

# Zápis

## 22. shromáždění Společenství vlastníků jednotek Evropská 530/26

**Datum shromáždění:** 30. červen 2020, doba konání: 18:00 – 20:30 hod.

**Místo konání shromáždění:** Klubovna Společenství vlastníků Evropská 530/26 (suterén).

**Přítomni:**

Byt	Jednotka	Označení	Přítomen	Byt	Jednotka	Označení	Přítomen
4	530/1	Garciová	ANO	18	530/16	Krýsl	ANO
3	530/2	Ledvinovi	PM	17	530/17	Vinš	PM
2	530/3	Somol	PM	16	530/18	Pavlovská/Petrellese	PM
1	530/4	Hoffmannová	PM	15	530/19	Podaný/Svobodová	PM
9	530/5	Havlíkovi	ANO	20	530/20	Malý	ANO
8	530/6	Kešeljovi	NE	21	530/21	Pýcha	NE
7	530/7	Bielava/Šípek	NE	22	530/22	Kučovi	NE
6	530/8	Šmatlákovi	ANO		530/23	HMP (restaurace)	ANO
5	530/9	Kopecký	PM		530/24	HMP (pizzerie)	ANO
14	530/10	Horáčkovi	ANO		530/25	HMP (večerka)	ANO
13	530/11	Veselý	ANO		530/26	HMP (bistro)	ANO
12	530/12	Keilová	PM		530/27	SACHR	NE
11	530/13	H Residences	NE	28	530/28	Ledvinovi	PM
10	530/14	Ondrouškoví	PM	29	530/29	Bielava/Šípek	NE
19	530/15	Míkovi	ANO				

**Hosté:** Ing. J. Burda – správce domu

Celkem **80,64 %** vlastníků. Shromáždění bylo **usnášeníschopné**.

**Pro účely tohoto zápisu platí:**

V zápise ke zjednodušení jsou uváděny zkratky statutárních zástupců, revizora a správce domu. J. Keil, předseda – KE, M. Horáček, místopředseda – HO, P. Šmatlák, člen výboru – SM, D. Ledvina, revizor – LE, J. Burda, správce domu – BU. Čísla [xx] místo celých jmen a čísla bytů ve významu – zástupce bytu číslo xx.

**Zapisovatelé:**

Zápis shromáždění, prezence a hlasování: HO.

**Program shromáždění:**

1. Zpráva výboru
2. Zpráva správce
3. Zpráva revizora
4. Schválení účetní závěrky roku 2019 – hlasování
5. Schválení investice pro výměnu hlavního domovního vedení – hlasování

## **Průběh jednání:**

Byly překontrolovány plné moci (viz přílohy - prezenční listina, plné moci).

Uvítání a moderování shromáždění provedl KE a průběžně předával slovo jednotlivým přispěvatelům.

Jednání probíhalo podle výše uvedeného programu, který byl uveden na pozvánce (viz. příloha - pozvánka).

### **1. Zpráva výboru**

KE přednesl zprávu výboru dle programu a prezentace.

KE zmínil důvody, které vedli k pozdějšímu konání shromáždění, důvodem byla absence projektu na rekonstrukci HDV a následně pandemie Covid-19. Výbor se sešel od posledního shromáždění 4 krát, o schůzích existují zápisy. Co se stalo za uplynulý rok: Na žádost výboru byly odpojeny klávesnice RFID a od té doby nebyla přijata výborem žádná zpráva o chybě. Stavební úřad zkolaudoval zásobovací cestu restaurace, zásobování tedy již neprobíhá přes dům. Byla opravena terasa v jednotce 530/22, kterou prosakovala voda. V jednotce 530/4 prasklo odpadní vedení a voda protekla do prostor restaurace. Odpad byl opraven a dotčené prostory restaurace byly opraveny a vymalovány. Na pilířích podloubí je popraskaná omítka, na některých místech odpadá, je objednána oprava. Byly provedeny zkoušky výtahu, inspekční a odborná, které zjistily závady s různou mírou rizika. Máme již k dispozici nabídku na odstranění závad, která byla následně korigována, protože obsahovala i výměnu lan, která není nutná. Vlastníci budou informováni o případné odstávce výtahu včas. V jednotce 530/13, kterou koupil nový vlastník, probíhala generální úprava, na vlastní náklady upravil i chodbu před touto jednotkou. Pe3nynet provedlo instalaci optického internetu. Vlastníci tedy mohou, pokud chtějí, užívat jejich služeb a kontaktovat je k uzavření smlouvy. V budoucnu bude předložen návrh shromáždění na ukončení služeb současného připojení internetu. Byla aktualizována nabídka na opravu střechy přeložením, která je z minulých let, dodavatel se byl již na ní podívat. [22] vznesl dotaz, zda součástí přeložení střechy bude i kontrola komínů, neboť jsou na komínech trhlinky. Výbor se správcem zajistí. K datu shromáždění je na účtu 1 170 000,00 Kč včetně rezervy na spořicí účet 200 000,00 Kč.

Prezentace je součástí zápisu.

### **2. Zpráva správce**

BU zrekapituloval stav účtů podle předložené tabulky „Výsledek vyúčtování služeb 2019“. BU uvedl, že v roce 2019 byla provedena prohlídka spalinových cest a kontrola plynu a přípravy dalších projektů. Dále přednesl jednotlivé úspory v jednotlivých kapitolách. BU řekl, že by bylo možné snížit zálohy, ale podle návrhu [20] a reakce přítomných zůstanou zálohy na stejné výši.

Návrh [20] je vyhodit internet z rozúčtování. Všichni tuto službu platí, ale jen někdo využívá. Toto souvisí s tématem ve zprávě výboru a bude připraveno výborem k hlasování na příští shromáždění. [19] vznesl dotaz na další využití domovní sítě. KE upřesnil, že domovní síť je využívána mimo stávající internet také pro domovní kamery a systém RFID a do budoucna se též uvažuje, že se využije pro nový domovní interkom se zvonky.

### **3. Zpráva revizora**

LE přednesl zprávu revizora. Začal zprávou dozorce výtahu, na kterou se podle jeho slov zapomíná. Zdůraznil, že správce výtahu má omezené pravomoci, ale velkou zodpovědnost a mimo jiné může zastavit provoz výtahu. Dále požádal správce výtahu MI, aby se k této kapitole vyjádřil. MI uvedl, že události píše do provozního

deníku. K výtahu se chováme docela slušně. Výtah není zatím splacen. Pozastavil se nad přetěžováním výtahu, které mělo za následek prodření trakčního kola, které bylo vyměněno. Zvýšený stavební ruch se podepisuje zejména na čistotě šachty a stavaři by se měli finančně podílet na jejím vyčištění. Koronakrize – poděkování revizora KE panu předsedovi za sanitování výtahu za doby pandemie. Navrhuje ocenit KE. Airbnb – podle informací našeho domovního právníka jsou nějaké nové judikáty k Airbnb. Rozhodující je, že první společenství, která si do stanov odhlasovala zákaz, se dostaly k soudu, protože pronajímatelé, kteří často ani nebydlí v tom domě, to dali k soudu. První instance dala za pravdu většině a nyní je to u druhé instance a čeká se, že to bude opět schváleno. Podle jeho slov je možnost si to dát také do stanov, pokud by byla příliš problematická tato zátěž, nebo dát si tam podmínku že dotyčný pronajímatel v domě bydlí, aby s kým operativně jednat, anebo nějaké individuální schvalování pronajímání nějakým hlasováním, což se dá změnit. Rekonstrukce – shrnul, že jsou dvě varianty, jenom přízemí anebo celý dům. Přízemí je podle jeho slov poddimenzované a zbytek domu je předimenzovaný. Jeho kritéria jsou poměr výkon cena, přibližně stejné ve všech případech, urgentnost, urgentní je ta první varianta a vratnost, první varianta se vrátit dá ta druhá ne. Jeho doporučení je co nejlevnější varianta přízemí. Dále požádat o participaci městské části, protože většina těch navýšených odběrů je městské části. Zástupce MČ konstatoval, že je potřeba zpracovat konkrétní požadavek, protože on nemůže hlasovat ve věcech, které spadají pod hlasování na MČ. Pokud je požadavek na participaci mimo práv plynoucích vlastnického podílu, předloží náš požadavek na patřičných místech. LE upozornil, že z hlediska výměry má město zástupcem zmíněných 17,54 %, ale z hlediska spotřeby to je cca 2/5. Průběh oprav – shrnul jednotlivé postupy z předchozích let. Velké výbory, entuziasmus. Následně snižování výborů. Zastavení rekonstrukcí. Myslí si, že by se měly ve výboru alespoň vystřídat rodiny. Ukázal graf množství oprav a investic. Zdůraznil velké investice. Opotřebování techniky – dva způsoby. Buď ušetříme teď, nebo v budoucnu což podle něj souvisí s definicí povinnosti řádného hospodáře. Do nedávna se opravy řešily hned a pokud možno vlastními silami, což ušetřilo minimálně dopravu. Opravy svépomocí, myšleno jeho, skončily a nechce, aby jako dotčená osoba, tehdy dodavatel, pokud něco udělá zadarmo a nazve to svépomocí, aby se to nazývalo svévolí. Jako další příklad uvedl, že by tedy KE mohl svévolně sanitovat a dozorce výtahu svévolně čistit škvíry aby se výtah zavíral. Hlášení závad revizorem – jak funguje rutina. Setkáváme se po roce a nástěnka není, nemá možnost referovat. Náprava, velká prodleva, ignorování, zpochybnění, utírací maily, mailový konflikt, odstoupení člena výboru ..... s dobrým koncem. Kontrola bankovníctví – původně měl revizor právo k nahlížení, dohodlo se na 77. schůzi, že to bude platit, bylo bez udání důvodu zrušeno a nyní se posílají výpisy. LE přednesl námítku na KE, že mnohdy čeká na výpisy, že se to musí zautomatizovat, protože nemůže kontrolovat závěrku jednou za rok, protože celý rok nevidí do ničeho, nevidí do rozhodování, nevidí, co výbor vyjednal. Správce, výbor, vyčlenil úplně z kontroly. Závěrečné oznámení revizora zní, že není kontrola on line. Kontrola závěrky – údajně má stará data, aktiva pasiva vyšla je tam nějaký 200,00 rozdíl, je zajímavá pokladna, která pá pohyb 0,00 Kč což znamená, že jsme nekoupily ani sešit, BU upřesnil, že se to dělá vše přes účet. Daňové přiznání bylo vytvořeno řádně a včas. Odečet vody – byl v lednu, druhý asistovaný, po druhé mimořádná shoda mezi patním a jednotlivými vodoměry, je to pod -1 %. Překážky na chodbě – přidělané kolo na zábradlí v požární cestě a nábytek v prvním patře. Výbor upozornil vlastníky a toto zmizelo. Ještě zůstal karton u popelnic. Byl to podnět našeho odborníka z HZS a upozornil na to, že za to ručí společenství, potažmo výbor, pod velkou 500 000,00 Kč pokutou. Vysvětlil, že výbor vymáhá věci po jednotlivcích ne proto, že by byl zlý, ale aby společenství nemuselo platit pokutu za přestupek. Musí to být volné. Vzkazuje náš domovní hasič (nebyl přítomen shromáždění). Hodnocení úklidu – připomněl přechod od Andulky, která se neosvědčila zpátky k Porestě. Požádal vysvětlení, proč se měsíční úklidy dělaly 4x v jednom, 3x v jiném měsíci, se stejnou spotřebou vody. Kdy tedy byly prováděny měsíční (= větší) úklidy?. BU vysvětlil, že se rozsah úklidu dost shoduje s týdním a dělají se raději měsíční. Ve fakturaci není navýšení. Pochvala za úsporu vody, protože úklid je prováděn 30 litry vody, zatím co úklid pí. Kovalčukové byl se 100

litry. Problémy se zavíráním – občas ráno, nahlášeno jedním z obyvatel, je otevřeno druhé křídlo a vysunutý jazýček. Znamená to, že odchází někdo, kdo nemá klíče od hlavního vchodu. Dle svého zjištění při nočním venčení je to tak 1:1, možná častěji. Upozornil na to, že pokud bude otevřeno a něco se stane, pojišťovna proti viníkovi, který bude doložen kamerovým systémem, použije pravděpodobně regres. Doufá, že s novými dveřmi bude samo zamykací zavírání. Námitka, že se někdo nedostane ven, je lichá. Udělal baskuli už před dvěma lety. Dveře do popelnicového sklepa, opakovaně nedovřené. Dveře jsou požární uzávěr.. Jsou to požární dveře. Nájemníci by to měli vědět. Námitka KE, aby si toto vyřizoval s nájemníky nájemce. Někdo z nás hází restauraci do popelnice odpad. Jim to následně dává legitimitu, házet odpad do našich popelnic. LE poprosil zástupce MČ, aby vymístil popelnice z kebabárny do vyhrazeného prostoru popelnic restaurace. KE upozornil, že se to řeší již 3 shromáždění. Havarijní čerpadlo – před 4 lety se udělalo zařízení, které v jímce zachraňuje suterén, aby nebyl zaplaven. Je to čerpadlo, které vysává přebytečnou vodu z jímky a odvádí jí na chodník. Dva roky nebyla udělána pravidelná kontrola a tak by se to mělo objednat u nějaké firmy, která to vyzkouší a napíše protokol. [22] se zeptal, zda někdo kontroluje vodorovné okapy, protože se občas zanášejí. LE jednou za čas vybírá geiger. Obhlídka okapů bude provedena. Výbor zajistí u správce. LE upozornil [6], že [2] má zatečeno na svém stropě. [6] uvedl, že toto již s [2] řešily, a že se nejspíše bude muset provést kontrola potrubí. Dále řešil LE protečení do svého bytu z 530/7 a 530/9 jejíž zástupce to neřeší. Způsob předávání znalostí – špatný. Rezistence, revizor není 4. člen výboru, nestanovené kompetence, vyčlenění správní firmy z kontroly. Co je to za kontrolu, když není možno zkontrolovat to, kde je část toku peněz.

#### **4. Schválení účetní závěrky roku 2019 – hlasování**

#### **5. Schválení investice pro výměnu hlavního domovního vedení – hlasování**

HO prezentoval rekonstrukci HDV. Rekonstrukce se provádí z důvodu toho, že po zvýšení odběru provozoven v přízemí se původní HDS začala hřát. Přistoupilo se tedy k její obměně, což vyžadovalo její nové umístění na obvodu domu pod zvonkovým tablem. Vzhledem k tomuto nutnému přemístění bylo provedeno provizorní napojení do domu a nyní je zapotřebí toto vedení nově provést. To ovšem vyžaduje nejen výměnu kabelu vedeného v podlaze přízemí, ale i obměnu prvků v přízemním rozvaděči. Důvodem přepojení přívodu do provozoven je, že nově stavebně začleněná místnost do provozovny „večerka“ je stále napojena na elektroměr a jištění provozovny „pizzerie“.

Dále HO představil dvě varianty rekonstrukce. Malá varianta – obsahuje výměnu kabelu od HDS až po rozvaděč v přízemí (PR) včetně jeho přestavby a dále přehození přívodního vedení do místnosti provozovny „večerka“, která byla dříve „řeznictví“ a je nyní stavebně začleněna v prostoru „večerky“. Její nejvýhodnější cena z obdržených nabídek je 270 000,00 Kč od společnosti Šetří světlem s.r.o. Velká varianta – obsahuje malou variantu a dále stoupací vedení včetně výměny všech patrových rozvaděčů (PR). Netýká se rozvodů do jednotlivých bytů. Nejvýhodnější cena z nabídek je 676 550,00 Kč od společnosti Roman MICHALEC. Dále byla ukázána tabulka se všemi nabídkami. Výbor udělal přehled kladů a záporů, nad kterými je dobré se zamyslet s přihlédnutím k dalším argumentům ostatních vlastníků. Klady a záporů byly: cena (247 000,00 Kč – 396 464 Kč pro přízemí a 676 550,00 Kč – 950 892,00 Kč pro celý dům); cena při nutnosti rekonstrukce v budoucnu (x násobná cena); zhodnocení domu; možnost přechodu jednotlivých bytů ze stupně elektrizace A na stupeň B1 až B2 s ohledem na ČSN 33 2130 ed. 3; zvyšující se počet spotřebičů v domácnostech (topení, vaření, ohřev vody elektřinou); časová náročnost rekonstrukce; nová instalace na x let; žádný zásah do upravených prostor podlaží na x let; určitá naddimenzovanost stávajícího vedení ke stávajícím odběrům; jednodušnost provedení; nutnost výměny jištění v přízemním rozvaděči při pozdější rekonstrukci HDV horních pater; požadavky předpisů v budoucnu (zákony, normy); vztah s dodavatelem (nejistota možnosti navýšení příkonů bytových

jednotek); bude-li potřeba vzhledem k rekonstrukcím bytů zásah do jističe, PRE to s velkou pravděpodobností nepovolí; z důvodů existující dodatečné půdní vestavby tří bytových jednotek došlo ke změně původní požární bezpečnosti vlivem možného počtu unikajících osob. Z tohoto důvodu stávající patrové rozvaděče nevyhovují a nové budou v provedení s požární odolností EI 15 DP1-S; prach; hlučnost; zvýšený odpad. Při výčtu kladů a záporů vycházel výbor také ze správy přiložené k projektové dokumentaci a vyjádření revizního technika, který v domě prováděl revizi. HO několikrát v průběhu prezentace potvrdil stanovisko výboru, že výbor je pro malou variantu a to i přes to, že z uvedených kladů a záporu to výboru vychází spíše klonit se k velké variantě. Také zdůraznil, že klady a zápory jsou k diskusi. SM podotkl, že hodnota x v ceně při budoucí rekonstrukci se nedá předem říci, neboť není známá. Stejného názoru je i LE, který dodal, že se bude jednat jen o inflaci. LE upozornil na rozpor v zápise z posledního výboru a konání výboru na shromáždění. [20] navrhl vzhledem k tomu, že většina vlastníků není schopno posoudit nutnost velké nebo malé verze rekonstrukce, aby výbor nechal vypracovat nezávislý posudek, který by jednoznačně řekl, co je potřeba dnes, co například do 2 let, 5 let atd. Dále výbor obstará dobrozdání, že PRE dovolí realizovat malou verzi rekonstrukce.

### **Hlasování a usnesení shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26:**

#### ***Hlasování číslo 1***

„Souhlasím se zprávou správce o hospodaření Společenství vlastníků Evropská 530/26 a s účetní závěrkou za rok 2019“

(kvórum > 50 % přítomných, PRO - 100,00 %, PROTI – 0 %, ZDRŽEL SE – 0 %)..... **SCHVÁLENO**

#### ***Hlasování číslo 2***

Schválení investice pro výměnu hlavního domovního vedení

(kvórum >= 75 % přítomných)..... **PRO NEDOSTATEK INFORMACÍ NEPROVEDENO**

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: **NE**

### **Přílohy zápisu k jednání společenství:**

Příloha 1: Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2: Prezenční listina

Příloha 3: Zpráva výboru

Příloha 5: Výsledek vyúčtování zálohových plateb a pohledávek za rok 2019

Příloha 6: Zpráva revizora

Příloha 7: Prezentace „Rekonstrukce HDV“

Příloha 8: Zápis hlasování

(všechny přílohy budou též zveřejněny na webu společenství [www.evropska530.cz](http://www.evropska530.cz))

### **Zápis kontrolovali:**

BU, KE, LE, SM