

ZÁPIS
ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ DOMU Č.P. 1022 V LIBNI
20. listopad 2013, 18:00, restaurace U Králů (Pivovarnická 1, Praha 8)

Program:

- 1) Zpráva výboru
- 2) Změna stanov
- 3) Obnova sklepů po povodních
- 4) Výtahy, půda
- 5) Stav účtu, výše platby do fondu oprav
- 6) Plán oprav
- 7) Výhrady k činnosti správce
- 8) Volba orgánů společenství
- 9) Různé

Při zahájení byli přítomni vlastníci s celkovým podílem 74,39% (62,50% osobně, 11,89% v zastoupení), shromáždění bylo usnášeníschopné, přičemž usnášeníschopnost trvala po celou dobu zasedání. V rámci prezence obdrželi účastníci k aktualizaci výpis kontaktů.

Zasedání zahájil J. Královec informacemi o způsobu hlasování, představením skrutátora (S. Littva) a přivítáním hostů (technik LBD J. Vambora); na výzvu byly navrženy tyto body do různého:

- rozhodnutí o hospodářském výsledku SVJ;
- provoz restaurace v domě;
- pojištění domu;
- termín dalšího shromáždění.

Vlastní program shromáždění nedoznal změn.

1) Zpráva výboru

Předseda shrnul činnost výboru za poslední období, součástí zprávy bylo i zamyšlení nad celkovou atmosférou, ve které výbor pracuje.

2) Změna stanov

Výbor informoval, že vzhledem k hrozícímu zpochybnování závěrů shromáždění, na kterém bývají přítomni i vlastníci v zastoupení, se ukazuje jako vhodné ve stanovách výslovně zakotvit možnost zastupování vlastníka na základě plné moci jinou osobou; po poradě s advokátem byl předložen návrh na doplnění stanov o nový odst. 13, čl. V: „Člen se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo na více shromážděních. Nikdo nesmí být na shromáždění zmocněncem více než jedné třetiny všech členů společenství, jinak platí, že nemá pro jednání na shromáždění společenství udělenou žádnou plnou moc. Zmocněnec musí plnou moc doručit společenství nejpozději před zahájením shromáždění, kde podle ní hodlá člena zastupovat; plná moc se učiní přílohou zápisu ze shromáždění. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.“

Hlasování s vyloučením vlastníků v zastoupení: celkem 62,50 pro 60,83, proti 0, zdržel se 1,67; společně s vlastníky v zastoupení: celkem 74,39 pro 72,72, proti 0, zdržel se 1,67. Návrh byl přijat. V dalších hlasováních již nebudou oddělováni vlastníci v zastoupení od vlastníků přítomných.

Výbor dále informoval, že s ohledem na nový občanský zákoník bude nutné provést změny ve stanovách (např. úprava názvu SVJ, zkrácení lhůty pro doručení pozvánek apod.); podle doporučení právníků je však vhodné s aktualizací stanov nespěchat a počkat na ustálení výkladu a terminologie. Výbor změny sleduje a vede v patrnosti i další vhodné úpravy stanov (zanesení faktického stavu věci místo obecných formulací, oprava chyb) a zamýšlí navrhnout rozšíření stanov o začlenění vnitřních předpisů (spisový pořádek, pravidla pro komunikaci s vlastníky nebo činností výboru – v posledním případě pak bude zohledněno nové nařízení vlády 366/2013) Na návrh p. Woloszczuka bylo výborem přislíbeno provést analýzu změn v občanském zákoníku a jejich dopad na společenství a tuto analýzu zpřístupnit vlastníkůům k připomínkovacímu řízení prostřednictvím webu 1022.cz. Další návrhy vznesl J. Erml: stanovení pevného termínu pro vyhotovení zápisu, povinnost vybírat z několika dodavatelů.

3) Obnova sklepů po povodních

Zprávu podala M. Chadžijská, která za výbor akcí koordinuje se správcem LBD Praha 8. Správce likvidaci následků povodní zajišťoval z pověření daného mandátní smlouvou, ale již po druhé faktuře byl požádán (mailem a ústně) o dodání položkového rozpočtu na následné práce předem. To se nestalo a poté

přišla informace z LBD o proplacení faktury za osekání omítek, dezinfekci stěn a likvidaci suti, kterou výbor neschválil. Cena byla výborem označena za nepřiměřenou a byly také reklamovány vady a nedodělky díla, reklamační řízení doposud probíhá. J. Vambere přednesl postoj správce: cena je přiměřená (ač zhotovitel sám pracuje na návrhu upravené ceny); na dotaz J. Martínkové, proč nebylo provedeno výběrové řízení, reagoval za správce P. Papírník: šlo o akutní stav a správce má povinnost v takových případech postupovat co nejrychleji, navíc při spolupráci SVJ 10% se nedá hovořit o způsobení výrazné škody. R. Woloszczuk vznesl dotaz na příjemce prací – zprvu LBD, po zjištění problémů i zástupci SVJ.

Právě vzhledem k problémům se výbor rozhodl zajišťovat další práce sám – na základě výběru zvolil pro vyvápňení sklepů firmu J. Ženíška (nejnižší cena, Kč 7.500,-). Podle měření správce jsou však zdi v části sklepů vlhké – přes zimu ovšem zdi nevyschnou a nebude tak možné sklepy plnohodnotně užívat – vápno na zdech by sice neopadávalo, ale nebylo by odolné proti setření. *Hlasování, zda vyvápňit sklepy již nyní (a nečekat na skončení zimy, až sklepy více vyschnou). Celkem 74,39 pro 29,18, proti 1,73, zdržel se 43,48. Návrh nebyl schválen.*

Další informace o sklepech se týkaly rozhodnutí o výběru dveří do sklepních kójí. Presentovány 4 orientační možnosti materiálu i cen – s výplní voštinovou (cca 1014,-/ks), celoplechové pozinkované (cca 3648,-/ks), ocelové (cca 6.325,-/ks) a voděodolné (cca 9.315,-/ks). Drátěné vyplétané nebyly představeny, protože se vycházelo z předpokladu, že vlastníkům bude vadit viditelnost do kójí; vlastníci se v diskusi k tomuto řešení přiklínili. Na návrh J. Martínkové prozkoumá výbor ve spolupráci se správcem možnost pořízení větracích hlavic.

Hlasování o pořízení dveří -

- voštinových: celkem 74,39, pro 0, proti 70,99, zdržel se 3,40;
 - celoplechových: celkem 74,39, pro 0, proti 67,11, zdržel se 7,28;
 - drátěných vyplétaných: celkem 74,39, pro 68,92, proti 0, zdržel se 5,47.
- Výbor tedy bude dále poptávat pouze dveře drátěné vyplétané.*

4) Výtahy, půda

J. Královec shrnul dosavadní postup a nastínil tři možné další postupy vč. jejich výhod/nevýhod:

- volba firmy na základě již proběhlých jednání;
- další zpřesňování poptávky, poptávání a vyhodnocování;
- využití externího dodavatele k vyhotovení řešení a projektu.

Následovala diskuse – R. Woloszczuk vyjádřil nesouhlas s dosavadním postupem výboru, především s rychlostí a se spojováním výtahů s půdou; výbor reagoval: spojování s půdou znamenalo souběžnou práci, navíc se tyto úvahy objevily na základě konzultací s dodavateli; vlastníci však o úvahách výboru byli informováni v Domovních novinách; k prodlevě skutečně dochází, nicméně bez toho, aby shromáždění rozhodlo o směru dalších kroků, je postup obtížný. P. Papírník upozornil, že poptávku architektonických/projektových firem může LBD zajistit v rámci mandátní smlouvy. Na dotaz D. Jirkalové informovala M. Chadžijská o odhadované ceně půdy (zhruba 9,5 mil. Kč), J. Erml seznámil vlastníky se svým postojem (je proti prodeji půdy a je si vědom, že i osamoceným nesouhlasem může prodeji zabránit – nedocílí se 100% souhlasu; na dotazy vlastníků, proč s prodejem nesouhlasí, uvedl, že zná případy, kdy investor špatně opravil fasádu či odbyl výstavbu výtahů; reakci M. Chadžijské, že investor může poukázat prostředky a z nich pak SVJ realizuje potřebné práce, nebral v potaz a dále se diskuse neúčastnil). Z rozpravy vzešel návrh na zřízení pracovní skupiny.

Hlasování o zřízení pracovní skupiny, která by pracovala na výtazích (bez půdy): celkem 74,39, pro 34,63, proti 11,08, zdržel se 28,68. Návrh nebyl přijat.

Hlasování o zadání projektu externímu zpracovateli (poptávku zajistí LBD v rámci mandátní smlouvy bezplatně): celkem 72,70, pro 65,17, proti 1,73, zdržel se 5,80. Návrh byl přijat, na základě pokynů výboru zajistí LBD poptávku.

5) Stav účtu, výše plateb do fondu oprav

J. Královec představil novou podobu ročního přehledu pohybů na účtu. J. Erml nesouhlasil s dřívější podobou a nesouhlasí ani se současnou.

J. Martínková navrhla snížení plateb do fondu oprav na Kč 20,-/m² (nyní Kč 40,-/m², což činí celkový měsíční příjem Kč 106 tis). Další návrhy vzešly z diskuse: 35,- a 30,-/m². M. Veselý zmínil současný zůstatek na účtu domu (6 mil) a vztáhl ho nejen na současný měsíční přírůstek (106 tis), ale i na výhled investic (výtahy cca 4 mil.); výbor upozornil např. na havarijní stav zejména dvorní fasády.

Hlasování o snížení plateb do fondu oprav na Kč 20,-/m²: celkem 70,80, pro 55,18, proti 13,39, zdržel se 2,23. Návrh byl přijat, o dalších návrzích tedy nebylo hlasováno.

Na návrh P. Papírníka bude snížení provedeno od 1. 1. 2014.

6) Plán oprav

J. Vambere jako zástupce domu referoval o technické prohlídce budovy. M. Chadžijská upozornila, že správce v rozporu s mandátní smlouvou nedodal roční plán oprav. Následná rozprava ukázala, že správce

čekal na podnět výboru, výbor naopak na podnět správce; P. Papírník doplnil vysvětlení celkového vývoje zpracovávání plánů oprav. R. Woloszczuk vznesl námitku – shromáždění tedy nejedná o plánu oprav, námitka byla přijata; J. Královec vyzval vlastníky, aby přednesli své postřehy, co dům potřebuje; sám upozornil na výměnu vodoměrů, které jsou za hranicí životnosti (předběžná cena v případě dálkově odečítaných vodoměrů činí 80 tis., výměnu požadují předpisy). J. Erml upozornil na částečně uvolněné zábradlí v přízemí obytné části vchodu Pivovarnická a na nedovírající se vchodové dveře tamtéž. N. Hlaváčková navrhla výměnu poštovních schráněk. Výbor upozornění a návrhy vede v patnosti; v součinnosti se správcem připraví plán oprav; podněty na opravy výbor samozřejmě přijímá celoročně; vlastníci by se měli obracet právě na členy výboru (pokud nejde o havarijní stav).

7) Výhrady k činnosti správce

Výbor informoval vlastníky, že správci byl zaslán vytýkácí dopis, jehož znění je i na internetových stránkách domu 1022.cz ve složce pro vlastníky. Vytýkána byla zejm. absence výběrových řízení, proplacení faktury bez souhlasu výboru. Správce prostřednictvím P. Papírníka přiznal chybu v proplacení faktury bez vědomí výboru. J. Královec informoval, že v otázce výhrad proběhla jednání, která povedou i k aktualizaci mandátní smlouvy.

8) Volba orgánů společenství

J. Královec informoval, že po odstoupení dvou členů výboru je počet členů nejnižší možný, tedy 3 osoby. Navíc na funkci revizora rezignovala N. Hlaváčková. Na výzvu byli navrženi na členy výboru J. Erml a R. Woloszczuk, na revizora J. Erml a J. Martínková; kandidáti vyslovili souhlas a dostali prostor na představení se.

Volba členů výboru, celkem 64,78 -

- pro J. Ermla 5,63, proti 38,34, zdržel se 20,81;

- pro R. Woloszczuka 33,06, proti 0, zdržel se 31,72.

Dalším členem výboru se stal R. Woloszczuk.

Volba revizora, celkem 64,78 -

- pro J. Ermla 3,40, proti 43,89, zdržel se 17,49;

- pro J. Martínkovou 29,12, proti 0, zdržel se 35,66.

Revizor nebyl zvolen, funkce není obsazená.

9) Různé

Rozhodnutí o hospodářském výsledku SVJ: informaci o výsledku v řádu tisíců korun a o právních souvislostech podal za správce P. Papírník.

Hlasování o převodu výsledku do fondu oprav: celkem 57,26, pro 57,26, proti 0, zdržel se 0. Návrh byl přijat.

Pojištění domu: informaci podala M. Chadžijská – s ohledem na výpovědní lhůtu byla výborem podána žádost o ukončení stávající pojistky, tuto výpověď lze stáhnout zpět. Zatím pojištění domu zajišťoval správce v rámci své hromadné smlouvy s Českou pojišťovnou v ceně 64 tis. Dosavadní předběžná jednání výboru s pojišťovnami ukazují, že lze sjednat pojistku s vyšším krytím a obdobnou spoluúčastí, a to v rozmezí od 28 tisíc do 68 tisíc. V diskusi upozornil P. Papírník také na otázku jistoty vyplacení pojistného plnění, což je v rámci nynější pojistky bezproblémové. Vzhledem k současnému stavu jednání s pojišťovnami bylo hlasováno o obecném pověření výboru k dalším krokům.

Hlasování, zda má výbor dále jednat s pojišťovnami a v případě, že se některá z konkurenčních nabídek bude jevit výrazně výhodněji, uzavřít novou pojistnou smlouvu (v opačném případě má včas stáhnout výpověď smlouvy stávající): celkem 55,30, pro 13,44, proti 24,37, zdržel se 17,49; návrh nebyl přijat.

Další body (provoz restaurace v domě, termín dalšího shromáždění) nebyly vzhledem k výraznému odchodu vlastníků projednány a shromáždění bylo ukončeno.

V Praze dne 25. listopadu 2013 zapsali: S. Littva, M. Chadžijská, J. Královec