

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ
SVJ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM V DOLINĚ 1515/1b, 1c
12.06.2012**

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 je přítomno 53,56% vlastnických podílů a Shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

Předseda Výboru přivítal přítomné vlastníky a přednesl navrhovaný program Shromáždění, který byl následně schválen 100% přítomných vlastnických podílů (hlasování zdviženou rukou).

- 1) Prvním bodem programu byla zpráva o činnosti Výboru, kterou přednesla sl. Pancová (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).
- 2) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti správce, kterou přednesl za správce FPS Ing. Robert Javůrek (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).
- 3) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti kontrolní komise, kterou přednesl za kontrolní komisi p. Kostka (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).
- 4) Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření SVJ, kterou přednesl za správce FPS Ing. Robert Javůrek.

Před dalším hlasováním Shromáždění přišli někteří další vlastníci a přítomný vlastnický podíl se zvýšil na 54,72%.

Na návrh předsedy Výboru bylo hlasováno o schválení účetní závěrky, předložené Výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu.

O tomto návrhu bylo hlasováno zdviženou rukou a **návrh byl přijat 100% přítomných vlastníků.**

- 5) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků p. Komrskou o dlužnících a o právním postupu vůči nim – správce FPS urguje pravidelně vlastníky, kteří nemají zaplacené 2 a více záloh na služby.

Výbor bude sledovat dlužné částky a i nadále bude postupováno výše uvedeným způsobem.

- 6) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o výběru dodavatele pro výměnu měřičů tepla (kalorimetrů) a vodoměrů.

Na Shromáždění v roce 2011 byli vlastníci Výborem informováni o nutnosti pravidelné výměny kalorimetrů a vodoměrů, což vyžaduje zákon o metrologii č. 505/90 Sb. a následně jeho novela č. 119/2000 Sb., podle kterých jsou uvedená měřidla

zařazena do kategorie „stanovená měřidla“ a tudíž je nutno je dle vyhlášky č. 262/2000 Sb. a vyhlášky č. 344/2000 Sb. jako taková ověřovat.

Bylo zároveň Shromážděním odhlasováno, že náklady na výměnu kalorimetrů a vodoměrů na TUV a SUV budou zahrnuty do vyúčtování nákladů na bytovou jednotku za příslušný rok, ve kterém byla výměna provedena a to dle počtu jednotlivých vyměněných měřidel připadajících na konkrétní jednotku.

Dále bylo Shromážděním odhlasováno, že Shromáždění pověřuje Výbor SVJ, aby v příslušném roce, kdy má dojít k výměně měřidel uspořádal výběrovém řízení na dodavatele výměny měřidel za účelem zvolení co nejméně nákladné varianty výměny měřidel tak, aby vše bylo v souladu s příslušnými zákony a vyhláškami.

Výbor SVJ tedy koncem dubna 2012 poptal 4 firmy, které se tímto zabývají – FPS, ENBRA, ECOTHERM a I RTN a zaslal jim identickou poptávku na cenovou nabídku na výměnu kalorimetrů a vodoměrů – jak za nové, tak repasované kusy.

Všechny oslovené firmy nabízejí nové kalorimetry a vodoměry; firma FPS a ENBRA nabízí obojí i repasované, firma ECOTHERM nabízí pouze repasované kalorimetry a firma I RTN repasované kalorimetry a vodoměry nenabízí vůbec.

Nejnižší cenu nabídla firma FPS s.r.o.

Repasované kalorimetry mají sice nižší cenu (u nejnižší nabídky od firmy FPS je rozdíl mezi novým a repasovaným kalorimetrem 1.254 Kč vč. DPH), ale je na ně poskytována záruka pouze 6 měsíců, takže při zjištění nefunkčnosti vodoměru po uplynutí této záruky by musel příslušný vlastník uhradit náklady na nový (byť opět repasovaný) vodoměr znovu a tudíž by se mu podstatně zvýšily náklady.

Naproti tomu u nových kalorimetrů poskytuje firma FPS záruku 60 měsíců, tedy po celou dobu, na kterou je kalorimetr cejchovaný a výměna v případě nefunkčnosti tedy pro příslušného vlastníka bude zcela zdarma.

Z výše uvedených důvodů se Výbor SVJ spolu s Kontrolní komisí jednohlasně shodl pro nákup nových kalorimetrů.

Dle původní vyhlášky byla platnost cejchu pro vodoměry na TUV 4 roky a pro vodoměry na SUV 6 let, takže vodoměry na TUV se původně měli vyměnit v letošním roce a vodoměry na SUV o 2 roky později v roce 2014. Od 01.01.2012 však byla vyhláška novelizována a doba platnosti cejchování byla u obou typů vodoměrů sjednocena na 5 let, takže z hlediska uživatelského komfortu bude pro vlastníky příjemnější nechat vyměnit vodoměry pro TUV i SUV najednou a vlastníci tedy nebudou muset výměnu absolvovat nadvakrát (jednou v roce 2012 a podruhé v roce 2013).

Se zárukou je to naprosto stejný princip jako u kalorimetrů – u nových vodoměrů je záruka poskytována na celou dobu platnosti cejchu a u repasovaných pouze na 6 měsíců.

FPS nabízí odkup původních vodoměrů za částku 11,40 Kč vč. DPH za 1 ks, celková částka za původní vodoměry bude stržena z celkové fakturace.

Z výše uvedených důvodů se Výbor SVJ spolu s Kontrolní komisí jednohlasně shodl pro nákup nových vodoměrů a pro sladění termínu výměny na rok 2012 a následně na každých 5 let, popř. dle nové úpravy vyhlášky.

Každá bytová jednotka tedy ponese ve vyúčtování služeb za rok 2012 následující náklady:

- 1x kalorimetr ... 3.705 Kč vč. DPH
- 1x vodoměr TUV + 1x vodoměr SUV ... 809,40 Kč vč. DPH (jednotky 1+kk a 2+kk)
- 2x vodoměr TUV + 2x vodoměr SUV ... 1.618,80 Kč vč. DPH (jednotky 3+kk a větší, které mají zvlášť stoupačky v kuchyni a na WC nebo v koupelně)

Před dalším hlasováním Shromáždění odešli někteří vlastníci a přítomný vlastnický podíl se snížil na 53,98%.

7) Dalším bodem programu bylo informování vlastníků o výběru právního zástupce pro případný spor s prodejcem GEOSAN ETA ohledně sporných vad a nedodělků vyplývajících ze znaleckého posudku Ing. Pohla.

Na Shromáždění v roce 2011 bylo odhlasováno, že Shromáždění pověřuje Výbor SVJ, aby v případě, že GEOSAN ETA s.r.o. bude i nadále odmítat uznat některé z reklamací zahrnutých ve znaleckém posudku vad a nedodělků ve společných prostorách, který vypracoval soudní znalec Ing. Pohl, využil všech zákonných možností a prostředků k pokusu o dosažení nápravy, např. zahájení soudního sporu.

Jak již bylo řečeno ve zprávě o činnosti Výboru SVJ, tak ze znaleckého posudku zůstalo celkem 6 vad, které GEOSAN ETA společně se zhotovitelem stavby GEOSAN GROUP odmítají uznat a tudíž je i řešit, což GEOSAN ETA potvrdil svým dopisem z 15.2.2012, kdy ještě pohrozil případnou žalobou za poškozování dobrého jména, pokud v našich požadavcích na odstranění vad nebo finanční kompenzaci budeme pokračovat. Výbor SVJ se proto domnívá, že jedinou zbývajícím možností, jak se domoci nápravy, je soudní spor.

Výbor SVJ tedy oslovil 3 právníky (Mgr. Viktora Fojta, Mgr. Evelynu Lojdovou a JUDr. Artura Ostrého) a při jednotlivých setkáních za účasti vždy nejméně tří členů Výboru SVJ konzultoval s nimi, jak by jako právní zástupci navrhovali v tomto případě postupovat, a jaké by byli jejich požadavky na finanční odměnu.

Předně je důležité upozornit na poněkud schizofrenní situaci, ve které se momentálně SVJ nachází – GEOSAN ETA, kterého bychom ohledně vad a nedodělků v tomto případě žalovali, protože je prodejcem, je v současnosti i řádným členem SVJ a také významným vlastníkem jednotek (s poměrně velkým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu v aktuální výši cca 10,5%) a proto se Výbor SVJ domnívá, že pro podrobnější diskusi o procesním postupu ohledně chystané žaloby není toto Shromáždění vhodné prostředí.

Nicméně Výbor SVJ se se členy Kontrolní komise jednohlasně shodl na tom, že možnosti mimosoudního řešení problému jsou již vyčerpány a GEOSAN ETA jednoznačně odmítl vady jak uznat, tak i odstranit. Všichni oslovení právníci i soudní znalec Ing. Pohl se shodují, že obdobné spory bohužel trvají v průměru několik let a výsledek nemůže nikdo garantovat. Proto vedle kritéria kvality právního

zastupování Výbor SVJ zohledňuje i finanční stránku soudního řízení, především náklady právního zastupování.

Tuto podmínku nejlépe splňuje Mgr. Fojt z AK Fojt Kocour, který je zároveň jedním z vlastníků jednotky v našem SVJ, a je tedy i osobně zainteresován a motivován na úspěchu sporu. Současně nabídl své služby za téměř symbolickou odměnu (hrazenou průběžně po dobu soudního řízení), ve výši 900 Kč za úkon s tím, že v případě úspěchu náleží AK celá hodnota nákladů právního zastupování, přiznaná pravomocně soudem k tíži GEOSANu ETA a ve prospěch SVJ.

Oproti ostatním dvěma osloveným právníkům tedy v první fázi (příprava a podání žaloby) SVJ výrazně ušetří, protože cenové nabídky ostatních advokátů byly založeny na hodinovém účtování (konkrétně 1.500 Kč / hod u Mgr. Lojdové a 3.000 Kč / hod u JUDr. Ostrého, oba odhadovali tuto fázi na 10 – 15 hodin). V rámci první fáze bude ještě uhrazen soudní poplatek, který je typizovaně stanoven v tomto druhu sporů na částku 2.000 Kč.

Soudní znalec Ing. Pohl navrhuje pro zjednodušení a větší přehlednost pro soud vypracovat nový znalecký posudek, který by se týkal pouze vad a nedodělků, které budou součástí žaloby (Výbor SVJ navrhuje rozhodně zažalovat rozdíly ve výši schodnic na jednotlivých schodištích v domě a hlavně problém s prokapáváním vody mikrotrhlinami v betonu mezi jednotlivými patry v garážích, ostatní sporné vady jsou v zásadě kosmetického charakteru a nebrání užívání), a vypracování tohoto posudku bude stát cca 15.000 Kč. Tento náklad by byl taktéž zahrnut do nákladů na první fázi.

Výbor SVJ dlouhodobě uplatňuje u GEOSANu ETA úhradu nákladů vynaložených v souvislosti se znaleckým posudkem Ing. Pohla v celkové výši 171.600 Kč, což GEOSAN ETA dlouhodobě odmítá, resp. je ochoten uhradit SVJ cca 15.000 Kč, což není ani 1/10. Vzhledem k tomu, že jsme přesvědčeni, že na úhradu nákladů máme nárok, Výbor SVJ jsme požádal Mgr. Fojta, aby se v této věci pokusil o smírné jednání – výsledek byl ovšem stejný, a tak Výbor SVJ dospěl k rozhodnutí podat žalobu a domáhat se úhrady nákladů soudně. Soudní poplatek v tomto případě bude činit 5% z celkové žalované částky, tj. 8.580 Kč a Mgr. Fojt si bude účtovat náklady stejným způsobem jako v případě žaloby na odstranění vad, tedy dle provedených úkonů.

I přesto, že Shromáždění fakticky udělilo Výboru SVJ pověření postupovat proti GEOSANu ETA v případě sporných vad a nedodělků ze znaleckého posudku i soudně, Výbor SVJ předkládá shromáždění tento upřesňující návrh usnesení :

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 12.června 2012:*
 - I. Shromáždění souhlasí s navrhovaným postupem řešení sporných vad a nedodělků, konkrétně souhlasí se zadáním zpracování nového zúženého posudku Ing. Pohlovi pouze na konkrétní žalované vady a souhlasí, že SVJ bude v tomto soudním sporu zastupovat Mgr. Fojt, který bude veškeré právní kroky činit v součinnosti a s výslovným souhlasem Výboru SVJ. Shromáždění dává Výboru SVJ zároveň mandát na uzavření mimosoudního narovnání, soudního smíru i zpětvzetí žaloby (to pro případ, že by toto rozhodnutí vedlo k výrazné úspoře nákladů, vynakládaných na tento spor).

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 98,93%; PROTI – 0%; ZDRŽELO SE – 1,07%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

Před dalším hlasováním Shromáždění odešli někteří vlastníci a přítomný vlastnický podíl se snížil na 53,36%.

8) Dalším bodem programu je návrh na doplnění dopravního značení.

Na základě rozhodnutí Shromáždění vlastníků z roku 2011 bylo provedeno dopravní značení u parkovacích stání mezi domy A a B a přilehlé komunikaci a problémy s nevhodně parkujícími vozy se do značné míry vyřešily. Objevil se však problém nový a to, že si někteří řidiči zvykli parkovat v rohu příjezdové komunikace ke garážím poblíž domu B. Tento problém Výbor navrhuje vyřešit doplněním následujícího dopravního značení:

Doplnění vodorovného dopravního značení spolu s instalací příslušné dopravní značky – odhadovaný náklad cca 6.000 Kč.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 12. června 2012:*

I. Shromáždění souhlasí s navrhovaným doplněním dopravního značením v rozsahu vodorovné značení (žlutá čára) a instalace příslušné svislé dopravní značky.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 89,35%; PROTI – 5,21%; ZDRŽELO SE – 5,44%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

Před dalším hlasováním Shromáždění odešli někteří vlastníci a přítomný vlastnický podíl se snížil na 53,07%.

9) Dalším bodem programu je návrh na úpravu svahu pod jižní částí domu B.

Na rozdíl od domu C nerostou na svah pod domem B podél ulice U Plynárny prakticky žádné vzrostlé stromy a v této části je tedy větší hlučnost provozu na této ulici. Tuto situaci by mohlo zlepšit vysazení skupiny jehličnatých stromů a proto byl osloven náš dodavatel péče o zeleň p. Šimek, aby zpracoval cenovou nabídku na osazení vhodných stromků.

Bohužel se ukázalo, že k tomu, aby vysazené stromky vůbec splňovali účel hlukové bariéry, pak jich bude muset být vysazeno poměrně dost a celková investice by byla v řádech desetitisíců (aktuální odhad je cca 50.000 Kč) a Výbor tedy chce požádat Shromáždění o vyjádření, zda takováto investice do zlepšení zeleně a kvality bydlení v domě B je možná.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 12. června 2012:*

I. Shromáždění souhlasí s investicí do výsadby stromů ve svahu pod domem B v max. výši 50.000 Kč vč. DPH a zároveň souhlasí s tím, aby tyto náklady byly zahrnuty do vyúčtování služeb (péče o zeleň) za příslušný rok, kdy by došlo k realizaci.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 51,00%; PROTI – 4,36%; ZDRŽELO SE – 44,64%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

10) Dalším bodem programu je návrh na zřízení bankovního účtu v jiné bance.

Vzhledem k tomu, že částka na našem běžném účtu vedeném u FIO banky neustále vzrůstá začal Výbor zvažovat možnost převedení části finančních prostředků na nově založený účet u jiné banky tak, aby byla zajištěna garance vkladu (aktuálně do výše ekvivalentu 100.000 EUR).

Celou záležitost jsme konzultovali s jedním z vlastníků, pí Daleckou, která pracuje v bankovním sektoru a společně jsme došli k tomu, že máme situaci hodně ztíženou tím, že SVJ je právnická osoba a úrokové sazby ze spořicíh účtů nebo termínovaných vkladů jsou minimální a vzhledem k tomu, že momentálně neexistují žádné indicie, že by se bankovní sektor v Česku potýkal s problémy, které by naše společné finance mohly ohrozit, takže není nutné finanční prostředky přesouvat nyní a je lepší je nechat na termínovaném vkladu v rámci FIO banky, kde máme aktuální úročení 1,15, resp. 1,20% p.a.

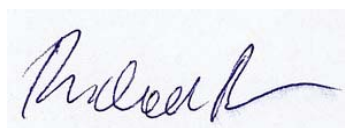
Nicméně by Výbor chtěl požádat Shromáždění o udělení mandátu takovýto krok učinit v budoucnu, pokud se ukáže, že by to bylo vhodné.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství pro dům V Dolině 1515/1b,1c“ na jeho jednání dne 12. června 2012:*

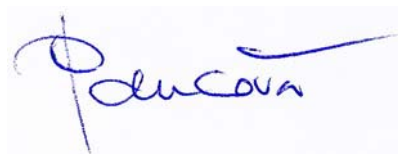
I. Shromáždění uděluje Výboru SVJ mandát, aby mohl v budoucnu přesunout část finančních prostředků SVJ výlučně za účelem zajištění garance vkladu na jiný účet zřízený u jiné bankovní instituce, než kde je veden běžný účet SVJ s tím, že se musí jednat o jednu z dlouhodobě zavedených stabilních bankovních institucí na českém trhu (např. Raiffeisen bank, Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB), nikoliv o nově vzniklou.

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 99,43%; PROTI – 0%; ZDRŽELO SE – 0,57%. **Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.**

Shromáždění SVJ bylo ukončeno ve 21.00



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