

**Zápis ze schůzky výboru č. 62**

<b>Datum a čas:</b>	3.1.2017 17:30 – 18:30	<b>Místo:</b>	J3
<b>Účastníci:</b>	Horáček (HO), Ledvina (LE), Mík (MI)		
<b>Hosté:</b>	Burda (BU)		
<b>Omluveni:</b>	Havlík (HI)		
<b>Neomluveni:</b>	-		
<b>Schůzku řídil:</b>	LE		

**Program****Mimořádná schůzka výboru na téma porušování sousedských vztahů**

- 1) Krmení holubů
- 2) Nedostupnost jednotek v případě havárie
- 3) Hluk v nočních hodinách
- 4) Provozování živnosti na úkor ostatních

**Projednáno****Ad 1) Krmení holubů**

Na stížnost nájemce J23 (restaurace), že soustavným krmením holubů dochází k zaneřádění oken a parapetů restaurace, se zvláště sešel výbor. Předmět stížnosti, která byla podložena legislativním odkazem na vyhlášku HMP č. 8/2008 Sb. a vlastním pozorováním, shledal výbor jako oprávněný. Přitom, kromě zmiňovaného odkazu, je podobné jednání výslovně zapovězeno ve stanovách a domovním řádu, bohužel bez možnosti jakékoli sankce a tedy nevymahatelné. Lze jen apelovat na konkrétní obyvatele domu, aby podobného zanechali.

Po osobním projednání byl učiněn slib, že se to nebude opakovat.

**Ad 2) Nedostupnost jednotek v případě havárie**

Na Silvestra ráno a dále přes Nový Rok došlo k poruše technologie pravděpodobně v J29. Několik hodin strávili ostatní hlukem postižení lokalizací (triangulací), kdy zjistili, že závada se nachází mezi mezaninem a 2. patrem, a to v křídle nad podloubím. Následovala snaha o kontaktování, ale obě domácnosti J7/J29 (spoluvlastníci ideálních polovin obou jednotek) nebyly k zastížení, ani nedokázaly zajistit nápravu. Na krátkodobé řešení druhý den - havarijní odpojení jističe - následovala poté rozhořčená reakce.

Výbor opakovaně upozorňoval a stále upozorňuje obyvatele domu, že je v jejich zájmu, aby do jednotek byl zajištěn nějaký přístup pro havarijní účely. Řada jednotek má podobnou příležitost ošetřenou přes sousedy či příbuzné, dále je zde také možnost uskladnění klíčů v trezoru (např. v zalepené obálce). Toto není téma domovní svobody a nedotknutelnosti obydlí; pokud někde poteče havárií voda či odpad, odpojuje se voda, pokud bude cítit plyn, uzavře se HUP, pokud bude v nejhorším scénáři požár, hasiči vylamují dveře.

Je potřeba si uvědomit, že není možné poškozovat zájmy společenství ani ostatních vlastníků!

**Ad 3) Hluk v nočních hodinách**

Výše uvedený případ prokázal, že odpovědnost některých vlastníků vůči ostatním může být velmi problematická. Téma hluk je výslovně zmiňováno v domovním řádu, který jsme si odsouhlasili a platí. Kromě toho je to ošetřeno i ve vyšší legislativě, konkrétně v zákoně 258/2000 Sb. a v nařízení vlády 272/2011 Sb., kde je výslovně stanoveno pro obytné místnosti v denní době 40 dB, v noční době od 22:00 dokonce 30 dB. Domovním hlukoměrem byla naměřena a zdokumentována hodnota 52 dB! Pokud nebude stačit normální sousedský apel na slušné chování, výbor doporučuje případným poškozeným obrátit se na Městskou policii a uvedený problém na místě zdokumentovat pro případné další vymáhání nápravy v právním sporu. Jedná se o zájem chráněný zákonem.

**Ad 4) Provozování živnosti na úkor ostatních**

Případ s hlukem a nedostupností jednotky vedl k dalším zjištěním, které se nějak týkají celého společenství. Samozřejmě, jednotliví vlastníci mají nezpochybnitelná práva v užívání své části nemovitosti, která ale končí ve společných částech a právy ostatních vlastníků.

Pokud se tedy kterýkoli z vlastníků rozhodne provozovat nějakou živnost v objektu, např. poskytovat hostitelské služby typu Airbnb, vyplývají pro něj povinnosti vůči státu a městu ze zákonů (celkem 6 povinností!), a vůči společenství minimálně alikvótní příspěvek na úklid, osvětlení, výtah a údržbu. Argument, že povinnost ohlášení další osoby vzniká až po 1 měsíci a souvislém používání pod dobu 3 měsíců (tedy že nikdo jednotlivý není déle než 1 měsíc) zde neobstojí, neboť se jedná o živnost – výdělečnou činnost, jejíž zisk nemůže být nákladem ostatních členů společenství.

Pokud by byly problémy s dodržением běžných sousedských zvyklostí a spravedlivým rozdělením nákladů, jeví se snadnějším vymožením povinností vůči státu a městu, než obtížné vůči společenství.

**Závěr**

Výbor cítí vysoké nepohodlí, že se musí angažovat ve sporech, které by mezi normálními sousedy a slušnými a ohleduplnými spoluvlastníky ani nemohly vzniknout. Nemá žádné pravomoci s vymáháním nesrovnalostí, naopak jeho členové např. ručí svým majetkem za dluhy ostatních vůči Společenství! V takové situaci se bude v dalším funkčním období velmi obtížné hledat kdokoli k službě ostatním...

Úkoly - stav				
Číslo	Úkol	Kdo	Termín	Stav
53/8	Průběžné překládání silnoproudých rozvodů v suterénu	LE/BU	průběžně	R
53/9	Průběžné překládání slaboproudých rozvodů	LE	odloženo	R
55/3	Jednání s nájemcem J23 a příslušnými úřady ve věci suterénu	BU, LE	průběžně	R
56/8*	Příprava na zahájení prací, dvířka, malování, dveře atd.	?*	provádí se	R
<del>56/9</del>	<del>Ztotožnění čipů J21</del>	<del>MI</del>	<del>hotovo</del>	<del>S</del>
56/14	Doplnění čísel bytů	Jx/BU	úkol trvá	R
<b>56/15</b>	<b>Zprovoznění zvonků J7 a J29</b>	<b>Jx/BU</b>	<b>úkol trvá</b>	<b>R</b>
56/16	Zjištění možnosti osvětlení podloubí	BU/LE	úkol trvá	R
57/5	Zdokumentování atypického chování výtahu	všichni	hotovo	S
58/5	Poptávka pozáručního servisu výtahu	BU	hotovo	S
59/1	Rozpočet výměny komponent kamerového systému	LE/HO	hotovo	S
59/2	Rozpočet dvou variant opravy střechy	BU/MI	hotovo	S
59/3	Kalkulace možných variant odběru elektřiny – výběr nejvýhodnější	BU	hotovo	S
61/1	Sestavení alternativ odběru elektřiny dle nabídek	BU/LE	1.2.2017	R
61/2	Odstranění povrchového vedení v přízemí, jednání s J21	LE	hotovo	S
62/1	Projednání nekrmení holubů	LE	ihned	S
<b>62/2</b>	<b>Odstranění příčiny hluku v jednotce</b>	<b>J29</b>	<b>ihned!</b>	<b>Z</b>
62/3	Zajištění možnosti havarijního přístupu ke každé jednotce v domě	všichni	průběžně	Z
62/4	Aktualizace počtu hlášených/platících osob v J29	BU	31.1.2017	Z

Kódy stavu úkolu: Z ... Zadaný, R ... Rozpracovaný, S ... Splněný, O ... Odložený, X ... Zrušený

Společenství vlastníků Evropská 530/26

<b>Závěry, usnesení</b>	
Úkoly označené * byly převzaty od předchozích členů výboru.	
<b>Příští schůzka:</b> bude stanovena operativně	

<b>Podpisy</b>			
<b>Zapsal:</b>	LE	<b>Datum:</b>	4.1.2017
<b>Kontrolovali:</b>	přítomní na schůzce	<b>Datum:</b>	4.1.2017
<b>Vyvěšeno:</b>	nástěnka a web	<b>Datum:</b>	4.1.2017