

Zápis z jednání shromáždění „Společenství vlastníků jednotek v domě Jordana Jovkova č.p. 3260, 3261, 3262, 3263 v Praze 4, Modřanech, PSČ 143 00_ Zapsáno u MS v Praze, oddíl S, vložka 3476, IČ 26760771

Datum a místo jednání shromáždění: 24. června 2014, Základní škola Rakovského, Rakovského 3136, Praha 4 – Modřany

Bod 1. Shromáždění bylo zahájeno při účasti 65,70% za Výbor Společenství vlastníků jednotek Ing. Dušanem Purrem, CSc., přivítáním všech přítomných.

Hosty byli schváleni: JUDr. Svatopluk Procházka, JUDr. Libor Široký a sl. Veronika Bočková. 100,00% - ním souhlasem přítomných byl odsouhlasen technický personál pro pomoc při průběhu shromáždění. Skrutátory byli odsouhlaseni Ing. Irena Matějů, Ing. Jana Krupičková, pan Zdeněk Novák a Roman Šobr. Zapisovatelem byl odsouhlasen Ing. Dušan Purr, CSc. a ověřovatelem zápisu ze shromáždění pan Mgr. Josef Nápravník a paní Jaroslava Kozáková.

Řízením dalšího průběhu shromáždění byl odsouhlasen pan JUDr. Libor Široký, který zároveň předložil ke schválení program jednání.

Pro schválení program jednání se vyslovilo všech 100 % hlasů z 65,70% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 2. Změna názvu Společenství vlastníků jednotek ze „Společenství vlastníků jednotek v domě Jordana Jovkova č.p. 3260, 3261, 3262, 3263 v Praze 4, Modřanech, PSČ 143 00“, na nový název společenství: „Společenství vlastníků jednotek SVJOJO“

Výboru společenství vlastníků jednotek předložil shromáždění změnu názvu společenství na nový název „**Společenství vlastníků jednotek SVJOJO**“. Důvodem změny názvu společenství byly problémy způsobené dlouhým názvem společenství při písemné komunikaci s dodavateli a jinými subjekty, kteří úplný název společenství zkracovali a vynechávali tu část názvu, která obsahovala adresu společenství. Z důvodu neúplného názvu docházelo k vracení vystavených faktur, které neobsahovali úplný název společenství vlastníků. Tím dochází ke zpoždění plateb a nepříjemnostem při jednání s dodavateli.

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek byl předložen následující návrh usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků jednotek po projednání schvaluje změnu názvu Společenství vlastníků jednotek ze „Společenství vlastníků jednotek v domě Jordana Jovkova č.p. 3260, 3261, 3262, 3263 v Praze 4, Modřanech, PSČ 143 00“, na nový název společenství: „Společenství vlastníků jednotek SVJOJO“

Pro změnu názvu společenství se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 3. Změna stanov Společenství vlastníků jednotek

Po úvodní slovu ke předloženým stanovám JUDr. Liborem Širokým, které byly zveřejněny na webových stránkách společenství vlastníků jednotek (www.svjojo.cz) od 21.5. 2014, byl výbor

dotázán, zda neobdržel připomínky k předloženému návrhu stanov Společenství vlastníků jednotek. Po obdržení záporné odpovědi, byli přítomní dotázáni, zda přesto nemají připomínky k předloženým stanovám, které by v tomto případě bylo možné zahrnout až do případné z měny předložených stanov na příštím shromáždění Společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem k tomu, že se nikdo nevyslovil žádné připomínky k předloženému návrhu stanov Společenství vlastníků jednotek, byl předložen návrh usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků jednotek po projednání schvaluje nové stanov Společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků jednotek SVJOJO“, tak jak byly předložen výborem společenství vlastníků jednotek.

Pro schválení změn stanov se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 4. Zpráva o činnosti výboru za období od 5. listopadu 2013 do 24. června 2014.

Ve zprávě přednesené Ing. Dušanem Purrem, CSc. bylo shromáždění seznámeno s proběhlou investiční akcí výměna stoupaček včetně výměn nových vodoměrů a osazení radiátorů poměrnými měřiči, která proběhla v měsících únor a březen. Celková hodnota této investice byla 1 089 048,50 Kč včetně nákladů na najatý odborný dohled (p. Ing. Haluška), který kontroloval dodržování technologických postupů montáže a osazování poměrových měřidel. Celkové náklady na realizaci této akce včetně technického dohledu však nepřevýšily schválený rozpočet, který činil 1 184 000,- Kč. V rámci rekonstrukce výměny stoupaček proběhlo také i rozmístění feromonu na likvidaci faraonů do jednotlivých bytů. Celkové náklady na pořízení feromonů byly 15 246,- Kč. Aplikaci prováděl p. Vostrý.

V další části zprávy byla zmíněna i nepříjemná událost spojená s úmrtím pana Bečvárovského na jehož úmrtí se přišlo až na základě nepříjemného zápachu šířícího se celou chodbou vchodu 3263. Teprve na základě tohoto zápachu byl osloven pan Maruška, který následně přivolal policii ČR. Ta s pomocí hasičů otevřela byt pana Bečvárovského a následně zjistila, že pan Bečvárovský je už 14 dní po smrti. Na základě uvedeného případu bylo shromáždění společenství vlastníků požádáno, aby si více všímali svých sousedů. S úmrtím jediného vlastníka bytu je vždy spojen problém se zpřístupněním bytu v případě potřeby zásahu na společné části objektu nalézající se v takovém bytu. V případě úmrtí bývá byt zapečetěn a klíče od bytu jsou u notáře. Výbor nemá žádný přístup do bytu a vše je nutné řešit s notářem, který má na starost dědické řízení.

Ve zprávě byl také zmíněn problém s výměnou patních vodoměrů na vstupu do objektu. Při výměně, nám bylo Pražskými vodárny nařízena úprava měrné vodovodní soustavy, která již byla před 5 lety měněna, ale dle nich neodpovídá normě. Tato výměna však nebyla provedena jimi doporučenou firmou a doporučili nám firmu, která tyto práce provádí. Proto se výbor rozhodl provést rekonstrukci jimi doporučenou firmou s podmínkou, že faktura bude uhrazena až na základě osvědčení Pražskými vodárny, že vodoměrná soustava je v souladu s předpisy, které požadují. Toto osvědčení jsme od Pražských vodáren obdrželi. Součástí rekonstrukce vodoměrné soustavy byla i dodatečná montáž zpětné klapky k požárnímu rozvodu, která brání průniku stojaté vody z požárních rozvodů do pitné vody v případě poklesu tlaku ve vodovodním řádu. Celkové náklady na tuto akci činily 138 407,- Kč.

Shromáždění vlastníků bylo obeznámeno s proběhlým schváleným auditem energetické náročnosti objektu. Na základě tohoto auditu byl objekt vystaven Průkaz energetické náročnosti budovy. Stanovení energetické náročnosti objektu bylo provedeno výpočtem podle zákona č. 318/2012sb. Tento zákon nezohledňuje skutečnou energetickou náročnost objektu, pouze zařazuje jednotlivé objekty do jednotlivých kategorií na základě použitých stavebních prvků a oken, případně konstrukce střechy. Podle této metodiky náš objekt spadá do kategorie D s vypočtenou hodnotou 102 kWh/m³ přičemž naše skutečná spotřeba byla za rok 2012 94,8 kWh/m³. Cena auditu činila 18 150,- Kč.

Ve zprávě výbor upozornil všechny vlastníky domu, že jsou, v souladu s novým občanským zákoníkem dle §1177 povinni nahlásit správci- výboru všechny podnájemníky, včetně jmen a adres těchto osob, kteří se zdržují v bytě déle jak 3 měsíce. Správce – výbor má totiž dle §1178 povinnost oznámit jména těchto osob libovolnému vlastníku jednotky našeho objektu, je-li o to požádán.

Ve zprávě bylo opět poukázáno na problému našeho kontejnerového stání, kde jsou odkládány předměty, které mají být složeny ve sběrném dvoře místo do kontejnerového stání. Toto jednání může způsobit od příštího roku problém jak s odvozem odpadků tak i případném zdražení odvozu odpadků pro objekt.

Správa také upozornila na nevhodné chování kuřáků, kteří stále vyhazují nedopalky cigaret z oken. Toto chování je velmi nebezpečné, protože žhavý nedopalek může způsobit požár v případě spadnutí do spodního bytu případným otevřeným oknem.

Po zodpovězení dotazů byl předložen návrh usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků jednotek po projednání schvaluje zprávu o činnosti výboru za období od 5. listopadu 2013 do 24. června 2014.

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 5. Projednání a schválení „Účetní závěrky za rok 2013.“

Členka výboru SVJ paní Květoslava Dohnalová, přednesla úvodní slovo před projednáním tohoto materiálu, který je připraven k předložení a uložení do rejstříku u Městského soudu v Praze.

Připomněla, že účetní závěrka byla dne 21.5.2014 vyvěšena na nástěnce v každém vchodě a zároveň zveřejněna na webových stránkách společenství.

Shromáždění byl předložen následující návrh usnesení:

- a. **Shromáždění společenství vlastníků jednotek po projednání Účetní závěrky za rok 2013, účetní závěrku schvaluje;**
- b. **Shromáždění společenství vlastníků jednotek ukládá výboru SVJ uložit tuto uzávěrku do sbírky listin Městského soudu v Praze.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 6. Volba člena výboru

Výbor zařadil tento bod omylem, vzhledem k tomu, že se výbor překoukl a domníval se, že funkční období člena výboru a předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek Ing. Dušana Purra končí 3. listopadu 2014. Ve skutečnosti končí až 3. listopadu 2015.

Z tohoto důvodu výbor rozhodl, že žádný návrh nepředloží a tím byl tento bod projednán.

Bod 7. Plán oprav a investic domu na rok 2015 a způsob rozúčtování spotřeby energií a vody

Úvodní slovo k této problematice přednesl Ing. Dušan Purr, CSc.

Seznámil přítomné, že s ohledem na proběhlé akce se výbor rozhodl, že do příští schůze plánované na listopad 2015 připraví poklady pro rozhodnutí Shromáždění společenství vlastníků jednotek, jakým způsobem bude provedena konečná etapa revitalizace objektu týkající se vnějšího pláště, balkonů a střechy objektu. Na základě získaných a připravených materiálů shromáždění společenství vlastníků rozhodne, jakým způsobem proběhne konečná revitalizace našeho objektu.

Zároveň byla zmíněna nutnost dokončení výměny oken do konce roku 2015 u těch vlastníků bytů, kteří ji ještě neprovedli. Výměna musí předcházet revitalizaci vnějšího pláště.

Další část vystoupení byla věnována rozúčtování spotřeby tepla a teplé a studené vody. Ve zprávě bylo zmíněno, že současné rozúčtování provádí I. RTN s.r.o. Při osazování osazování objektu elektronickými poměrovými měřiči s radiovým odečtem a novými vodoměry, bylo výboru SVJ nabídnuto dodavatel firmou INMES rozúčtování spotřeby tepla a vody touto firmou.

Při porovnání nákladů na rozúčtování obou firem jsou náklady na rozúčtování od firmy INMES o 5.000,- Kč nižší než od firmy I. RTN s.r.o. Přejdem k firmě INMES dojde také k prodloužení záruky na poměrové měřiče tepla z 8 let na 10 let.

Výbor následně předložil shromáždění, aby nová topná sezóna (od 1.9.2014) byla prováděna již podle poměrových měřidel.

Následně bylo shromáždění seznámeno i se skutečností týkající se větrání v zimním období. Výbor upozornil na tabulku, kterou získal v rámci auditu energetické náročnosti objektu. Z ní jasně vyplývá, že např. při relativní vlhkosti např. 60% a teplotě místnosti 24°C dochází ke rosení na vnitřní stěně už při cca 15,75 °C

Shromáždění společenství vlastníků byly předneseny následující návrhy usnesení, o kterých shromáždění hlasovalo jednotlivě:

- 1. Shromáždění společenství vlastníků jednotek souhlasí s tím, aby výbor společenství vlastníků jednotek připravil na příští shromáždění návrhy na revitalizaci vnějšího pláště, balkonů a střechy objektu.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat

2. Shromáždění společenství vlastníků jednotek souhlasí s přechodem od stávající rozúčtovací firmy k firmě INMES

Pro schválení usnesení se vyslovilo 98,46 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, 1,54% hlasů se zdrželo hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat

3. Shromáždění společenství vlastníků jednotek souhlasí, aby započítí rozúčtování spotřeba tepla podle poměrových měřidel bylo prováděné od 1.9.2014

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat

Bod 8. Projednání a schválení finančního rozpočtu na rok 2015

Úvodní slovo a výklad přednesla členka výboru paní Květoslava Dohnalová.. Podle schváleného rozpočtu vypracuje správce SBD Pokrok, pověřený mandátní smlouvou, předpisy měsíčních plateb a záloh od 1. ledna 2015. Dále přednesla metodický výklad k jednotlivým položkám rozpočtu.

Paní Květoslava Dohnalová informovala SVJ, že:

1. Pro rok 2015 výbor společenství vlastníků jednotek navrhuje tvorbu finančních prostředků na údržbu a opravy ve stejné výši, jako platíme v r. 2014, a to 24,- Kč za m². Celkem tedy 2 017 056,- Kč.

2. Příspěvků na úhrady služeb a energi:e

	Skutečnost 2013	Rozpis 2014	Návrh správce 2015	Návrh SVJ 2015
I. Platba –správa SBD-	-	-	-	-
2.Pohotovost SBD	-	-	-	-
3. Pojištění	24 036,-	25 116,-	25 116,-	25 116,-
4. Náklady na užívání pozemku	1 275,-	1 488,-	1 488,-	1 488,-
5. Výtahová služba	9 235,-	8 640,-	9 048,-	9 048,-
6. TV signál	0,-	0,-	0,-	0,-
7. Odvoz domovního odpadu	106 272,-	106 464,-	106 464,-	106 464,-
8. Elektřina společných prostor	56 944,-	57 720,-	57 720,-	57 720,-
9. Odměny funk.SVJ,vč. poj.	168 336,-	168 948,-	151 776,-	168 948,-
10.Mzda domovníka,vč. poj.	101 304,-	115 776,-	101 436,-	115 776,-
11.Mzda prac.domu,vč. poj.	23 976,-	34 000,-	29 160,-	34 000,-
12.Úklid	78 620,-	84 000,-	81 792,-	84 000,-
13.Ostatní náklady	56 439,-	80 000,-	68 436,-	80 000,-
14.Výnosy z nebytových prostor	15 240,-	10 128,-	10 128,-	10 128,-
15.Ostatní výnosy	30 410,-	0,-	0,-	0,-
CELKEM služby – výnosy	580 787,-	672 024,-	622 308,-	672 432,-
16.Záloha na vytápění	1 216 065,-	1 301 424,-	1 283 016,-	1 283 016,-
17.Záloha na ohřev TUV	687 803,-	753 276,-	760 752,-	760 752,-
18.Zál. na stud.vodu pro ohřev	293 441,-	310 932,-	341 544,-	341 544,-
19.Záloha na studenou vodu	469 954,-	497 016,-	539 280,-	539 280,-
CELKEM energie	2 667 263,-	2 862 648,-	2 924 592,-	2 924 592,-
CELKEM 1 – 19	3 248 050,-	3 534 672,-	3 546 900,-	3 597 024,-

Návrh usnesení

- a) **Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje finanční plán na r. 2015 tak, jak byl předložen s tím, že pro jeho zabezpečení budou od 1. ledna 2015 stanoveny měsíční platby.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

- b) **Shromáždění společenství vlastníků jednotek souhlasí s tvorbou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu ve výši 2 017 056,- Kč**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 71,18% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 9. Různé

V tomto bodě byl dán prostor k obecné diskuzi, během které byly projednány následující oblasti:

Na úvod tohoto bodu vystoupil pan Knypl, který zmínil podlém s umístění chovu koček pod balkónem vchodu 3261, které v tomto prostoru chová paní Pešková. Pan Knypl zmínil, že tento požadavek nevznikl jeho averzí ke kočkám, ale pouze proto, že mu vadí zápach, který cítí v některých obdobích jak při vchodu do baráku, tak i na svém balkóně který se nachází nad místem chovu těchto koček.

Po vystoupení pana Knypla vystoupila paní Pešková s konstatováním, že v našem objektu se jsou tři typy lidí. Jedněm chov koček v daném místě vadí, druhým je to jedno a třetí chov vítají. Paní Pešková proto vznesla dotaz, kdo má větší hlas k danému problému.

Na vznesený dotaz pana Knypla konstatoval, že jemu osobně chov v daném místě vadí a tudíž chrání své právo ohledně požadavku na odstranění zápachu vyvolané chovem koček pod balkonem vchodu 3261.

Následně se k nastíněné problematice vyjádřil jako právník pan JUDr. Libor Široký, který konstatoval, že nový občanský zákoník posiluje práva lidí a postihuje jejich porušování. Proto doporučil paní Peškové pokud chov těchto koček v diskutovaném místě někomu vadí, přestěhovat do míst, kde by chov těchto koček nikomu nevadil. Pan JUDr. Široký upozornil i na to, že každé narušení práva, které obtěžuje jiného (stačí i jeden) je vynutitelné soudním rozhodnutím. Proto Pan JUDr. Široký doporučil paní Peškové, aby se obrátila na výbor SVJ a pokusila vyřešit danou situaci tak, aby umístění koček nikomu nevadilo.

K uvedené diskuzi se přihlásil i pan Maruška, který připomněl, že tyto kočky se také při větrání sklepních prostor dostávají do sklepních kójí pootevřeným oknem a následně z důvodu nemožnosti dostat se ven sklepní prostory zaneřádí nebo pokud se včas neobjeví zde i uhynou.

Dále pan Maruška informoval shromáždění o vloupání do sklepů vchodu 3260. Oznamil všem přítomným, že pokud došlo k odcizení nějakých věcí ze sklepních prostor ostatních vlastníků je nutno tuto ztrátu nahlásit na Policii ČR, kde je vloupání vedeno pod číslem, které jim osobně sdělí pan Maruška.

Pan David Maruška poděkoval majitelům bytů, kteří ještě neprovedli rekonstrukci elektroinstalace rozvodů ve svých bytech, že reagovali na jeho loňskou výzvu a nechali si provést servis těchto rozvodů. Znovu připomněl, že staré hliníkové rozvody představují časovanou bombu a v případě zanedbané údržby (nedotahování svorek v zásuvkách a vypínačích) hrozí případný požár bytu. Je proto nutné nechat minimálně jednou za rok dotáhnout veškeré svorkovnice kabelů v rozvodných skříních v zásuvkách z důvodu hrozícího zkratu a následném vzniku požáru.

Následně vystoupil Ing. Purr, který upozornil vlastníky bytů, aby při rekonstrukci bytu v případě pokládání dlažby vždy vyžadovali položení kročejové izolace pod podkládanou dlažbu. Důvodem je zabránění přenosu hluku vznikajícím na dlažbě do stěn objektu a následně do bytů nalézající se vedle nebo pod rekonstruovaným bytem.

K dané problematice hluku vystoupil pan Maruška a pan JUDr. Široký a konstatovali, že nepoložení kročejové izolace se může hodně prodražit, protože odstranění hluku šířící se dlažbou bez kročejové izolace je možné vynutit. Soudem je možné vynutit opatření, které odstraní hluk šířící se z vedlejšího bytu nebo bytu nad uvedeným bytem.

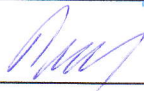
Bod 10. Závěr

Shromáždění SVJ projednalo celý program jednání tak, jak byl schválen na začátku jednání. Ke každému bodu jednání bylo předneseno úvodní slovo, ke každé problematice byl vytvořen prostor pro dotazy a na závěr se hlasovalo o návrhu usnesení.

Shromáždění ukončil v 19:00 hod. předseda výboru Společenství vlastníků jednotek poděkováním všem za účast a jejich aktivní přístup k jednání.

V Praze 14. července 2014

Předsedající: JUDr. Libor Široký 

Zapisovatel: Ing. Dušan Purr, CSc. 

Ověřovatelé zápisu: Mgr. Josef Nápravník 

Jaroslava Kozáková 