

SHROMÁŽDĚNÍ
SVJ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM V DOLINĚ 1515/1b, 1c
13.06.2013

Za Výbor SVJ byli na Shromáždění přítomni následující členové:

- Mgr. Richard Pešek, předseda výboru
- Štěpánka Pancová, místopředseda výboru ... vypracovala zápis
- Jiří Komrská, člen výboru
- Ing. Michal Viterna, člen výboru

Shromáždění se konalo v jídelně ZŠ Ohradní 1366/49, Praha 4 od 18.30 hodin.

Po zahájení Shromáždění byli přítomní vlastníci informováni, že není přítomná potřebná nadpoloviční většina vlastnických podílů a Shromáždění je tudíž bohužel neusnášeníschopné.

Shromáždění bylo tedy pojato hlavně jako informativní:

- 1) Prvním bodem programu byla zpráva o činnosti Výboru, kterou přednesla sl. Pancová (příslušná zpráva je ke stažení na domovním webu).
- 2) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti správce, kterou přednesla za správce FPS Jitka Ševinská (příslušná zpráva je ke stažení na domovním webu).
- 3) Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření SVJ, kterou přednesla za správce FPS Irena Hanáková.
- 4) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti kontrolní komise, kterou přednesl za kontrolní komisi Stanislav Kostka (příslušná zpráva je ke stažení na domovním webu).
- 5) Dalším bodem programu bylo vysvětlení o potřebě změny stanov, které přednesl domovní právní zástupce Mgr. Viktor Fojt.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.05.2012 nepřipouští zastoupení vlastníka jinou osobou na Shromáždění vlastníků jednotek plnou mocí, pokud toto není upraveno ve stanovách.

Toto rozhodnutí je při počtu vlastníků v našem SVJ kruciólní, protože každoročně dosahujeme usnášeníschopnosti pouze s velkým procentem zastoupení na základě plných mocí a příslušná změna stanov je pro nás proto zcela zásadní.

14.05.2014 vyprší 5ti leté funkční období 3 členům výboru ze 4 a bude proto nutné na Shromáždění v příštím roce znovu zvolit Výbor SVJ – pokud na letošním Shromáždění neproběhne příslušná změna stanov a Shromáždění v roce 2014 nebude usnášeníschopné, pak bude funkčnost SVJ a chod domů značně ztížen – funkci výboru budou dle platných stanov SVJ plnit první 3 vlastníci zapsaní na katastru.

O návrhu změny stanov se bude hlasovat z výše uvedených důvodů znovu na pozdním Shromáždění, které se bude konat v první polovině září 2013 – o přesném termínu budete včas informováni.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 13. června 2013:*

Nový bod č. 11 v čl. VII stanov SVJ:

I. (11) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci opravňující zmocněnce k účasti na shromáždění a výkonu všech práv, která danému členu společenství na shromáždění náleží. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. Plná moc může být udělena pro zastoupení na jednom nebo více shromážděních. Plná moc může být udělena jakékoli fyzické či právnické osobě. Podpis na plné moci nemusí být ověřen.

Změna bodu č. 17 v čl. VII (nově bude po schválení předchozího bodu jako bod č. 18) stanov SVJ:

II. (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci pro zastupování na společenství a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. V listině přítomných bude vyznačeno, zda se člen společenství zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Pokud společenství odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

- 6) Dalším bodem programu mělo být hlasování o doplnění člena kontrolní komise. Přítomní vlastníci byli vyzváni, aby zvážili, zda někdo nechce doplnit stávající 3 členy kontrolní komise.
- 7) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků Ing. Viternou o dlužnících a o právním postupu vůči nim – správce FPS urguje pravidelně vlastníky, kteří nemají zaplacené 3 a více záloh na služby (nebo dlužná částka přesáhla 10.000 CZK).
- 8) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o výsledku reklamací vad a nedodělků ze znaleckého posudku Ing. Pohla.

Některé domluvené opravy již proběhly (např. opakovaná oprava popraskaného nátěru vchodových ramp v garážích), některé proběhnou v nejbližší době (oprava popraskaných fasád na obou domech) a u některých se stále snažíme dohodnout na způsobu opravy akceptovatelným oběma stranami (protékání vody mezi jednotlivými patry garáží).

14.05.2013 proběhla společná schůzka za účasti členů Výboru SVJ a zástupců GEOSAN GROUP (p. Goller, p. Hájek) a GEOSAN ETA (Ing. Straka), kde jsme společně došli k dohodě, za jakých podmínek je SVJ ochotno ukončit reklamace vad a nedodělků ve společných prostorách:

- specializovaný dodavatel GEOSAN GROUP opraví odborně cca 380 bm prasklin v povrchu garáží a poskytne na opravu standardní záruku,
- bude opraven propadlý chodník pod domem C alespoň v místě, kde se tvoří největší louže,
- proběhnou všechny již dříve dohodnuté a příslibené opravy.

30.05.2013 nám bylo (zatím ústně) p. Gollerem oznámeno, že tato dohoda bohužel nebude možná, protože GEOSAN ETA (resp. jeho matka GEOSAN DEVELOPMENT) se odmítl finančně podílet na opravě garáží.

Vzhledem k tomu, že stále preferujeme smírné řešení a i GEOSAN GROUP stále projevuje zájem vady a reklamace nějak uzavřít, tak jsme akceptovali návrh schůzky členů Výboru pouze se zástupci GEOSAN GROUP (p. Prokůpek a p. Goller).

Na této schůzce bylo dohodnuto, že GEOSAN GROUP je ochoten do opravy garáží investovat 150.000 CZK s tím, že bude uzavřena trojstranná dohoda mezi GEOSAN GROUP, SVJ a jejich dodavatelem PRŮMYSLOVÉ PODLAHY PLAČEK, kdy GEOSAN GROUP u dodavatele objedná opravu stávajících prasklin (tyto budou označeny ve spolupráci se soudním znalcem doc. Dohnálkem) a bude opravu hradit do výše zmiňovaných 150.000 CZK a případný doplatek uhradí SVJ z peněz vyplacených za pojistnou událost (vytopení garáží z roku 2010) a dodavatel PRŮMYSLOVÉ PODLAHY PLAČEK na dílo poskytne obvyklou záruční lhůtu přímo SVJ.

Tento výsledek považujeme vzhledem k situaci a časové rozvleklosti za velmi uspokojivý.

17.06.2013 proběhne na místě v garážích schůzka za účasti členů Výboru, doc. Dohnálka, p. Gollera a technika z firmy PRŮMYSLOVÉ PODLAHY PLAČEK, aby se upřesnily jakou technologií se budou trhliny opravovat, jaký je skutečný rozsah, který se bude opravovat a jak bude oprava probíhat časově.

- 9) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o opravě povrchu ve společných garážích.

Oprava se bude dělat ideálně na přelomu července a srpna 2013 a bude nezbytně nutné, aby vlastníci příslušných parkovacích stání, kde bude zrovna oprava mikrotrhlin probíhat na těchto parkovacích stáních po určenou dobu neparkovali.

K opravě se použije dvousložkový nátěr, který vyplní mikrotrhlinu a utěsní ji tak, že se do ní voda již nedostane. Přesný technologický postup bude dopředu odsouhlasen s doc. Dohnálkem, který zároveň v průběhu oprav provede namátkové kontroly, zda je tento postup dodavatelem skutečně dodržován.

Na výše zmiňované schůzce 17.06.2013 se ukázalo, že zcela nejefektivnější a nejbezpečnější způsob opravy bude **na 3 – 5 dnů ZCELA UZAVŘÍT GARÁŽE**, protože mikrotrhliny se nacházejí i na pojezdové ploše uprostřed garáží a během schnutí nátěru není možné po něm jezdit, protože v takovém případě by dodavatel neposkytl záruku.

Navíc oprava bude probíhat v 1.PP, kudy vyjíždí z garáží naprostá většina aut, tudíž jiná varianta, než garáže zcela uzavřít bohužel není.

O termínu opravy Vás budeme co nejdříve informovat.

- 10) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o nutné změně v provedení kování na vstupních dveřích do společných garáží.

Při letošní preventivní prohlídce PO byla jako vážná závada zjištěno, že kování na vstupních dveřích do garáží je provedeno v rozporu s faktem, že tyto dveře slouží jako únikový východ z garáží v případě požáru – dveře jsou uzamykatelné (o zamykání jakožto prevenci kriminality v garážích se snažíme dlouhodobě) a na straně z garáží je koule, tudíž v případě vypuknutí požáru by člověk, který by u sebe neměl klíč (který je navíc jiný pro dům B a jiný pro dům C) nemohl z garáží uniknout.

Nechali jsme si od p. Novotného z firmy ALEX navrhnout několik řešení:

- strany kování se prohodí – tedy na straně garáží bude klika a na straně domu koule ... toto řešení je cenově nejvýhodnější, ale bohužel neřeší náš problém, protože i tak bude nouzový východ stále uzamykatelný a tím pádem opět nastane problém v případě, že dveře budou zamčené a člověk prchající před požárem nebude mít ten správný klíč
- ze strany garáží se dveře osadí tzv. „olivou“, takže dveře budou z této strany odemykatelné bez použití klíče ... toto řešení vychází cenově relativně rozumně, úprava 1 dveří bude stát cca 850 CZK, při počtu 10 dveří pak bude celkový náklad cca 8.500 CZK
- bude namontován samozamykací zámek ... tato varianta je cenově nejnáročnější (samozamykacích zámků je více druhů a cena za 1 ks se pohybuje v řádu tisíců korun, což je při počtu 10 dveří zbytečně vysoká investice)

Vzhledem k tomu, že v této situaci se jedná o ochranu zdraví a osob, pak bohužel není možné si např. odhlasovat, že stávající systém osazení kování zachováme – pokud by někdy v budoucnu k požáru v garážích došlo a kdokoliv by se v rámci toho zranil (nebo v horším případě zemřel), pak by samozřejmě první věcí bylo poukázání na tuto závadu, která je uvedena ve zprávě o prohlídce PO.

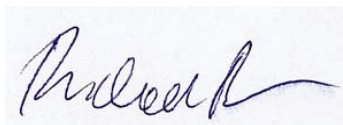
Vzhledem k tomu, že si myslíme, že je naprosto zbytečné, aby se kdokoliv z vlastníků nebo nájemníků parkovacích stání vystavoval takovému, byť teoretickému riziku a proto jsme se rozhodli pro cenově nejakceptovatelnější variantu osadit dveře ze strany garáží tzv. „olivou“ a navíc bude strana dveří v domě osazena koulí, aby se zabránilo snadnému přístupu neoprávněným osobám z domu do garáží

Výměnu objednáme u p. Novotného.

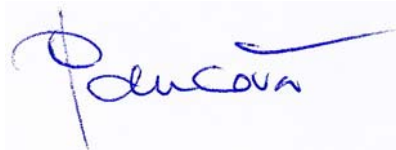
11) Následovala diskuze na volná témata:

- Vlastník p. Turza se dotázal přítomných vlastníků garážových stání, zda nevadí, že pro parkování svého motocyklu využívá malý prostor mezi dvěma sloupy naproti vstupu do garáží v 1.PP na C, kde se nenachází žádné parkovací stání a je tudíž společný. Nikdo z přítomných proti tomu nic nenamítal (ve 2. a 3.PP toto není možné, protože se tam nachází vstup do sklepů).

Shromáždění SVJ bylo ukončeno ve 20.00



Mgr. Richard Pešek
Předseda výboru



Štěpánka Pancová
Místopředseda výboru

Společenství pro dům V Dolině 1515/1b, 1c
se sídlem: V Dolině 1515/1b, 1c
101 00 Praha - Michle
IČ: 289 31 840