

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ
SVJ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOLINĚ 1515 PRAHA 10
24.05.2018**

Za Výbor SVJ byli na Shromáždění přítomni následující členové:

- Štěpánka Pancová, předsedkyně výboru ... vypracovala zápis
- Ing. Michal Viterna, místopředseda výboru
- Jiří Komrska, člen výboru

Shromáždění se konalo v jídelně ZŠ Ohradní 1366/49, Praha 4 od 18.00 hodin.

Po zahájení Shromáždění v 18.30 hodin byli přítomní vlastníci informováni, že je přítomno **61,57 %** vlastnických podílů a Shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

Předsedkyně Výboru přivítala přítomné vlastníky a přednesla navrhovaný program Shromáždění, který byl následně schválen (hlasování č. 1 - hlasování zdviženou rukou):

PRO – 55,34%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 8,69%. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 1) Prvním bodem programu byla zpráva o činnosti Výboru, dotazy ke zprávě za Výbor SVJ zodpovídala Štěpánka Pancová (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu) a následně Jiří Komrska informoval přítomné vlastníky o dlužnících – za období 07/2017 – 04/2018 byly předžalobní upomínky zaslány celkem 9 vlastníkům, dlužné částky byly obratem uhrazeny.

Krátce vystoupil i předseda kontrolní komise Pavel Liška se svou zprávou.

- 2) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti správce, dotazy ke zprávě za správce FPS zodpovídal p. Petr Maroušek (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).
- 3) Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření SVJ za rok 2017, dotazy ke zprávě za Výbor SVJ zodpovídal Ing. Michal Viterna.

Na návrh předsedkyně 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 (hlasování č. 2 – hlasování zdviženou rukou):

PRO – 55,34%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 8,69%. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 4) Dalším bodem programu byl návrh rozpočtu na rok 2018, který přednesl Ing. Michal Viterna.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o schválení rozpočtu pro rok 2018 (hlasování č. 3 – hlasování zdviženou rukou):

PRO – 55,34%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 8,69%. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 5) Dalším bodem programu bylo projednání návrhu na převedení nevyžádaných přeplatků bývalých členů Společenství, u kterých již uplynula zákonná promlčecí lhůta do FO.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:*

- I. Shromáždění schvaluje navržený převod nevyžádaných přeplatků bývalých členů Společenství, u kterých již uplynula zákonná promlčecí lhůta v celkové výši 10.928,00 CZK do FO. (hlasování č. 4)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 55,34%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 8,69%.

Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 6) Dalším bodem programu bylo projednání návrhu na opravu krycích plechů přes dilatační spáry v garážích (celkem 112 bm), z nichž většina má oloupaný nátěr a hlavně na parkovacích stáních jsou i značně zrezlé. V loňském roce byly 2 krycí plechy zkušebně odmontovány a odvezeny na pískové otryskání původního nátěru a následně na žárové zinkování, což se jeví jako výrazně lepší a trvanlivější povrchová úprava. Protože v termínu od 02. do 09.07.2018 budou garáže kvůli plánované opravě zcela uzavřené jeví se jako vhodné a nejméně obtěžující pro uživatele provést tuto opravu v tomto termínu.

Cena v celkové výši **95.193,00 CZK vč. DPH** je složena z nejvýhodnější nabídky na otryskání a žárové zinkování (64.693,00 CZK p. Brauner) a nejvýhodnější nabídky na demontáž plechů, odvoz a zpětnou instalaci vč. gumového těsnění a nových kotvicích šroubů (30.500,00 CZK p. Bouška). Částka za žárové zinkování se může lehce změnit dle aktuální ceny zinku na trhu.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhovanou opravu krycích plechů a její provedení v rámci plánovaných oprav garáží. (hlasování č. 5)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 57,41%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 6,62%.

Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 7) Dalším bodem programu bylo projednání opravy betonového odtokového žlabu s kovovým roštem před vjezdem a výjezdem z garáží, který je aktuálně deformovaný a proto kovový rošt ve žlabu nedrží správně. Opět se jeví jako vhodné a nejméně omezující pro provoz garáží tuto opravu provést v rámci uzavření garáží kvůli plánované opravě.

Cenová nabídka od společnosti CORDEVILE za kompletní výměnu betonového žlabu v celkové výši **95.633,60 CZK vč. DPH**.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhovanou opravu betonového odtokového žlabu a její provedení v rámci plánovaných oprav garáží. (hlasování č. 6)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 56,68%; PROTI – 36,70%; ZDRŽELO SE – 6,62%.

Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 8) Dalším bodem programu bylo projednání výměny stávajících vjezdových a výjezdových vrat do garáží, které nejsou dimenzované na takový provoz (developer nechal osadit vrata určená pro garáže u rodinných domů, kde je provoz minimální). Po loňském Shromáždění byly poptány 2 firmy (TOUŠEK a GLOBTRADE), které si prohlédli situaci na místě a následně připravili své cenové nabídky.

Cenová nabídka od společnosti TOUŠEK za kompletní dodání 2 ks průmyslových sekčních vrat je v celkové výši **194.631,00 CZK vč. DPH** a od společnosti GLOBTRADE kompletní dodání 2 ks průmyslových sekčních vrat Hörmann je v celkové výši **199.782,00 CZK vč. DPH**. Vzhledem k tomu, že obě nabídky se cenově nijak výrazně neliší a obě nabízí stejnou záruční lhůtu 24 měsíců, navrhuje Výbor zvolit nabídku firmy GLOBTRADE, která nabízí vrata od renomovaného výrobce.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhovanou výměnu stávajících sekčních vrat za průmyslová sekční vrata dle nabídky od firmy GLOBTRADE. (hlasování č. 7)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 46,13%; PROTI – 39,05%; ZDRŽELO SE – 14,82%.

Návrh nebyl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 9) Dalším bodem programu bylo projednání odstranění závad, které vyplynuly z povinných inspekčních zkoušek výtahů, které proběhly ve stanoveném 6-ti letém intervalu v prosinci 2017. Dle protokolu naše výtahy nesplňují aktuálně platné normy ČSN ve dvou oblastech – jednak ochrana neúmyslného pohybu kabiny ve stanici a druhá nevyhovující osvětlení o síle min. 50 lux u podlahy před vstupem do výtahu.

Cenová nabídka od společnosti KONE za odstranění závad z inspekčních zkoušek v celkové výši **183.190,00 CZK vč. DPH.**

Doplnění osvětlení do chodeb před výtahy v obou domech (celkem 19 LED těles stejného typu, jaké jsou instalovány ve vestibulech obou domů) jsme poptali u p. Boušky a p. Prečucha, přičemž p. Bouška nabídl nižší cenu vč. revize v celkové výši **48.554,00 CZK vč. DPH.**

Na odstranění závad máme ze zákona sice dostatečně dlouhou dobu, ale jedná se o bezpečný provoz výtahů a proto je Výbor toho názoru, že odstraněním závad není důvod odkládat.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhované provedení odstranění závad v řízení výtahů firmou KONE. (hlasování č. 8)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 48,83%; PROTI – 42,71%; ZDRŽELO SE – 8,46%.

Návrh nebyl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- II. Shromáždění schvaluje navrhovanou instalaci dodatečného osvětlení do chodeb před výtahy v obou domech. (hlasování č. 9)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 50,23%; PROTI – 39,85%; ZDRŽELO SE – 9,91%.

Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 10) Dalším bodem programu bylo projednání objednání funkce sledování insolvenčního rejstříku a jednotek v KN kvůli případným exekucím. Novela zákona č. 99/1963 občanského soudního řádu, zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, a tzv. insolvenčního zákona totiž výrazně posílila pozici SV počítá s tím, že pokud dojde k rozhodnutí o dražbě bytu dlužníka, získá až 10% z vydražené částky právě SV, což v drtivé většině případů pokryje všechny případné dluhy. Novela OSŘ počítá s tím, že pokud dojde k rozhodnutí o dražbě bytu dlužníka a SV splní podmínku pouze podané žaloby, poputuje výtěžek až do výše 10% přednostně SV. A to i když má jednotka zajištěného věřitele v podobě banky, která koupí financovala.

Soud a exekutoři mají povinnost na konání dražby upozornit v dražební vyhlášce, kterou zveřejní ve veřejném rejstříku. Zásadní je proto podle právníků pravidelně sledovat veřejné rejstříky. Nedávno schválená novela totiž nenařizuje soudu ani exekutorovi, aby dražební vyhlášku zasílali přímo SV. Zcela identická situace platí i podle novely insolvenčního zákona. SV není o insolvenci informováno, a proto jeho výbor musí sám, resp. s pomocí insolvenčního rejstříku, pravidelně sledovat, zda dlužník není v úpadku.

Pozdní přihlášení pohledávky znamená ztrátu nároku na její uplatnění. Majetkovou zodpovědnost za takto způsobenou škodu přitom nesou členové výborů SV jakožto statutární orgán.

Náše SV má celkem 355 jednotek a sledovat pravidelně každou z nich v KN a následně kontrolovat insolvenční rejstřík je časově extrémně náročné a proto je možné si sledování objednat jako službu – v našem případě se jedná o částku celkem 4.779,50 CZK vč. DPH / měsíc s úvazkem na 24 měsíců za sledování insolvenčního rejstříku a všech jednotek v KN 1x týdně (nabídka od firmy REJSTŘÍKY SVJ), tedy **57.354,00 CZK vč. DPH** ročně.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhované objednání služby sledování insolvenčního rejstříku a jednotek v KN. Pokud objednání služby nebude Shromážděním schváleno, pak po členech výboru nebude v budoucnu požadována majetková odpovědnost za případné škody vzniklé Společenství nepřihlášením pohledávky do dražby a nebo insolvence. (hlasování č. 10)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 39,95%; PROTI – 52,11%; ZDRŽELO SE – 7,94%.

Návrh nebyl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 11) Dalším bodem programu byl návrh na instalaci orientační tabule, která by zjednodušila orientaci mezi domy B a C pro taxislužbu a různé zásilkové služby. Sl. Balharová, která vlastní byt s rohovou předzahrádkou v domě C souhlasila s instalací orientační tabule formátu A0 na svůj plot, takže náklady na výrobu (grafické zpracování, tisk a nalepení na lexanovou desku) by byly pouze 1.000 CZK.

Pokud by se ukázalo, že umístění na plotě je nevyhovující, tak se koupí 2 zinkované tyče na dopravní značení a ty se zabetonují na vybrané místo u chodníku – dodatečné náklady by v takovém případě byly 4.350,00 CZK.

Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 24. května 2018:

- I. Shromáždění schvaluje navrhovanou instalaci orientační tabule vč. případného pozdějšího umístění blíže k chodníku. (hlasování č. 11)

Výsledky hlasování byli následující: PRO – 57,41%; PROTI – 35,97%; ZDRŽELO SE – 9,62%.

Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.

- 12) Dalším bodem programu byla diskuze a prostor pro dotazy, návrhy a přání přítomných vlastníků.

Shromáždění SVJ bylo ukončeno ve 20.00 hodin.


Štěpánka Pancová
Předseda výboru


Ing. Michal Viterna
Místopředseda výboru