

## 12. shromáždění Společenství Evropská 530/26

Datum shromáždění: 25.6.2013, doba konání: 18–20 hodin

Místo konání shromáždění: školící místnost Domova mládeže Studentská 10

*Přítomni:* pí Z. Vosiková (zástupce Městské části), Garcíovi, Havlíkovi, Horáčkovi, Ledvinovi, Míkovi, Malých, Ondrouškovi, Pavlovská/Petrellese, Podaný, Šípkovi, Veselý, Vondruškovi

Hoffmanovi, Somolovi, Kešeljovi, Klimešová, Krýsl – zastoupeni plnou mocí

*Celkem* 73,2 % vlastníků, 64,8 % fyzicky přítomných

*Nepřítomni:* Kučovi, Pýcha, Šmatlákovi, Vinš, Sachr, s.r.o.

(viz též prezenční listinu v příloze)

Shromáždění bylo usnášeníschopné.

Průběh shromáždění řídil D. Ledvina.

Zapisovatelka: S. Garciová, zapisovatel prezenze: V. Mík, zapisovatel hlasování: F. Šípek

### **Program shromáždění**

Zpráva o činnosti výboru, plán akcí

1. Schválení účetní závěrky za rok 2012
2. Schválení rozpočtu rekonstrukce plynu
3. Schválení rozpočtu společného komínu
4. Rozšíření stanov u zastupování a staveb
5. Zásady budoucích rekonstrukcí jednotek
6. Různé
7. Schválení usnesení

### **Průběh jednání**

Jednání probíhalo podle bodů programu na pozvánce (příloha).

D. Ledvina informoval o aktivitách výboru od minulého shromáždění:

- uskutečnily se 4 schůzky výboru (cca 7 hodin)
- účast zástupce výboru při jednání s třetími stranami (dodavatelé služeb, řemeslníci)
- kontrola výboru nad prováděnými řemeslnými pracemi on-line
- manuální příspěvky na rekonstrukci domovní techniky, event. operativa
- registrace kamerového systému

Provedené úpravy:

- vyměněny LED na podestách za nové
- výměna okna v klubovně (zbytek odložen)
- dodělávání suterénu (oprava odpadu, nová podlaha dílny a kanceláře)
- zajištěno havarijní otevírání mříží
- oprava střechy
- zajištění datového úložiště

Odložené budoucí úpravy:

- postupné vybudování skříněk plynoměrů
- nová podlaha v klubovně atd.
- dveře do sklepa z Thákurovy
- vstup ze dvora na hřiště
- postupná výměna osvětlení v domě (LED)
- uvedení do původního stavu (P+S)

### **1. Schválení účetní závěrky**

Závěrku předložil správce, byla zkontrolována kontrolní komisí, shledána bez závad. Přeplatek služeb k vrácení vlastníkům činí 174.222,- Kč.

Vzhledem ke stavu FO výbor žádá členy společenství, aby prostředky ponechali k dispozici, nebo nebude na rekonstrukci plynu a s tím spojené práce. Na základě nabídkového řízení s plynařskými firmami bylo zjištěno, že rozpočet bude vyšší, než se původně předpokládalo (cca o 230 tisíc Kč).

V této souvislosti byl výbor upozorněn ze strany vlastníků, že je potřeba počítat s nepředvídatelnými výdaji a mít ve fondu oprav finanční rezervu. Dokud nebude dokončena rekonstrukce plynu a společného komínu, není možné uskutečnit další výdaje.

Dále správce navrhuje převedení hospodářského výsledku ve výši **1099,80 Kč** do fondu oprav.

*Účetní závěrka podléhá schválení shromáždění, byla jednomyslně schválena.*

### **2. Rekonstrukce rozvodů plynu v domě**

- je potřeba vybudovat dvě stoupačky a použít provizorní variantu připojení z ulice (přípojka z Thákurovy je dostatečná, ale na špatném potrubí, kdežto nevyhovující potrubí z Evropské budou plynárny výhledově rekonstruovat)
- umístění skříní plynoměrů viz obrázky v příloze „Prezentace“
- bylo vypsáno výběrové řízení na dodavatele
- odhad rozpočtu cca 365.000,- Kč + zedníci
- rozpočet zednických prací cca 115.000,-
- odhad 9 skříní na zakázku cca 50.000,-

*Rozpočet podléhá schválení shromážděním, byl jednomyslně schválen.*

### **3. Vybudování společných komínů**

- původní idea byla vyvložkování jednotlivých komínů, je však neproveditelná z důvodů neprůchodnosti
- ve světlíku nemůže být umístěn stávající počet komínů podle počtu karem/kotlů
- řešením je vždy „společný komín“ s výhodami:
  - levnější než součet jednotlivých komínů
  - má současně i přívod vzduchu (= bezpečný)
  - 2 vstupy/patro + splňuje současné normy

Financování komínu(ů)

- nabídka dodavatele za 132 250,- (nahrazuje 8 (10) komínů po cestě)
- **ve fondu není dostatek prostředků**
- J7 + J29 nabídli bezúročnou půjčku, která by byla splatná v okamžiku naplnění FO, a to nejpozději do 2 let

*Vybudování společného komínu a jeho rozpočet (132.250,- Kč) podléhá schválení shromážděním, vybudování, rozpočet a půjčka byly jednomyslně schváleny.*

#### 4. Rozšíření stanov - a

Nejvyšší soud České republiky se v nedávném rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 vyslovil k tomu, že je možné se nechat zastoupit zástupcem na základě plné moci v rámci shromáždění vlastníků jednotek podle Zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) pouze v případě, kdy jej výslovně zakládají stanovy společenství.

Stanovy, Čl. VII, odst. 10, **návrh rozšíření (tučně):**

*Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. **Člen společenství může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala.***

*Rozšíření stanov v čl.VII, odst. 10 bylo schváleno kvórem bez plných mocí, tedy 100 % fyzicky přítomných, za splnění podmínky usnášeníschopnosti shromáždění (64,8 % všech).*

#### Rozšíření stanov – b

Vzhledem k živelnosti posledních rekonstrukcí a s tím spojeným nepohodlím a vzniklými škodami navrhuje výbor částečné ošetření budoucích případů.

Stanovy, Čl. XIII, odst. 2, **návrh rozšíření (tučně):**

*k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby **nebo rekonstrukci, a dohodnout podmínky využívání společných prostor pro vyklízení a dopravu materiálu, včetně podrobného zajištění úklidových prací.***

*Rozšíření stanov v čl.VII, odst. 2 bylo schváleno kvórem bez plných mocí, tedy 100 % fyzicky přítomných, za splnění podmínky usnášeníschopnosti shromáždění (64,8 % všech).*

#### 5. Zásady budoucích rekonstrukcí

Shromáždění bylo obeznámeno se stavem v domě v souvislosti s probíhajícími rekonstrukcemi v domě, zejména v jednotce č. 1.

Výbor apeluje na vlastníky jednotek, aby při úpravách a rekonstrukcích brali ohled na ostatní. Vyzývá budoucí stavebníky, aby

- vyvěsili předem projekt stavby (i u menších rekonstrukcí)
- dohodli se s výborem o využití společných prostor (viz rozšíření stanov)
- zajišťovali průběžně úklid (pracovníky, svépomocí či uklízečkou)
- dodržovali při stavbě dobu pracovního klidu a dny pracovního klidu

Byl vznesen návrh na zavedení klidu v domě do stanov.

Stavebníci z J1 projeví telefonicky souhlas s finančním uhrazením úklidu a oprav škod vzniklých rozsáhlými úpravami bytu.

Znečištění výtahové šachty i kabiny je takového rozsahu, že bude nutné objednat celkový úklid. Při vyšší míře zaprášení dodavatel upozornil, že prachem způsobené závady nejsou kryty zárukou!

S ohledem na hluk v domě byl vznesen návrh na podmínky pro externí dodavatele, který by každý dodavatel musel podepsat. Mezi tyto podmínky by patřil stručný sumář ze stavebního zákona a další podmínky, které by si shromáždění odsouhlasilo.

Zástupkyně MČ P6 zmínila praxi z jiných společenství, kde se před zahájením rekonstrukce skládá kauce, sloužící k pokrytí zvýšených nákladů na úklid i škod. Stavebníci si mohou podobnou podmínku dohodnout s dodavatelem.

## **6. Různé**

### **Refinancování úvěru**

Shromáždění bylo informováno o návrhu refinancování překlenovacího úvěru/půjčky u finančního institutu Stavební spořitelna Wüstenrot. Tento překlenovací úvěr je možná refinancovat při zaplacení 0,9 % z celkové cílové částky překlenovacího úvěru STSP Wüstenrot.

### **Legalizace nebo odstranění klimatizací na střeše**

Tato otázka se již veřejně probírala, správce několikrát urgoval majitele klimatizací k předložení souhlasných podpisů ostatních vlastníků jednotek. Pokud nedojde ke splnění podmínky ze zákona, Stanov a usnesení minulého shromáždění, bude nutné neschválenou instalaci odstranit.

### **Venkovní žaluzie v restauraci a na celé stěně domu do Thákurovy ulice**

Výbor navrhuje hlasovat nebo rovnou přijmout usnesení; jde o drobnou vratnou úpravu, důraz je kladen na společný vzhled.

### **Zákaz kouření ve výtahu**

Zákaz kouření ve výtahu je zakotven v domovním řádu. Pokud k němu bude docházet, hrozí, že bude přijato odpovídající opatření (např. čidlo se zvukovým alarmem).

### **Využívání dílny, umývárny a WC dělníky ze staveb**

- není samozřejmé, je třeba ho vždy dohodnout.

### **Případný nepořádek v domě**

Bylo zdůrazněno, že je třeba se více angažovat jako vlastníci a v případě, že dojde ve společných prostorách k nepořádku, zatékání apod., zúčastnit se aktivně na odstranění.

## **7. Usnesení shromáždění vlastníků Evropské 530/26**

### **A. Shromáždění souhlasí:**

- s účetní závěrkou za rok 2012 spolu s převedením výsledku hospodaření do FO
- s rozpočtem rekonstrukce rozvodů plynu v domě
- s vybudováním společného komínu a jeho rozpočtem
- s rozšířením stanov společenství a,b

Výsledky hlasování o jednotlivých bodech viz výše.

Shromáždění se usneslo, že při příštím shromáždění se bude hlasovat

- o úpravě stanov ve smyslu skládání kaucí u rekonstrukcí (zajištění úklidu a případných oprav po stavbách)
- o úpravě stanov týkajících se dodržování veškerých hygienických vyhlášek a předpisů při rekonstrukci

Shromáždění se usneslo, aby vlastník J21 zajistil do 31.7.2013 souhlas s umístěním svých klimatizací na střeše, nebo instalaci na své náklady odstranil.

Shromáždění se usneslo, že současné a budoucí instalace žaluzií v oknech do Thákurovy není nutné schvalovat jako změnu stavby (jedná se o okna ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, a odstranitelnou instalaci), stačí schválení výborem, pouze je nutné dbát na společný vzhled vnějšku.

B. Námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování  
Nebyly.

C. Označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za člena společenství.  
Viz prezenční listinu.

D. Přílohy zápisu z jednání společenství  
(všechny přílohy budou též zveřejněny na webu společenství [www.evropska530.cz](http://www.evropska530.cz))

Příloha 1. Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2. Prezenční listina

Příloha 3. Presentace

Příloha 4. Statistika hlasování

Příloha 5. Kvóra hlasování