

Zápis z 12. shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek, IČ: 725 46 069 ze dne 13. listopadu 2018

Shromáždění vlastníků (dále jen „SV“) bylo řádně svoláno výborem společenství pozvánkou s programem shromáždění, která byla všem členům společenství distribuována, v tištěné podobě, v termínu daném stanovami společenství. K pozvánce byla přiložena plná moc k zastupování člena společenství, formulář aktualizace osobních údajů, návrh usnesení, zpráva výboru, zpráva výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření SVJ na rok 2019.

SV se konalo dne 13. listopadu 2018 od 18:00 v hotelu DUO na adrese Teplická 492, 190 00 Praha 9 a bylo zahájeno bodem č. 1 programu – **Zahájení shromáždění v 18.00 hod, vyhlášení programu shromáždění**

Předseda výboru, pan Tomáš Rumpík, přivítal přítomné, a uvedl, že je aktuálně na SV přítomno pouze 49,95% všech spoluvlastnických podílů, a tedy SV nelze prohlásit za usnášeníschopné. Z tohoto důvodu se bude nyní čekat 30 minut, v souladu se zněním stanov společenství, zda nedorazí některý z členů společenství, aby mohlo být SV prohlášeno za usnášeníschopné.

V čase (18:17) byl vydán, předsedou výboru, pokyn k ukončení prezence příchozích vlastníků, kdy bylo oznámeno, že je na SV přítomno 51,43% všech spoluvlastnických podílů (1.321.708/2.569.924). Shromáždění bylo prohlášeno za usnášení schopné, neboť byla splněna hranice pro usnášeníschopnost stanovená stanovami společenství Čl. 7. odst. (7.6).

Pan Rumpík tedy zahájil shromáždění, a sdělil, že z pověření výboru bude jeho předsedajícím. Současně představil jednotlivé přítomné členy výboru, za účetní firmu pana Jana Bláhu, za organizátora shromáždění pana Michala Kříže a pana Davida Buša, který bude pořizovat audiozáznam ze shromáždění. Následně představil skrutátory, pana Karla a Pavla Jůzovi, kteří budou provádět a vyhodnocovat hlasování o jednotlivých navržených usneseních, a zapisovatelem bude pan Kříž. Poté vznesl dotaz na přítomné členy společenství, zda nemají zájem o funkci ověřovatele zápisu ze shromáždění, o kterou se následně přihlásila paní Jitka Brčáková.

Předsedající připomněl způsob hlasování, kdy sdělil, že v rámci odstranění případných pochybností budou vždy načteny všechny hlasovací karty, a to najednou, a poté vyhlášeno zda došlo k přijetí usnesení. Ve stručnosti představil navržený program shromáždění a následně vznesl dotaz, zda je zájem o hlasování o omezení příliš dlouhých diskusních příspěvků. Pan Kříž požádal o specifikaci dlouhého diskusního příspěvku, kdy z následné krátké diskuze vyplynul návrh na 5 minut.

(18:17) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 1. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 1: **SV schvaluje pravomoc předsedajícímu odebrat diskutujícímu slovo v případě, že jeho příspěvek přesáhne délku pěti minut.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 1 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
86,84%	11,02%	2,14%
1.147.744	145.666	28.298

Navrhované usnesení č. 1 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

Následně byl vznesen předsedajícím požadavek na schválení programu shromáždění, ale po následném upozornění od pana Kříže, že program není nutné schvalovat, bylo od tohoto záměru upuštěno.

SV přistoupilo k bodu č. 2 programu – **Volba členů kontrolního orgánu SVJ**

Předsedající uvedl, že se, do dnešního dne, nepřihlásil žádný zájemce o výkon funkce člena kontrolní komise, a proto vznesl dotaz na přítomné členy společenství, zda nemají zájem funkci vykonávat. Protože se, ani na opakovanou výzvu, nikdo z přítomných členů společenství nepřihlásil, tak bylo další projednávání tohoto bodu ukončeno.

(18:28) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,69% (1.328.466/2.569.924).

SV přistoupilo k bodu č. 3 programu – **Volba náhradníků do Výboru SVJ**

Předsedající opět uvedl, že, podobně jako u kontrolní komise, nebyla obdržena žádná nominace kandidáta, a protože nikdo z přítomných členů společenství neprojevil zájem, bylo další projednávání tohoto bodu ukončeno.

SV přistoupilo k bodu č. 4 programu – **Zpráva o činnosti Výboru za rok 2018**

Předsedající uvedl, že zpráva o činnosti výboru byla jako jedna z příloh pozvánky na shromáždění, a proto nepovažuje za nutné ji předčítat, a dal prostor pro případné dotazy ze strany přítomných členů společenství.

Pan Hájek vznesl dotaz na výši odměny pro firmu, která provádí pravidelný servis ventilátorů vzduchotechniky. Pan Virva, místopředseda výboru, odpověděl, že se jedná o částku cca 130 tisíc Kč včetně DPH ročně, kdy na domě je celkem 68 ventilátorů, které se musí dvakrát ročně podrobit servisní prohlídce, aby byla dodržena dodavatelem záruka.

Následně se o slovo přihlásila paní Zábranská, která uvedla, že se seznámila se všemi dostupnými podklady k rekonstrukci střechy (statické posudky a znalecký posudek), a ráda by obdržela informaci o tom, že původní projektová dokumentace, kterou vypracovala firma DEK TRADE, byla odmítnuta, a tedy celá rekonstrukce střechy byla prováděna bez projektové dokumentace. Pan Virva k tomuto uvedl, že dle původní projektové dokumentace byla vybírána společnost k rekonstrukci, nicméně dle původního návrhu by muselo dojít k vyvrtání více jak tisíce děr do střešního pláště, a proto výbor rozhodl o výběru společnosti, která provádí metodu vakuového kotvení, která je šetrnější. Dále uvedl, že není pravdou, že by nebyla k dispozici projektová dokumentace, neboť projektová dokumentace je k dispozici, protože ji zpracoval zhotovitel rekonstrukce. Poté pan Virva vysvětlil nutnost vyhotovení

znaleckého posudku, kdy zjištěné závady byly uplatněny na zhotoviteli rekonstrukce, a tyto následně odstraněny. Dále uvedl, že se, oproti původnímu návrhu, doplnily žebříky pro přístup na horní střechu a hromosvodná soustava. Závěrem svého příspěvku uvedl, že si je vědom toho, že došlo k přečerpání schváleného limitu shromážděním vlastníků, ale bylo to způsobeno tím, že střecha byla ve velmi špatném stavu, kdy např. od vchodu čp. 706 byla stávající krytina demontována až na beton, protože tam bylo velmi mokré původní souvrství střechy, a vysvětlil přítomnost statika, který hodnotil vzniklé praskliny v některých bytových jednotkách v 10. patře. Paní Zábranská poté reagovala, že pan Virva odpovídal zbytečně obsáhle, že hlavní potíží shledává v tom, že výbor dostatečným způsobem členy společenství neinformuje, což předsedající odmítl.

O slovo se přihlásil pan Voják, který požádal výbor společenství, aby přítomným členům společenství vysvětlil, jak je možné, že došlo k překročení limitu na rekonstrukci střechy, který byl schválen na shromáždění vlastníků v lednu 2017 na 8,4 milionů Kč, ale z doručených podkladů vyplývá, že vynaloženo, z tzv. fondu oprav, bylo na rekonstrukci střechy cca 14 milionů Kč, což znamená překročení rozpočtu o cca 6 milionů Kč. Pan Virva reagoval, že střecha byla ve velmi špatném stavu, a kompletně nasáklé souvrství se muselo opravit. Pan Voják následně požádal, aby výbor sdělil, na jakou částku byla uzavřena SoD s firmou Pro Urban, bez pozdějších dodatků, k čemuž pan Virva odpověděl, že se jedná o částku 7,4 milionů Kč. Pan Voják reagoval, že na internetových stránkách společenství je uložena SoD, která byla uzavřena na částku 9.627.626,35 Kč, z čehož vyplývá, že výbor již v momentě, kdy SoD uzavíral věděl, že překračuje pravomoci, které mu dalo shromáždění vlastníků, a že mělo dojít k zastavení přípravy celé akce, a mělo být např. vyhlášeno rozhodnutí mimo zasedání, kdy se stejným způsobem schvalovala rekonstrukce elektroinstalace. Dále k tomuto uvedl, že se výbor vystavuje riziku podání trestního oznámení od některého z členů společenství, za porušení péče při správě cizího majetku, kdy pro výbor společenství je usnesení shromáždění vlastníků, jakožto nejvyššího orgánu společenství, závazné. Závěrem svého příspěvku uvedl, že výbor o tomto navýšení žádným způsobem členy společenství neinformoval, neboť ani v jednom ze zápisu z jednání výboru o tomto není zmínka, a proto požádal výbor o vysvětlení.

(18:44) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,96% (1.335.224/2.569.924).

Pan Virva uvedl, že rekonstrukce střechy byla schválena s limitem 8,2 milionů Kč, což, od samého počátku, byla nereálná částka, a že souhlasí s panem Vojákem, že měl výbor postupovat jinak, ale že výbor velmi pečlivě spočítal finanční možnosti společenství, a použitý systém vakuového kotvení je ke střeše šetrnější, než původem navržená technologie. Pan Voják uvedl, že nijak nerozporuje, že bylo nezbytné rekonstrukci střechy provést, naopak za realizaci děkuje, ale že způsob, kterým toto proběhlo, neshledává jako správný. Dále sdělil, že pan Virva uvedl, že byla celá akce finančně spočtena a pečlivě připravena, ale že studoval dodané materiály, a některé další vyžádané informace, ze kterých vyplývá, že výbor společenství utratil, za období od 1. ledna 2017 do 30. září 2018, z tzv. fondu oprav celkem 32,5 milionů Kč, a proto má společenství vlastníků k dispozici již jen 1,5 milionu Kč, což vychází cca 3 tisíce Kč na jednu jednotku v domě, a tedy pokud by nyní došlo ke vzniku nějaké havárie v domě, tak nebude mít společenství prostředky na to, aby sjednalo nápravu, a proto lze úspěšně odmítnout sdělení, že provedené akce byly připravené dostatečně pečlivě. Závěrem doplnil, že pokud by byly akce realizovány tak, jak byly schváleny, tak by v tzv. fondu oprav zůstalo cca 9 milionů Kč, a opět zopakoval, že utratit za 21 měsíců cca 32,5 milionů Kč je neuvěřitelné.

Následovala diskuze mezi panem Virvou a panem Vojákem, kde pan Virva uvedl, že z pozice řádného hospodáře nemohl rozhodnout, po odkrytí střechy a zjištění skutečného stavu, jinak. Pan Voják k tomuto sdělil, že to nijak nerozporuje, ale problém je v tom, že samotné práce neměly být, bez předchozího nového souhlasu shromáždění, zahájeny. Souhlasí s tím, že při každé stavební opravě vzniknou vícepráce oproti původní sjednané ceně díla, ale celkové vícepráce více jak 70% nejsou obhajitelné.

Předsedající uvedl, že výbor postupoval tak, jak postupoval, a víc již k tomu nedokáže více vysvětlit. Pan Voják k tomuto doplnil, že je důležité i to, že na programu shromáždění jsou návrhy na realizaci dalších akcí, na které opět nejsou žádné cenové nabídky, a nerad by, aby opět došlo k situaci, kdy shromáždění vlastníků schválí výboru mandát na 3-4 miliony Kč, a akce bude realizována za 8 milionů Kč, protože to poté nemusí členové společenství o ničem rozhodovat, protože výbor učiní rozhodnutí sám. Následně uvedl, že pokud by společenství neutratilo z fondu oprav ani korunu, disponovalo by na konci roku 2019 celkem 8 miliony Kč, a přitom je tady předkládána další rekonstrukce stoupacího vedení vody, což je určitě potřebná akce, ale společenství na ní momentálně nemá finanční prostředky, a proto by očekával, od statutárního orgánu společenství, který si je vzniklé situace vědom, aby na to členy společenství upozornil, protože v doručených podkladech tyto informace nejsou, a jednou z činností výboru by mělo být, aby souhrn čísel, která vycházejí z účetnictví, prezentoval členům společenství v takové podobě, aby to bylo srozumitelné i laikům. Závěrem svého příspěvku uvedl, že je určitě dobré, že společenství má novou střechu, plynové stoupačky, odpadní stoupačky, vzduchotechniku, ale na druhé straně byl fond oprav prakticky zcela vyčerpán, a to je to, co by členové společenství měli vědět.

Paní Oulová následně vznesla na pana Vojáka dotaz, proč kdykoliv, když byla na programu doplňující volba do výboru či kontrolní komise společenství, tak o výkon funkce neprojevil zájem. Dále pokračovala, že oni jako výbor vykonávají své funkce nejlépe, jak umějí, a že nechápe, co je ještě někomu nejasné na opravě střechy. Střecha byla ve velmi špatném stavu, nyní je střecha hotová, přičemž lidi v tom výboru musí vzniklou situaci řešit, protože ji mají před sebou. Pan Voják poděkoval paní Oulové za její reakci, a uvedl, že je ve výboru ještě krátce, od minulého shromáždění, a neměla tak zřejmě dostatečný prostor seznámit se s členskou základnou společenství, protože on by rád pomohl výkonem funkce ve výboru či kontrolní komisi, ale stanovy společenství umožňují členství ve voleném orgánu pouze členovi společenství, a tím on není, protože se shromáždění účastní na základě udělené plné moci. Závěrem uvedl, že zcela určitě všechno neví, a všechno zná, jak uvedla paní Oulová, ale je si jistý, že pokud by paní Oulová dostala v práci zadání, od nejvyššího vedení, projektu za 5 milionů Kč, a ona jej provedla za 7 milionů Kč, že by to pouze lakonicky neodbyla slovy „tak je to hotovo, no tak co“.

Pan Virva následně uvedl, že by rád ukončil tuto debatu, přičemž uvedl, že má pan Voják pravdu o znění stanov společenství, přičemž výbor s ním spolupracuje a čerpá od něj poznatky ze správy společenství a jiných oblastí. Co se týče střechy, tak má pan Voják pravdu, ale nemohli jsme to již zastavit.

Předsedající vznesl dotaz na přítomné, zda mají ještě nějaký dotaz, kdy se o slovo znovu přihlásila paní Záborská, která zopakovala, že výbor členy společenství neinformuje, a že by výbor měl podávat informace, aby se v budoucnu situace neopakovala, a opět požádala o lepší informování členů

společenství, např. prostřednictvím internetových stránek společenství. Předsedající uvedl, že se výbor pokusí zlepšit informování členů společenství.

Z pléna zazněla informace, že když se dva roky zpátky schvalovala rekonstrukce střechy, tak bylo řečeno, že zůstane 10 milionů Kč jako jistina, což se zásadně nedodrželo.

Paní Zábranská uvedla, že výbor členům společenství, v podkladech ke shromáždění, sdělil, že ležaté vedení kanalizace bylo rekonstruováno v suterénu některých vchodů, a že jsou připravovány další výměny, a proto vznesla dotaz na výbor, u kterých vchodů se toto již realizovalo, a jaké budou náklady. Na tento dotaz výbor sdělil, že to dosud v žádných vchodech neproběhlo, tak kde je konzistentnost podávaných informací. Předsedající uvedl, že to v podkladech pro shromáždění je formulováno špatně, že jsou výměny teprve připravovány, a v plánu je začít se vchodem čp. 702. Předsedající, na další dotaz paní Zábranské, sdělil, že byly prováděny opravy na dešťových svodech, nebyla to tedy kanalizace.

Protože již nebyly sděleny žádné další dotazy, tak předsedající vyzval pana Kříže k přípravě hlasování o zprávě o činnosti výboru. Pan Kříž následně upozornil, že hlasování o zprávě o činnosti výboru není nutné, a proto nakonec bylo hlasování odvoláno.

SV přistoupilo k bodu č. 5 programu – **Schválení realizace okapových žlabů a svodů**

Předsedající uvedl, že se jedná o věc, o které se již zmínil pan Voják, a on nyní vysvětlí, proč je tento bod předkládán ke schválení. Po rekonstrukci střechy totiž došlo k tomu, že dochází ke stékání vody ze střechy na balkony v 10. patře, a proto došlo k zadání Ing. Rodovi, aby vypracoval posudek na posouzení střechy, z kterého následně vyplynulo, že nejvhodnějším řešením je zřídit okapy po celé délce, včetně svodů a dalšího, a že je tato akce předkládána pouze z toho důvodu, aby byl zjištěn zájem členů společenství o tuto akci, protože se členů společenství do 8. patra téměř netýká. Dále uvedl, že se problém dá vyřešit zasklením lodžie, kdy pokud je zasklení provedeno správně, tak se problém u těchto jednotek nevyskytuje. Předsedající sdělil, že ani nezná cenu této akce, kdy bude nezbytné celý okapový systém vyprojektovat, což bude znamenat také značnou investici, a realizace není plánována pro rok 2019, a zcela určitě by o této akci bylo jednáno na shromáždění vlastníků v roce 2019.

Pan Voják k tomuto uvedl, že pokud se realizace neplánuje na kalendářní rok 2019, není k dispozici žádná cenová nabídka, tak asi není o čem nyní jednat, a proto navrhuje, aby se aklamací pouze odsouhlasilo, zda se má výbor touto akcí zabývat, či nikoliv, ale že zcela určitě nelze doporučit přijmout usnesení, že je schvalována realizace, pokud nejsou známy náklady, termín realizace, ani zhotovitel. Předsedající uvedl, že s tímto souhlasí, a že tedy bude pouze hlasováno aklamací o tom, zda má výbor dále tuto akci připravovat.

Z pléna zazněl dotaz, zda by nebylo řešením střechu o pár centimetrů posunout. Předsedající uvedl, že to následně nebude odpovídat normě, protože, byť by to bylo levnější řešení, tak je tam riziko, že při silnějším větru dojde k poškození nejenom střechy, ale i izolace.

Z pléna zazněl dotaz, proč nedošlo k výměně okapových svodů při rekonstrukci střechy, vždyť ty stávající jsou v provozu již 47 let. Předsedající uvedl, že na domě, do dnešní doby, žádné okapové svody nejsou. Následně se diskuze svedla k dešťovým svodům, kdy předsedající uvedl, že tam, kde došlo k jejich poškození, proběhla oprava, ale že k celkové opravě není žádný důvod.

Z pléna zazněl dotaz na výměnu potrubí na studenou a teplou vodu, kdy tazatelka upozorňovala již před dvěma lety pana Sedláka, a paní Šindelářovou, že se stoupací vedení teplé vody ohýbá až o 20 cm ve čtvrtém patře domu, a proč není v pátém patře dilatační smyčka. Předsedající předal slovo panu Voců, který sdělil, že ke zkroucení trubky došlo tím, že PT, a. s. omezila funkci havarijních ventilů, a tak se trubkami dodávala voda i o 90 stupních Celsia, namísto 65 stupňů, na které je vyrobena, a proto došlo k jejich pokroucení. Dále uvedl, že s dešťovými svody byl řešen pouze jeden případ vytopení cca 2-3 bytů, jako pojistná událost.

Pan Kocum sdělil, že je pro něj zarážející, že před rekonstrukcí střechy k zatékání nedocházelo, a po rekonstrukci již ano, a že když při realizaci hovořil se zástupcem zhotovitele rekonstrukce a upozornil jej, že přesah střechy je malý, a tento mu sdělil, že výbor delší přesah nechtěl, protože by to bylo příliš nákladné. Pan Virva k tomuto uvedl, že by jej zajímalo, kdo mu sdělil, že výbor prohlásil, že by toto řešení bylo velmi drahé, neboť oprava střechy byla dražší o 6 milionů Kč, a pokud by bylo možné dát tam plech o 3 cm delší, tak by to určitě realizaci nenavýšilo o dalších půl milionu Kč. Doplnil, že byl osobně na každém kontrolním dnu, a toto nikdy on, ani nikdo jiný z výboru, neprohlásil.

Pan Kocum dále uvedl, že u vchodu čp. 701 je špatně udělaná fólie, protože je zvlhňená. Pan Virva vznesl dotaz, zda byl pan Kocum na střeše, a poté, co mu bylo odpovězeno kladně, uvedl, že na střeše být neměl. Pan Kocum se podivil nad tímto argumentem a uvedl, že jej pozvali dělníci zhotovitele rekonstrukce, když jim hlásil zatékání do jeho jednotky a požádal pana Virvu o sdělení normy na okapnici, k čemuž pan Virva uvedl, že ji nemá u sebe, a má ji někde v zápisu z kontrolního dne poznamenanou, že se jedná o klempířskou normu, a uvedl, že norma je 3,5 cm přes obrys domu a doplnil, že soudní znalec přesah měřil, a naměřil 6,5 cm. Následovala další diskuze, kterou ukončil pan Virva tím, že již uplynulo schválených pět minut pro diskusní příspěvek, a tedy navrhuje, aby se sešli na místě, a prověřili aktuální reálný stav. Následně ještě byla podána informace o instalaci OMEGA profilů, k čemuž pan Kocum uvedl, že problém eviduje i nadále, což potvrdila i další členka společenství z pléna.

Z pléna dále zazněl dotaz, jaká je předpokládaná výše nákladů na vybudování okapů, zda by se jednalo o částku v řádech statisíců či milionů Kč, k čemuž předsedající uvedl, že nemá nyní žádnou představu, ale že to určitě bude v milionech Kč.

Dále zazněl dotaz, zda je hlavní problém v hluku, k čemuž předsedající uvedl, že někomu vadí hluk vody dopadající na parapet, což je běžný jev, neboť voda nebo déšť neumí dopadat potichu, a některým naopak vadí, že jim voda stéká po zasklených lodžích. Tazatel doplnil, že pokud máme ve fondu oprav cca 1,5 milionů Kč, což uváděl pan Voják, tak na realizaci nemáme dostatek finančních prostředků, což předsedající potvrdil, že momentálně není k realizaci dostatek prostředků.

O slovo se přihlásil pan Soviš, který uvedl, že není vlastníkem, ale pouze uživatelem bytu, a vznesl dotaz, kdy naposledy se upravoval příspěvek do tzv. fondu oprav. Předsedající uvedl, že výše je stejná

cca od roku 2010/2011. Pan Soviš uvedl, že stávající výše příspěvku je směšná, a proto by bylo na čase zvážit navýšení příspěvku. Předsedající uvedl, že s navýšením příspěvku bude mít zřejmě spousta vlastníků problém, protože ne všichni sdílejí tento názor, že se jedná o nízkou částku. Předsedající dále uvedl, že se za předchozího období žádné větší investice neprováděly, a proto se fond oprav dostatečně naplnil.

(19:41) Následně bylo aklamací hlasováno o tom, zda se má výbor zabývat přípravou případné realizace okapových žlabů a svodů, a výsledky předložil na dalším shromáždění k odsouhlasení. Pro byly všichni přítomní členové společenství.

SV přistoupilo k bodu č. 6 programu – **Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SUV**

Předsedající uvedl, že se v roce 2018 podstatně zvýšil počet havárií na stoupačkách teplé vody, kdy dochází k praskání tohoto potrubí, a proto výbor společenství nechal vypracovat posudek, ze kterého vyplývá, že stoupací vedení vody by vydrželo cca 15-20 let, ale vzhledem ke způsobu instalace, kdy tam chybí některé prvky (dilatace, pružné prvky aj.) dochází k praskání trubek. Na základě závěrů posudku se výbor začal zabývat možnou výměnou, ale současně není na celkovou výměnu dostatečné množství prostředků ve fondu oprav, neboť dle prvotního odhadu je náklad na výměnu jedné stoupačky cca 95 tisíc Kč na jednu stoupačku, což činí cca 4 miliony Kč na celkovou výměnu.

O slovo se přihlásil pan Voják, který uvedl, že je to totožná situace, jako u předchozího bodu, kdy není k dispozici žádná konkrétní cenová nabídka, a proto nedoporučuje schválit výboru bílko šek, aby mohl akci realizovat dle své vůle. Doplnil, že výbor společenství, dle stanov společenství, může vynaložit 500 tisíc Kč na jednu opravu, přičemž se toto nevztahuje na případ havárie, kdy ten limit neplatí, a proto může realizovat případné lokální opravy do doby, dokud nebude mít společenství dostatek finančních prostředků na celkovou výměnu.

(19:43) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,80% (1.331.141/2.569.924).

Následovala diskuze mezi paní Zábranskou, panem Virvou a předsedajícím, ve které se řešila nutnost vyhotovení projektové dokumentace pro výměnu stoupacího vedení, což uvedla paní Zábranská, či zda stačí technická zpráva a závazné normy pro realizaci, což uvedli pan Virva s předsedajícím.

Předsedající se poté dotázal pana Vojáka, zda by souhlasil se schválením navrženého usnesení, k čemuž pan Voják uvedl, že nezáleží pouze na něm, ale i na ostatních členech společenství, ale on osobně má s tímto značný problém. Doplnil, že, dle jeho názoru, bude vhodnější, pokud výbor připraví výběrové řízení, ověří, zda je či není nutné vyhotovovat projektovou dokumentaci na výměnu, kdy uvedl, že se domnívá, že na studenou vodu potřeba zřejmě nebude, ale u teplé vody by byl opatrný, aby zůstala zachována dostatečná cirkulace teplé vody, a i bytové jednotky v horních patrech měli dostatečný přístup k teplé vodě, a následně tyto informace předloží na dalším shromáždění vlastníků k přijetí usnesení.

Předsedající vznesl následně dotaz na přítomné členy společenství, zda s panem Vojákem souhlasí, přičemž z pléna zazněl souhlas.

Následovala diskuze mezi paní Zábranskou a předsedajícím, ohledně textace usnesení, kdy následně pan Voják navrhl, aby usnesení znělo: „Shromáždění vlastníků pověřuje výbor přípravou realizace výměny svislých rozvodů studené a teplé vody“.

(19:53) O navrženém usnesení bylo vedeno hlasování aklamací, kdy pro byly všichni přítomní členové společenství.

SV přistoupilo k bodu č. 7 programu – **Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019**

Předsedající předal slovo panu Bláhovi z účetní firmy, který uvedl, že zpráva o hospodaření společenství za rok 2017 i návrh rozpočtu byl součástí pozvánky, a proto je zde nebude znovu prezentovat, a dá prostor pro dotazy.

(19:54) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,53% (1.324.383/2.569.924).

O slovo se přihlásil pan Hájek, který vznesl dotaz, zda částka 14,198 milionů Kč za rekonstrukci střechy je konečná i se započtením roku 2018, k čemuž pan Bláha uvedl, že ve zprávě jsou zahrnuty pouze náklady, které byly vynaloženy v kalendářním roce 2017. Následovala diskuze mezi panem Hájkem a Bláhou, kdy pan Hájek požádal, aby v podkladech ke shromáždění byly i základní údaje o právě probíhající kalendářní roce, neboť je téměř konec roku 2018, a aktuální stav je diametrálně odlišný. Předsedající uvedl, že k datu 30. září 2018 je ve fondu oprav cca 1,5 milionu Kč.

Pan Virva doplnil, že částka 14,198 milionů Kč není konečná, protože v roce 2018 se na střechu doplnily žebříky a omega profily kvůli zatékání, ale mělo by se jednat o náklad v řádech několika desítek tisíc Kč. Dále uvedl, že byla společenství refundována částka cca 100 tisíc Kč za zábor pozemku, který musel být sjednán pro stavební jeřáby, kdy výbor odmítl úhradu záboru i za období, kdy nebyl třeba.

Z pléna zaznělo, že by se zadní vchody domu měly zamykat, na což reagoval pan Voců, který uvedl, že se zamykat nesmí, protože se jedná o požární únikovou cestu, která musí být volná.

Následně paní Zábranská požádala, aby součástí podkladů byla i sumarizace ostatních nákladových položek, a takto to bylo připraven pro jednotlivé členy společenství k nahlédnutí, k čemuž předsedající uvedl, že kdokoliv může přijít nahlížet do podkladů z účetnictví, kdy příkladem uvedl, že účetní výstupy za měsíc červen 2018 čítají cca 90 A4 stránek.

Pan Bláha následně vysvětlil, jak budou upraveny zálohy na zúčtovatelné služby pro kalendářní rok 2019.

Z pléna zazněl dotaz, že se v roce 2017 zvýšily náklady na úklid společných prostor, kdy pan Virva uvedl, že se jedná o roční plat jednotlivých uklízečů. Předsedající uvedl, že se jedná o náklady pro uklízeče ze všech 14 vchodů, a rekapituloval, že členové společenství mohou být rádi, že se úklid daří zajišťovat za tyto náklady, protože pokud by byl úklid řešen úklidovou firmou, byl by náklad vyšší o cca 80% oproti stávajícímu stavu. Dále doplnil, že jsou propláceny i jednorázové náklady za úklid pomočených výtahů od psů, kdy odměna je mezi 100 Kč – 200 Kč. Tazatelka reagovala, že když je

práce uklízečů takto oceňována, tak z jakého důvodu neobdrželi žádné finanční prostředky na nákup uklízacích přípravků, a to již 11 let. Předsedající reagoval, že žádnou žádost ze strany uklízečů, neobdržel, a uvedl, že pokud se komukoliv zdá, že za svou práci dostává malou odměnu, je nutné, aby kontaktoval výbor, protože pokud není žádná zpětná reakce, tak je předpoklad, že jsou všichni spokojeni.

Pan Voják následně požádal pana Bláhu, zda by od dalšího shromáždění mohl rozpočet obsahovat i předpokládané a navrhované čerpání, protože takto dochází ke schvalování pouze tvorby, a není tak uvedeno, pokud dojde ke schválení navržených akcí, jaký bude stav v tzv. fondu oprav na konci kalendářního roku. Následovala krátká diskuze mezi panem Bláhou a panem Vojákem, kdy došlo k upřesnění přípravy rozpočtu pro další shromáždění.

Následně požádal pan Voják, aby byla předána informace o stavu evidovaných pohledávek za členy společenství, s uvedením konkrétních jmen těchto členů společenství a podniknutých kroků za účelem vymožení těchto pohledávek. O slovo se přihlásila paní Oulová, která předat informaci o konkrétních jménech dlužníků členům společenství kategoricky odmítla. Pan Voják se tedy dotázal, z jakého důvodu výbor společenství tyto dlužníky znát může, a řadoví členové nikoliv, na což paní Oulová odpověděla, že tuto informaci lze předat členům společenství pouze se souhlasem daného dlužníka. Pan Voják k tomuto uvedl, že k tomuto existuje stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů, ve kterém je uvedeno, že tyto informace nepodléhají souhlasu subjektu údajů, a že na shromáždění lze seznámit členy společenství s platební morálkou jednotlivých členů. Pan Voják uvedl, že tedy bude pokračovat ve svém příspěvku, což paní Oulová odmítla s tvrzením, že je ona členem výboru, a ona tedy má přednostní právo hovořit.

Paní Oulová uvedla, že společenství může vymáhat až skutečný nedoplatek z vyúčtování služeb, a nikoliv jednotlivé měsíční zálohy, což pan Bláha potvrdil. Pan Voják k tomuto uvedl, že stanovy určují měsíční splatnost záloh, a že pokud by tedy byl aplikován jejich výklad, tak by členové společenství nemuseli hradit měsíční zálohy, a vždy si vyčkat až na roční vyúčtování služeb, a uhradit pouze skutečně vynaložené náklady, což by společenství přineslo pouze značné problémy s cash-flow.

Následně pan Bláha uvedl, že k datu 31. října 2018 eviduje společenství za vlastníky pohledávky v celkové výši 263 tisíc Kč a uvedl, že se výbor snaží řešit vymáhání pohledávek lidštějším způsobem. Paní Oulová uvedla, že před shromážděním vlastníků psala několika desítkám vlastníků, aby svou pohledávku uhradili. Pan Bláha uvedl, že u dlouhodobějších dlužníků je zaslána i předexekuční výzva, což potvrdila paní Oulová, která následně zopakovala, že nesouhlasí s tím, aby byli dlužníci zveřejněni, protože je to v rozporu s Listinou základních práv a svobod.

Pan Voják poděkoval za obšírné vysvětlení, a požádal o vysvětlení, co znamená předexekuční výzva, protože právní systém žádnou takovou výzvu nezná, kdy doplnil, že pokud má dojít k exekuci, tak musí být splněna jedna ze dvou skutečností. První, vykonatelný rozsudek vydaný na základě skončeného soudního řízení, anebo druhý, je mít od dlužníka notářský zápis s přímou vykonatelností, kdy se přeskochí soudní řízení, a může se rovnou přistoupit k exekuci.

Následně pan Voják uvedl, bez konkrétního uvedení jména dlužníka, že je u jednoho člena společenství evidován nedoplatek ve výši 90 tisíc Kč, kdy nezaplatil společenství nic od dubna 2017. Doplnil, že

souhlasí s tím, že na velikost společenství je celkový objem pohledávek v přijatelné výši, ale jsou tam další 3 vlastníci, kteří dluží desetitisícové částky, a proto je třeba, aby byl výbor ve vymáhání pohledávek důraznější, protože ten člen společenství nezaplatil nic již víc jak rok, a nebyla podána ani žádost k soudu o vydání platebního rozkazu. Pan Virva se přihlásil o slovo a uvedl, že dotyčný vlastník vždy jednorázově uhradí větší část dlužné pohledávky, ale poté opět delší dobu nezaplatí nic, a tak se celá situace opakuje. Doplnil, že se vymáháním pohledávek paní Oulová velmi intenzivně zabývá, a to i ve spolupráci s Mgr. Naušem.

Pan Bláha uvedl, že s uvedeným dlužníkem byl opět zvolen mírnější přístup, kdy i došlo k podpisu uznání dluhu, ale protože sjednaný splátkový kalendář neplnil, byl do vymáhání zapojen i Mgr. Nauš. Pan Voják uvedl, že je velmi dobře, že bylo s dlužníkem sjednáno uznání dluhu, kdy doplnil pro přítomné členy společenství, že uzavřením uznání dluhu se prodlužuje promlčecí lhůta na dobu 10 let, po kterou může společenství vymáhat svou pohledávku u soudu. Doplnil, že v případě, že člen společenství neuhradí elektřinu, tak přijde revizní technik od PRE, a další odběr znemožní. Ale společenství vlastníků takový prostředek nemá, a musí se domáhat pomoci u soudu.

V průběhu diskuze opustilo sál větší množství členů společenství, kdy pan Kříž požádal o chvilku strpení, aby mohli být odejítí vlastníci odregistrováni z evidence hlasování.

(20:22) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 49,75% (1.278.554/2.569.924).

Pan Kříž vyhlásil, že na shromáždění je již přítomno pouze 49,75% všech spoluvlastnických podílů, čímž není splněna hranice pro usnášeníschopnost stanovená stanovami společenství Čl. 7. odst. (7.6).

Pan Virva uvedl, že již nelze přijímat další usnesení, a že tedy tímto 12. shromáždění vlastníků, v zastoupení pana Rumpíka, ukončuje. Závěrem popřál hezké svátky, šťastný nový rok a hlavně hodně zdraví do dalšího roku.

Praha, 3. prosince 2018

Michal Kříž
zapisovatel, organizátor shromáždění

Tomáš Rumpík
předsedající

Jitka Brčáková
ověřovatel zápisu

Přílohy:

- 1) *pozvánka na shromáždění vlastníků,*
- 2) *prezenční listina ze shromáždění vlastníků,*
- 3) *předložené plné moci od vlastníků,*
- 4) *účast jednotlivých vlastníků na shromáždění v elektronické podobě,*
- 5) *vůle jednotlivých členů společenství při hlasování,*
- 6) *zpráva o činnosti výboru,*
- 7) *hospodaření společenství za rok 2017,*
- 8) *návrh hospodaření společenství na rok 2019,*
- 9) *návrhy usnesení shromáždění vlastníků.*