí nahradilo to současné plastovým, se zvýšeným akustickým útlumem, což by mělo být výrazně levnější. Předseda SVJ proto navrhl, aby se v tuto chvíli vedla pouze diskuse o tom, zda si SVJ začne nebo nezačne na výměnu potrubí spořit, protože případné výměně by stejně předcházelo jak zkoumání jednotlivých variant, materiálů tak i výběrové řízení na zhotovitele a teprve z toho by následně vzešly možné alternativy výměn, které by se předložily vlastníkům k finálnímu rozhodnutí. Nikdo další již do diskuse nepřispěl, předseda SVJ proto navrhl hlasovat o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 9:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně na výměnu svislých rozvodů odpadu v celkové částce 450.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **92,3 %** z přítomných vlastníků, proti **2,5 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 92,3 % přítomných hlasů.

Předseda SVJ dále navrhl, aby si SVJ odsouhlasilo i rezervu na případné řešení havárií nebo jiných neočekávaných situací a to ve stejné částce jako v předešlých letech, tj. 65 tis Kč. Proti tomuto návrhu nevěšel ze strany vlastníků žádný protinávrh ani nikdo z přítomných nevystoupil s příspěvkem. Bylo tedy rovnou přistoupeno k hlasování o usnesení v tomto znění:

Usnesení č. 10:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů a to konkrétně rezervu na neočekávané výdaje, opravy či havárie v celkové částce 65.000,- Kč.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **94,8 %** z přítomných vlastníků, proti **0,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **5,2 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení BYLO schváleno 94,8 % přítomných hlasů.

Tímto byly vyčerpány jednotlivé body z připravených oprav a investic. Předseda SVJ tedy navrhl vrátit se ještě k bodu, který byl původně přeskóčen a totiž oprava a sanace fasády.

Oprava a sanace fasády

Předseda SVJ pro vlastníky zrekapituloval stav této záležitosti – na uplynulém zasedání shromáždění 22. 6. 2017 byla schválena investice do opravy a sanace fasády (včetně opravy styku/spáry okenních ráků s fasádou) a byla vybrána i konkrétní zhotovitelská firma, s níž je nyní podepsána smlouva. Z řad vlastníků však nyní zaznívají hlasy preferující jiný způsob řešení celé záležitosti okolo oken a fasády. Předseda SVJ zdůraznil, že je otevřen jakékoliv smysluplné variantě, ale je potřeba, aby se na ní vlastníci shodli. Řada vlastníků vystoupila s komentářem k této věci, názory byly rozdílné. Bývalá předsedkyně SVJ, paní Šolínová, připomněla, že v červnu 2017 shromážděním odsouhlasená oprava a sanace fasády zahrnuje i opravu styku/spáry okenních ráků s fasádou a to tmelením, které zabrání touto spárou průsakům dešťové vody do fasádního pláště a vnitřního ostění oken. Po delší výměně názorů vyzval předseda SVJ všechny přítomné k zamýšlení se nad koncepcí celé záležitosti. Uvedl, že si dokáže představit celkem tři varianty řešení oken:

- a) kompletní výměna, kdy by se odstranila veškerá okna i plastové desky nad a pod okny, mezi patry se udělaly překlady, nadbytečný prostor se zazdil a vložila okna nová. To je řešení nejsložitější, nejdražší, ale zřejmě by v důsledku přineslo vlastníkům největší užitek, co se tepelné pohody či tepelných ztrát týče.
- b) zachování současných oken i plastových výplní pod a nad okny s tím, že před tyto výplně by se instalovala cca 10 cm široká izolační vrstva z vhodného materiálu, která by se překryla fasádou a tímto by u okna vznikl i parapet. Toto řešení je výrazně levnější, jednodušší a zřejmě by nepřineslo až takový efekt jako řešení předchozí, ale i tak by mělo výrazně pomoci.
- c) realizace výměny těsnění všech oken s navazující schválenou opravou a sanací fasády (včetně zmíněného tmelení styku okenních rámců s fasádou).

Varianty a) i b) jsou k vidění na domech okolo Kubánského náměstí, takže si vlastníci mohou udělat obrázek o tom, jak by mohl dům po jejich realizaci vypadat.

Předseda SVJ vlastníkům připomněl skutečnost, že na opravu a sanaci fasády je již podepsána smlouva, což je fakt, který je nutno vzít v úvahu. Realizace je dohodnuta na jaro 2018. Pokud by se totiž vlastníci rozhodli preferovat výše uvedenou variantu a) nebo b), znamenalo by to současně potřebu sanaci a opravu fasády zrušit, popřípadě minimálně odložit, což s sebou velmi pravděpodobně ponese nějaké vícenáklady z titulu sankcí za nedodržení či zrušení smlouvy. I taková možnost je reálná, ale vlastníci by se na ní museli shodnout. Po další výměně názorů proto předseda vyzval všechny přítomné, aby se hlasováním vyslovili k otázce, zda si s vědomím všeho výše uvedeného přesto přejí opravu a sanaci fasády zrušit a vrátit se následně k otázce výměny oken či jejich izolaci. Bylo proto navrženo hlasovat o usnesení v tomto znění::

Usnesení č. 11:

Zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje zrušení či výpověď již uzavřené smlouvy na opravu a sanaci fasády s firmou Q123 s.r.o. a to i s vědomím případných smluvních pokut nebo sankcí s tím spojených.

Hlasování přítomných vlastníků (spoluvlastnických podílů): pro usnesení **23,2 %** z přítomných vlastníků, proti **69,0 %** z přítomných vlastníků, zdrželo se **7,8 %** z přítomných vlastníků.

Usnesení NEBYLO schváleno nadpoloviční většinou přítomných hlasů.

Předseda SVJ proto konstatoval, že výsledek hlasování bere na vědomí a tím pádem zůstává v platnosti původně uzavřená smlouva na opravu a sanaci fasády s tím, že výměna oken nebo řešení dodatečné izolace okolo nich se nyní realizovat nebudou.

Tímto byly vyčerpány všechny hlasovací body programu. Před závěrečnou diskusí ještě předseda SVJ přítomné vlastníky seznámil s přehledem k vypořádání dříve vybraných příspěvků na správu domu a pozemku, připraveným paní Šolínovou. Na jeho základě si vlastníci mohou udělat lepší představu na co z odsouhlasených oprav či investic budou již dříve vybrané prostředky postačující a na co se vybírat teprve budou. Výsledkem je, že pro rok 2018 zůstává vybrat na příspěvcích toto:

- a) Výměna stoupaček vody 650.000,- Kč
- b) Výměna rozvodů odpadu 450.000,- Kč

c) Pojištění domu	27.656,- Kč
d) Revize technických zařízení	20.000,- Kč
e) Rezerva	65.000,- Kč
CELKEM	1.212.656,- Kč

Předseda SVJ nakonec vlastníky informoval, že s ohledem na odsouhlasené změny připraví správní firma úpravu záloh pro jednotlivé bytové/nebytové jednotky a nové předpisy budou distribuovány v prvním lednovém týdnu. Pro vlastníky platící zálohy skrze SIPO zajistí změny v platbách správní firma, vlastníci platící převodem z účtu byli požádáni, aby si v lednu upravili své platební příkazy.

3. Diskuse

Všechny body programu zasedání tohoto shromáždění byly vyčerpány a předseda SVJ vyzval přítomné vlastníky, aby se přihlásili se svými dotazy, pokud nějaké mají. Jelikož se s dotazem již nikdo nepřihlásil, diskuse byla ukončena.

4. Závěr

Závěrem předseda SVJ pan Tomáš Pavel poděkoval všem přítomným za účast v tomto předvánočním čase, popřál klidné prožití nadcházejících svátků a zasedání ve 20:50 hod ukončil.

Přílohou tohoto zápisu je program s pozvánkou a listina přítomných s jejich podpisy.

Zapsáno v Praze dne 22. prosince 2017

Zapsal: Ing. Tomáš Pavel

Předsedající: Ing. Tomáš Pavel

Ověřovatel: Ing. Tatjana Šolínová