

Zápis ze zasedání shromáždění

Společenství vlastníků čp. 1022 v Libni (dále jen „SVJ“, vzniklého pro správu domu č.p. 1022 /Na Rokytce 22 a Pivovarnická 3/ v k.ú. Libeň, obec Praha, dále jen „domu“), které proběhlo dne 26. dubna 2023 od 18:15 hodin v ZŠ Bohumila Hrabala v Praze 8 – Libni

1. Prezence, zahájení

Na zasedání se dostavili vlastníci jednotek s 88,53 % všech podílů v SVJ; bylo tedy usnášeníschopné. Svolavatelé pověřili vedením zasedání JUDr. Dana Holubkova a jako zapisovatele navrhli Filipa Bradu.

Návrh usnesení č. 1: Shromáždění volí zapisovatelem zahájeného zasedání Filipa Bradu.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků.

Usnesení bylo schváleno (přijato).

Vlastníci bytů č. 13, 17, 25, 26 a 40 byli vyzváni k aktualizaci svých údajů u správce domu – Lidového bytového družstva Praha 8 (dále jen „LBD“), který u těchto bytů eviduje jiné osoby než v katastru.

2. Ekonomické informace, schválení účetní závěrky za rok 2021 a 2022

Ředitelka LBD Ing. Vítovská informovala přítomné o ekonomické a administrativní správě domu:

- Na účtu má SVJ naspořeno (k 26.4. 2023) 5.294.678 Kč.
- Fond vlastní správní činnosti je aktuálně v minusu, jeho náklady za 1. čtvrtletí 2023 činí 105.150 Kč.
- Vlastníci platí měsíčně do fondu oprav 15 Kč/m² a do fondu vlastní správní činnosti 750 Kč/jednotku.

V diskusi byly zodpovězeny dotazy z pléna:

- Jak se má nakládat s evidovanými nedoplatky vlastníků, kteří již nejsou vlastníky?

Odpověď JUDr. Holubkova: Nedoplatky, váznoucí na jednotce, v zásadě přecházejí na její nabyvatele.

Jeví-li se jako zcela nevymahatelné (např. nebyly-li přihlášeny do dědictví), lze od vymáhání upustit.

- Jakým způsobem byly stanoveny odměny výboru a je odměna (a počet členů výboru) adekvátní?

Odpověď M. Veselého: Odměny výboru byly odsouhlaseny SVJ stejně jako počet členů výboru ve stanovách SVJ. Změny výše odměny i počtu členů jsou v kompetenci shromáždění.

- Kontroluje účetnictví SVJ někdo z výboru?

Odpověď M. Veselého: Účetnictví SVJ vede správce domu, jehož činnost SVJ kontroluje – ne ovšem na úrovni zaúčtování každého jednotlivého dokladu. Do dokladů může nahlížet každý vlastník.

Svolavatelé navrhli schválit účetní závěrky SVJ s tím, že výbor je založí do sbírky listin rejstříku SVJ.

Návrh usnesení č. 2: Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2021.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 3,77 %. Pro usnesení: 96,23 % přítomných vlastníků.

Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 3: Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2022.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 8,07 %. Pro usnesení: 91,83 % přítomných vlastníků.

Usnesení bylo schváleno (přijato).

3. Volba výboru

Volba výboru SVJ je na pořadu zasedání z důvodu, že dosavadnímu 4člennému výboru letos skončilo 5leté funkční období. Před volbou byl z pléna vznesen návrh na snížení počtu členů výboru ze 4 na 3.

Návrh usnesení č. 4: Shromáždění schvaluje snížení počtu členů výboru ze 4 na 3.

Výsledek hlasování: Pro usnesení: 12,52 %. Zdrželo se: 14,83 %. Proti usnesení: 72,65 % přítomných vlastníků. Návrh usnesení nebyl schválen.

Kandidaturu do výboru SVJ oznámili všichni 4 členové dosavadního výboru a dále Ing. Podubecký.

Návrh usnesení č. 5: Shromáždění volí členem výboru SVJ Martina Veselého.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 8,17 %. Pro usnesení: 91,83 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 6: Shromáždění volí členkou výboru SVJ Vendulu Vlčkovou.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 9,89 %. Pro usnesení: 90,11 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 7: Shromáždění volí členem výboru SVJ Filipa Bradu.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 16,16 %. Pro usnesení: 83,84 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 8: Shromáždění volí členkou výboru SVJ Moniku Vyhnalovou.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 5,72 %. Zdrželo se: 12,10 %. Pro usnesení: 82,19 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 9: Shromáždění volí členem výboru SVJ Ing. Podubeckého.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 10,92 %. Zdrželo se: 55,86 %. Pro usnesení: 33,22 % přítomných vlastníků. Návrh usnesení nebyl schválen.

4. Změna stanov

JUDr. Holubkov představil a odůvodnil návrh 8 změn stanov SVJ, rozeslaný s pozvánkou. K upozornění z pléna ohledně číslování změnami dotčených bodů stanov upřesnil, že pod č. 6 se na konec článku 5 navrhuje nový bod 5.10 (nikoliv 5.9) a pod č. 7 se navrhuje změna bodu 6.3 (nikoliv 6.7) stanov SVJ.

Návrh usnesení č. 10: Shromáždění schvaluje 1. navrženou změnu stanov SVJ: Bod 1.1 stanov zní: „1.1. Název společenství vlastníků jednotek (dále též jen „společenství“) zní: Společenství vlastníků jednotek č.p. 1022 v Libni.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 11: Shromáždění schvaluje 2. navrženou změnu stanov SVJ: Bod 1.2 stanov zní: „1.2. Sídlem společenství je: Pivovarnická 3 / č.p. 1022, 180 00 Praha 8 – Libeň.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 12: Shromáždění schvaluje 3. navrženou změnu stanov SVJ: Na konec článku 2 se doplňuje nový bod 2.15: „2.15. Člen bez zbytečného odkladu písemně oznámí společenství 1. svůj hrozící nebo nastalý úpadek, tj. insolvenční (platební neschopnost) nebo předlužení, a předpokládaný způsob jejich řešení, 2. exekuci (výkon rozhodnutí), která mu hrozí či se vůči němu vede, jakož i 3. svou platební nevůli vůči společenství nebo nevůli dodržovat své jiné než platební povinnosti člena; ve vztahu společenství vůči členovi to vše platí obdobně.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 13: Shromáždění schvaluje 4. navrženou změnu stanov SVJ: Bod 4.7 stanov zní: „4.7. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, připouští se, aby se v orgánech společenství rozhodovalo mimo zasedání (per rollam), a to písemně, prostřednictvím datových zpráv nebo s využitím jiných technických prostředků.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 14: Shromáždění schvaluje 5. navrženou změnu stanov SVJ: Na konec článku 5 se doplňuje nový bod 5.9: „5.9. Při hlasování o návrhu na shromáždění mohou být všichni přítomní členové společenství postupně vyzváni, aby se vyjádřili, kteří z nich jsou pro návrh a kteří proti návrhu, případně kteří se zdrží hlasování o návrhu; je přípustné jakékoliv pořadí těchto výzev. Pokud se členové společenství při hlasování vyjádřili nejprve pro návrh a posléze proti návrhu nebo nejprve proti návrhu a posléze pro návrh, má se za to, že ten, kdo se během hlasování nevyjádřil (nehlasoval) pro návrh ani proti návrhu, se ohledně návrhu zdržel hlasování.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 15: Shromáždění schvaluje 6. navrženou změnu stanov SVJ: Na konec článku 5 se doplňuje nový bod 5.10: „5.10. Pro případ, že svolané shromáždění není způsobilé se usnášet, se připouští konání náhradního shromáždění, jež je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů, kteří mají ve společenství alespoň 40 % všech hlasů.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 2,42 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 97,58 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 16: Shromáždění schvaluje 7. navrženou změnu stanov SVJ: Bod 6.3 stanov zní: „6.3. Společenství je zastupováno výborem. Kdo za společenství podepisuje, připojí k jeho názvu svůj podpis, své jméno a příjmení a údaj o své funkci ve společenství. Jde-li o právní jednání, pro které zákon obligatorně vyžaduje písemnou formu, podepisuje se za společenství předseda výboru (v době jeho nepřítomnosti místopředseda výboru) společně s kterýmkoliv dalším členem výboru.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 0 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 100 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 17: Shromáždění schvaluje 8. navrženou změnu stanov SVJ: Na konec článku 7 se doplňuje nový bod 7.7: „7.7. Stanoví-li zákon pokutu za prodlení s plněním některých nepeněžitých povinností ohledně služeb, činí tato pokuta 0,01 Kč za každý započatý den prodlení.“

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 2,02 %. Zdrželo se: 0 %. Pro usnesení: 97,98 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

5. Oprava / zateplení fasády domu

Martin Veselý shrnul velmi špatný až havarijný stav dvorní i uliční fasády domu a možnosti jejich oprav včetně jejich příp. zateplení s 3 variantami rozsahu oprav:

- 1) Oprava obou fasád – obou bez zateplení. Tato varianta není efektivní pro budoucí zateplení.
- 2) Oprava obou fasád a zateplení jen dvorní fasády s náklady dle cen z října 2022 ve výši 7,4 mil. Kč.
- 3) Oprava a zateplení obou fasád s náklady dle cen z října 2022 ve výši 11,5 mil. Kč.

Dále nastínil 4 varianty financování investice (které lze příp. i kombinovat).

- i. Zvýšit fond oprav a financovat investici z něj (našetření by ale trvalo delší dobu).
- ii. Bankovní úvěr. V přípravné fázi byly osloveny 2 banky a získána rámcová nabídka financování.
- iii. Splátkový kalendář od dodavatele oprav včetně zateplení (závislé na možnostech dodavatele).
- iv. Přenechání půdy domu k vestavbě a sjednání (nebo financování) oprav podle smlouvy o výstavbě.

K variantám oprav i k variantám financování proběhla obsáhlá diskuse, vedoucí k dalšímu hlasování:

Návrh usnesení č. 18: Shromáždění schvaluje spojení oprav a zateplení dvorní i uliční fasády domu s přenecháním půdy domu k vestavbě, které umožní financování oprav a zateplení fasád.

Výsledek hlasování: Pro usnesení: 40,02 %. Proti usnesení: 57,56 %. Zdrželo se: 2,42 % přítomných vlastníků. Návrh usnesení nebyl schválen.

Z pléna byl pak vznesen návrh, ať se na probíhajícím zasedání již o opravě a zateplení fasád nehlasuje.

Návrh usnesení č. 19: Shromáždění schvaluje, aby se na probíhajícím zasedání již o opravě a zateplení fasád nehlasovalo.

Výsledek hlasování: Pro usnesení: 46,22 %. Proti usnesení: 53,78 %. Zdrželo se: 0 % přítomných vlastníků. Návrh usnesení nebyl schválen.

Pokračovala diskuse k rozsahu oprav fasád, vedoucí k hlasování o nejširší z variant včetně zateplení:

Návrh usnesení č. 20: Shromáždění schvaluje opravu a zateplení všech fasád se zateplením půdy.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 18,76 %. Zdrželo se: 2,42 %. Pro usnesení: 78,82 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Poté byl z pléna vznesen návrh, ať se na tomto zasedání již nehlasuje o financování schválené opravy.

Návrh usnesení č. 21: Shromáždění schvaluje, aby se na probíhajícím zasedání již o financování oprav a zateplení fasád nehlasovalo.

Výsledek hlasování: Pro usnesení: 24,57 %. Proti usnesení: 73,01 %. Zdrželo se: 2,42 % přítomných vlastníků. Návrh usnesení nebyl schválen.

Návrh usnesení č. 22: Shromáždění schvaluje, ať výbor k financování opravy a zateplení všech fasád se zateplením půdy získá konkrétní nabídky aspoň od 2 bank a předloží je k výběru shromáždění.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 10,61 %. Zdrželo se: 6,31 %. Pro usnesení: 83,08 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

Návrh usnesení č. 23: Shromáždění schvaluje, ať výbor zadá energetický audit domu.

Výsledek hlasování: Proti usnesení: 7,97 %. Zdrželo se: 15,14 %. Pro usnesení: 76,89 % přítomných vlastníků. Usnesení bylo schváleno (přijato).

6. Půdní prostor domu

JUDr. Holubkov uvedl, že k přenechání půdy k vestavbě je zapotřebí souhlasu 100 % všech vlastníků a otázal se, zda by někdo z přítomných záměr nevetoval. Proti přenechání byl Ing. Podubecký (byt č. 8).

7. Technické informace

Technik LBD p. Vambere informoval přítomné o technické správě domu:

- Všechny revize jsou hotové, letos je nutná výměna bytových vodoměrů a odborná zkouška výtahu.
- Do společných prostor nic neumísťujte kvůli zachování volnosti únikových cest (dle požární zprávy).

8. Různé

Výbor byl z pléna vyzván, ať zápisy ze svých zasedání zpřístupňuje členům SVJ, např. na webu domu.

9. Zakončení

S ohledem na úplné vyčerpání pořadu zasedání, uvedeného v pozvánce, je JUDr. Holubkov zakončil.

Zapsal: Filip Brada