

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek
V Olšínách 3138-3140, Praha 10, Strašnice
konaného dne 22. 6. 2021 na adrese V Olšínách 313-3140, Praha 10, ve II. suterénu
podzemních garáží**

1. Jednání shromáždění vlastníků zahájil předseda výboru SVJ V. Vyčítal v 18:20h poté, co bylo přítomno 91,9 % (43 vlastníků) členů SVJ a shromáždění bylo usnášeníschopné. Předseda výboru všechny přítomné přivítal, připomněl, že minulý rok se shromáždění s ohledem na pandemii nekonalo a poděkoval za tak vysokou účast. Většinou hlasů vlastníků jednotek proběhlo zvolení orgánů schůze navržených předsedou výboru a to následující:
- zapisovatel: Aleš Choutka (100% přítomných)
 - ověřovatel zápisu: Irena Mannlová (100% přítomných)
 - skrutátor: Pavel Nesměrák (100% přítomných)

Na shromáždění bylo přítomno více než 50 % vlastníků obou jednotek garážových stání, a byl tímto splněn limit pro usnášeníschopnost vlastníků jednotek garážových stání. Proto byli navrženi a následně zvoleni zástupci těchto skupin vlastníků.

- I. suterén V. Vyčítal – zorganizoval dílčí hlasování této jednotky, 100% pro „ano“ ve všech otázkách hlasování
- II. suterén K. Mihule – zorganizoval dílčí hlasování této jednotky, 100% pro „ano“ ve všech otázkách hlasování

2. Předseda výboru SVJ V. Vyčítal seznámil účastníky shromáždění s programem, který byl zaslán spolu s pozvánkou ze dne 10.5.2021.
1. Zahájení, ustavení zástupců vlastníků garážových stání, volba orgánů schůze, zapisovatele, skrutátorů a ověřovatele zápisu
 2. Představení programu shromáždění
 3. Schválení účetní závěrky za rok 2019 (příloha č. 1a,b,c)
 4. Schválení účetní závěrky za rok 2020 (příloha č. 2a,b,c)
 5. Zpráva o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2020 (příloha č. 3 a 4)
 6. Schválení finančního plánu na rok 2021 v členění
 - příloha č.5 Plán nákladů na správu a nákladů na služby na rok 2021
 - příloha č.6 Plán dlouhodobých záloh na opravy a investice
 7. Návrh na změnu stanov (příloha č.7)
 - 7.1 Čl. 5 Pravidla pro správu domu a pozemku, bod 7
 - 7.2 Čl. 11 Působnost shromáždění
 8. Diskuze
 9. Závěr

Skrutátor oznámil, že aktuálně je přítomných 91,9% % členů SVJ a shromáždění je dle Stanov SVJ v předložených bodech programu usnášeníschopné.

3. Předseda výboru V. Vyčítal okomentoval účetní závěrku za rok 2019 (přílohy č. 1.a,b,c Pozvánky) o které se s ohledem na stále probíhající opatření hlasuje s ročním zpožděním. Zvláště upozornil na přílohu této účetní závěrky a v ní uvedenou dlouhodobou zálohu ke konci roku 2019 ve výši 4.685.273,66 Kč (téměř stejná jako za rok 2018).

Proběhlo 1. hlasování: „Souhlasíte s předloženou účetní závěrku za rok 2019?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

4. Předseda výboru V. Vyčítal okomentoval účetní závěrku za rok 2020 (přílohy č. 1.a,b,c Pozvánky), zvláště upozornil na přílohu této účetní závěrky a v ní uvedenou dlouhodobou zálohu ke konci roku 2020 ve výši 5.680.116,43 Kč.

Proběhlo 2. hlasování: „Souhlasíte s předloženou účetní závěrkou za rok 2020?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

5. V. Vyčítal informoval účastníky shromáždění o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2020 (přílohy č. 3 a 4 Pozvánky). Konkrétně upozornil na některé rozdíly proti plánu oprav (příloha č. 3), např. že

- nerealizovala se terasa na Billou u objektů „C“ a „D“ (průzkumem se zjistilo, že neprotéká střechou, bude řešeno jinak)
- nemalovalo se ve II. suterénu (čekáme na opravu kanalizace)
- celkově se vyčerpalo se cca 3 mil. Kč, na fondu oprav je aktuální zůstatek cca 3,6 mil. Kč

V oblasti provozních nákladů (příloha č. 4) pak upozornil, že se podařilo plán sestavit velmi přesně a skutečnost mu v podstatě úplně odpovídá, rozdíly jsou minimální. Plán na rok 2021 byl připraven s velmi malým růstem, z 2,8 na 2,95 mil. Kč za rok.

Představení příloh 3. a 4. doplnily otázky z pléna:

I.Mannlová: co se bude dělat s terasou?

V.Vyčítal: vodorovná kanalizace z litiny zavěšená pod stropem praská a tím do šaten prostor Billy zatéká. Oprava se tedy dotkne šaten Billy, nikoliv teras a bytů Vadné litinové potrubí není případ pouze Billy, ale i dalších prostor v domě, a to nejen vodorovné potrubí, ale i svislé, které se postupně mění na „B“ a to ve všech třech stoupačkách a dále v suterénech.

S.Mrzena: dá se tedy předpokládat, že se to nakonec dotkne všech bytů? Bude se to dotýkat i kuchyně a koupelny, poruší se tam odpad?

V.Vyčítal: neporuší-li se přípojky do koupelny a kuchyně, což se při předchozí opravě nestalo, lze řešit jen výměnou svislého kanalizačního svodu (výměna za plastový) v prostoru za WC. To však znamená vždy demontáž WC a vybourání zadní stěny.

P.Maier: potrubí je zabetonované, proč tedy praská?

V.Vyčítal: Je to podle všeho nekválitní litinového potrubí, některá patra mají poškození již velmi silné včetně vnější koroze, jiné sekce jsou pohledově 100% v pořádku.

Pí.Štroufová: bude se to realizovat i v jiných vchodech?

A.Choutka: ano, výměna proběhne postupně, budeme sledovat stav a organizovat opravu při prvních signálech havarijního stavu.

6. V. Vyčítal seznámil účastníky shromáždění s plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice (příloha č. 5 Pozvánky). Představil jednotlivé realizované investice a zároveň plán investic. Velké investice realizované v uplynulém a tomto roce jsou dva výtahy, vchod „A“ fakturačně (realizováno ve 2020) a vchod „D“, který se realizovat v lednu a únoru. Další velká investice, která se bude realizovat nejspíše během prázdnin (termín se ještě upřesňuje s dodavatelem) bude výměna svislé kanalizace ve vchodě „B“, druhé a třetí byty, která je provizorně opravena, ale blíží se k havarijnímu stavu.

Představení přílohy doplnily otázky z pléna:

I.Mannlová: Je možné zahrnout do plánu něco na ochranu proti holubům?

V.Vyčítal: *Instalovali jsme zábrany na většině balkonů „B3“ (třetí byty) a dále na rohu atiky „C“.* Vyčítal vyzval přítomné, aby nahlásili problém, pokud si všimnou silně znečištěných míst a zábrany je možné instalovat i tam, nicméně jeden metr ochrany stojí cca 100,- Kč.

B.Kuhnová: *informovala, že proti holubům je možné použít i odchytové klece na hromadné odchycení holubů.*

Proběhlo 3. hlasování: „Souhlasíte s plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2021 a výhledem na roky 2022 až 2026?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

V. Vyčítal dále seznámil účastníky shromáždění s plánem nákladů na správu a služby na rok 2021 (příloha č. 6 Pozvánky). Plán je sestavený s ohledem na předpokládané čerpání a zálohy na služby jsou vyrovnané jen s minimálními rozdíly.

Proběhlo 4. hlasování: „Souhlasíte s plánem nákladů na správu a služby pro rok 2021?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

- 7.1. V. Vyčítal seznámil účastníky shromáždění s problémy při přípravě výběrových řízení na dodavatele služeb pro SVJ s tím, že současný limit dle stanov je tak nízký, že není možné získat v souladu s definovanými pravidly vždy tři nabídky – ze strany dodavatelů není zájem o účast „v tak malých“ výběrových řízeních. Díky tomu dochází ke zpoždění výběru dodavatele a realizaci opravy, případně opravu nelze realizovat vůbec. Výbor SVJ tedy navrhl (viz příloha č. 7) úpravu Stanov SVJ tak, aby se limit zvýšil a výběrové řízení se třemi nabídky bylo vyžadováno až u investic nad 100 tisíc Kč.

Proběhlo 5. hlasování: „Souhlasíte se změnou stanov článku 5 - Pravidel pro správu domu a pozemku, navýšení limitu na 100 tisíc?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

- 7.2. V. Vyčítal představil druhou navrhovanou změnu Stanov SVJ. SVJ jako právní nástupce sice může pokračovat v uzavřených nájemních smlouvách, ale Výbor SVJ nemá možnost tyto smlouvy jakkoliv měnit a dodatekovat, např. úprava o inflaci, případně nové uzavírat. Současně aktuálně dokončujeme proces změny nájemního vztahu na šatny pro Billu a reklamní nápis na střeše „B“ (společné prostory), kdy SVJ bude přímým účastníkem smluvního vztahu. Z tohoto důvodu Výbor SVJ navrhnul úpravu Stanov SVJ tak, aby Výbor SVJ měl pravomoci takové smluvní vztahy uzavírat. Současně SBD PED upozornilo, že na navržený způsob změny Stanov SVJ existují i jiné právní názory.

Aleš Choutka doplnil, že s ohledem na probíhající jednání s SBD PED a Billou o podpisu trojstranné nájemní smlouvy, resp. dodatku k existující smlouvě mezi SBD PED a Billou, ke které SVJ přistoupí jako třetí strana pronajímající společné prostory (šatny), SBD PED upozornilo, že by bylo vhodné na tomto shromáždění vlastníků SVJ potvrdit zejména možnost uzavření těchto smluv, tedy schválit nejen otázku změny stanov SVJ, ale zároveň udělit souhlas s uzavřením obou nájemních smluv, tj. dodatku k existující nájemní smlouvě s Billou a nájemní smlouvy na reklamní nápis na střeše vchodu „B“.

Z výše uvedených důvodů A.Choutka vnesl protinávrh usnesení a navrhnul rozšířenou následující textaci k hlasování:

„Souhlasíte se změnou stanov článku 11 – působnost shromáždění v souladu s přílohou 7. pozvánky a zároveň souhlasíte s uzavřením dodatku k nájemní smlouvě mezi Billou a SBD PED o přistoupení SVJ jako třetí smluvní strany a zároveň souhlasíte s uzavřením nájemní smlouvy o umístění reklamního nápisu?“

Představení přílohy doplnily otázky z pléna:

S.Mrzena: *Kolik je navrhovaný limit?*

V.Vyčítal : *20 tisíc Kč měsíčně.*

A.Choutka: Tato částka pokryje všechny známé nájemní vztahy na mnoho let (při předpokladu běžné inflace).

Proběhlo 6. hlasování o protinávruhu Aleše Choutky: „Souhlasíte se změnou stanov článku 11 – působnost shromáždění v souladu s přílohou 7. pozvánky a zároveň souhlasíte s uzavřením dodatku k nájemní smlouvě mezi Billou a SBD PED o přistoupení SVJ jako třetí smluvní strany a zároveň souhlasíte s uzavřením nájemní smlouvy o umístění reklamního nápisu?“
Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

8. V. Vyčítal otevřel závěrečný bod dnešního jednání, kterým je diskuze. Diskutována byla následující témata a náměty:

(1) V. Vyčítal: během roku se opakovaně objevily dotazy od vlastníků garáží na výši příspěvku do fondu oprav a jeho rozdělení na opravy garáží a bytů. V námitkách je především uváděno srovnání s jinými obdobnými garážemi, kde jsou platby nižší a využití prostředků probíhá především ve prospěch oprav bytů.

V. Vyčítal dále uvedl, že Výbor musí respektovat ustanovení o jednotné výši uvedené v Prohlášení vlastníka a Stanovách SVJ, tj. stanovení výše příspěvku se řídí jednotnými pravidly, aktuálně je to to 17,- Kč na metr bez ohledu na to, jestli je to byt nebo garáž. SVJ aktuálně z důvodu výše těchto záloh řeší pouze jednoho neplatíče.

(2) P. Korčák – Námitky jsou irelevantní, je to stejné jako např. v případě opravy střechy, náklady musí být rozděleny stejně, jsou společné.

(3) Pí. Štroufová: V garážích také opravují věci, které se zase netýkají bytů, platby mají být stejné.

(4) J. Damašek: zkušenost z jiného SVJ, záloha na garáž se pohybuje od 450 do 850 měsíčně, byly zde rozporovány nesouvisející věci, např. -v rámci vyúčtování služeb, ale fond oprav, resp. výši záloh nikdy neřešili, ten má být podle něj stejný.

(5) P. Vaníček: není možné takové vlastníky vyloučit?

A. Choutka: Takto to nelze, ale SVJ tyto případy řeší přes správcovskou smlouvu s SBD PED, kde pro případ neplacení zálohy je vlastník průběžně upozorňován na své povinnosti, případný dluh je mu zahrnut do ročního vyúčtování a pokud ani to není řádně uhrazeno, je opakovaně upozorněn na dluh a je mu zaslána předžalobní upomínka a dále vymáhán dluh soudně.

V. Vyčítal: Problém vznikl v Prohlášení vlastníka, které bylo vloženo do katastru nemovitostí SBD PED v roce 2001, zde je přímo uvedeno ustanovení o jednotných zásadách při stanovení výše příspěvku. Další rozporse následně objevil ve smlouvách o převodu jednotek garáží z SBD do osobního vlastnictví. Toto jsou věci, které nastaly před vznikem SVJ a Výbor SVJ je tedy zpětně může řešit velmi komplikovaně, navíc shromáždění SVJ v roce 2018 tuto jednotnou výši příspěvku odhlasovalo a tedy nelze zpochybňovat a nedodržovat tato většinová rozhodnutí. Protože Výbor musí postupovat v souladu se stanovami SVJ a občanským zákoníkem, je úprava možná změnou Prohlášení vlastníka, to ovšem vyžaduje souhlas 100% členů SVJ a ten je prakticky nemožné získat.

(6) S. Mrzena: odpadové kontejnery na separovaný odpad, papír a plast a další věci jsou nedostačující. Využívají to i ostatní domy v okolí, jsou rychle plné. Vyžádejte zvýšení kapacity nebo četnosti odvozu. Dále - „naše“ černé kontejnery – využívají je i naši sousedé z okolních domů, měli bychom tomu zamezit.

P. Nesměrák: Žádali jsme Prahu 10, ale byl to problém – smlouvy se svozovou společností jsou na počet kontejnerů a nešlo to rozšířit. Vyváželo se 3x týdně, plasty pak 4x týdně, vydrželo do října a přešlo se zpět na 2x týdně, není na to kapacita.

P.Vaniček: Označit kontejnery nápisem, pro koho jsou určeny, dát info na nástěnku sousedům, že je užívat.

(7) P.Dvořáček (Dvořáčková – garáže), dá se řešit zamykáním, ale to nebude fungovat, dá se to poškodit

(8) V.Vyčítal: Zajistíme označení

(9) P.Maier :, smlouva na teplo, platíme za množství nebo za výkon? (je to šance). Doporučil navrhnout bod zlomu v kW místo Joulech my se musíme držet pod tím.

(10)A.Choutka: prověříme, z portálu dodavatele stáhneme si odběrové diagramy a budeme vyjednávat s Pražskou teplotárenskou o možných změnách.

9. Shromáždění bylo ukončeno v 19:50h.

V Praze 22. 6. 2021

Zapsal: Ing. Aleš Choutka

Ověřila: Irena Mannílová