

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ
SVJ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOLINĚ 1515 PRAHA 10
30.09.2020**

Za Výbor SVJ byli na Shromáždění přítomni následující členové:

- Štěpánka Pancová, předsedkyně výboru ... vypracovala zápis
- Pavel Liška, místopředseda výboru
- Jiří Komrska, člen výboru

Shromáždění se konalo v jídelně ZŠ Ohradní 1366/49, Praha 4 od 18.15 hodin.

Po zahájení Shromáždění v 18.30 hodin byli přítomní vlastníci informováni, že je přítomno **59,32 %** vlastnických podílů a Shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

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

PRO – 58,2 %; PROTI – 38,0 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

2) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti Výboru, dotazy ke zprávě za Výbor SV zodpovídala Štěpánka Pancová (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu) a následně Jiří Komrska informoval přítomné vlastníky o dlužnících – za rok 2020 byly upomínky zaslány celkem 19 vlastníkům (17 z tohoto počtu za neuhrazený nedoplatek z vyúčtování převážně za sklepy a garáže), dlužné částky byly obratem uhrazeny.

3) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti správce, dotazy ke zprávě za správce FPS zodpovídal p. Maroušek (příslušná zpráva je přílohou tohoto zápisu).

4) Dalším bodem programu byla zpráva o činnosti kontrolní komise, kterou krátce přednesl Michal Viterna jako bývalý člen kontrolní komise, protože Ondřej Simon a Martin Boček se bohužel nemohli zúčastnit.

Před druhým hlasováním přišel vlastník Mgr. Fojt a přítomný spoluvlastnický podíl se zvýšil na **59,77 %**.

5) Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření SV za rok 2019, dotazy ke zprávě za Výbor SV zodpovídala Štěpánka Pancová.

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 – 58,5 %; PROTI – 37,7 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

6) Dalším bodem programu byl návrh rozpočtu na rok 2020, který přednesla Štěpánka Pancová.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o schválení rozpočtu pro rok 2019 (*hlasování č. 3 - hlasování zdviženou rukou*):

PRO – 58,5 %; PROTI – 37,7 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

7) Dalším bodem programu bylo projednání návrhu na převedení nevyplacených přeplateků a neuhrazených nedoplateků bývalých členů SV, u kterých již uplynula zákonná promlčecí lhůta do FO (celková částka přeplateků činí 9.918,- Kč a celková částka nedoplateků pak 48,- Kč).

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 30. září 2020:*

- I. Shromáždění schvaluje navržený převod nevyplacených přeplatků a nedoplatků bývalých členů Společenství v celkové výši 9.966,- Kč do FO.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno (*hlasování č. 4 – hlasování zdviženou rukou*):

PRO – 58,5 %; PROTI – 37,7 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

Před pátým hlasováním přišel vlastník p. Pivec a přítomný spoluvlastnický podíl se zvýšil na **60,08 %**.

- 8) Dalším bodem programu byla volba člena kontrolní komise za Ing. Michala Viternu, který ke dni 23.09.2020 doručil Výboru SV a kontrolní komisi své písemné odstoupení z funkce.

Kandidát na člena kontrolní komise SV:

1. Ing. Luděk Minář, narozen 27.04.1990, bytem V dolině 1515/1c, 101 00 Praha 10

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o kandidátovi na člena kontrolní komise Ing. Minářovi (*hlasování č. 5*):

PRO – 58,7 %; PROTI – 37,5 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 9) Dalším bodem programu bylo informování o špatném stavu střešní hydroizolace v obou domech.

V dubnu letošního roku nahlásila vlastnice bytu sl. Váchová, že zaregistrovala stopy po vlhkosti na stropě jednoho pokoje ve svém bytě, který se nachází pod střechou ve východní části severního křídla domu C. Technik z FPS p. Maroušek provedl zběžnou kontrolu střechy a zjistil, že bez odhrnutí vrstvy kačírku na střeše není možné závadu v hydroizolaci zjistit a požádal sl. Váchovou, aby situaci sledovala a v případě zhoršení ho informovala.

K výraznému zhoršení situace došlo na začátku června, kdy bylo několik bouřek s vydatným deštěm a zatékání se projevilo i v dalším pokoji bytu sl. Váchové a navíc i ve vedlejším bytě p. Bočka.

Na tento popud FPS kontaktovalo dodavatele, se kterými již dříve při podobných situacích spolupracovali na jiných domech, z nichž firma KDK EKO IZOL projevila zájem po prohlídce střechy odevzdat cenovou nabídku. Nechali rovněž zpracovat odborné zhodnocení stavu střešní hydroizolace ATELIEREM DEK, který se hydroizolacemi dlouhodobě zabývá (v roce 2011 jsme u nich nechávali zpracovat znalecký posudek na hydroizolace střechy garáží kvůli řešení problému se zatékáním s developerem), který stav střechy zhodnotil jako špatný a doporučil hydroizolaci udělat zcela novou.

Firma KDK EKO IZOL následně zaslala svou CN, kdy částka za opravu byla poměrně vysoká a také nebyli schopni vzhledem ke své pracovní vytíženosti specifikovat termín opravy jinak, než že bude provedena do konce září, pokud do konce června uhradíme 50% zálohu.

Pavel Liška, který se oboru pohybuje, následně oslovil jiné dodavatele, se kterými spolupracoval na jiných projektech, zda by měli zájem a hlavně časové kapacity opravu tohoto rozsahu provést a zareagoval p. Tunkl z firmy IZOSTOCK, který spolu s p. Liškou absolvoval prohlídku střechy a potvrdil, že závěr posudku ATELIERu DEK je bohužel zcela relevantní a také doporučil hydroizolaci udělat kompletně znovu.

Zaslaná CN byla nižší téměř o polovinu a navíc měli volnou kapacitu a mohli na opravu nastoupit již na konci června, takže jsme se spojili s kolegy z kontrolní komise a celou záležitost jsme spolu všichni podrobně prodiskutovali a shodli se, že nová hydroizolace na celé části střechy je správná cesta.

Podařilo se nám vše zorganizovat v rekordním čase, takže oprava úspěšně proběhla v na začátku července a dle aktuálního vyjádření sl. Váchové i p. Bočka se žádné další zatékání od té doby neobjevilo.

Vzhledem k tomu, že také stav zbylých střech je bohužel stejně špatný, jako u opravované části na domě C, tak jsme se opět ve spolupráci s členy KK shodli, že by bylo velmi vhodné nečekat na to, až se hydroizolace poškodí a začne zatékat i do jiných bytů, protože následky protržení hydroizolační folie mohou být daleko masivnější a postihnout daleko více bytů, než nyní a také by se to mohlo stát v naprosto špatnou dobu, např. v zimě, kdy nebudou vhodné podmínky pro takto rozsáhlou opravu. Z těchto důvodů jsme požádali p. Tunkla, aby zpracoval CN i na opravu všech zbylých střech, kterou dnes prezentujeme Shromáždění, abychom mohli hlasovat o generální opravě všech zbývajících střech co nejdříve, jakmile to počasí umožní.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 30. září 2020:*

- I. Shromáždění souhlasí s generální opravou hydroizolační vrstvy na všech zbývajících střešních segmentech v obou domech v co nejdřívějším možném termínu, nejpozději však na jaře 2021, a schvaluje navrženou částku za tuto opravu v celkové výši 2.350.718,45 Kč. Náklad bude zcela hrazen z FO.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o generální opravě střech (*hlasování č. 6*):

PRO – 58,7 %; PROTI – 37,5 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 10) Dalším bodem programu bylo informování o zbytkovém podílu developera GEOSAN ETA na společných pozemcích kolem domu. Na LV č. 7314, které se týká společných pozemků je stále uvedený zbytkový podíl developera GEOSAN ETA ve výši 577323121/490268234880. Při jednání na KN bylo zjištěno, že se nejedná o chybu nýbrž o zbytkový podíl, který vznikl chybným výpočtem podílu na předmětných pozemcích v některých kupních smlouvách. Vzhledem k tomu, že GEOSAN ETA jako samostatná firma již několik let neexistuje a i u části smluv s chybným podílem již došlo ke změně vlastníka, tak se jako naprosto nejjednodušší řešení nabízí převod výše uvedeného zbytkového podílu na obě nebo alespoň jedno z našich SV – s tímto řešením souhlasí jak KN, tak právní zástupce nástupnické organizace původního developera.

Celková rozloha společných pozemků zapsaných na LV č. 7314 činí 8.299 m², takže dotyčný zbytkový podíl odpovídá 9,77 m². Aktuálně byla zrušena daň z nabytí nemovitosti, takže převod těchto 10 m² bude pro SV bez finančních nákladů za úhradu daně (která byla v KN Michle pro rok 2020 stanovena na 7.630.- Kč / m² = výsledná daň, kterou by SV bývalo muselo uhradit by činila 3.052.- Kč.).

Výbor SV A byl o této záležitosti informován na začátku letošního roku, protože dotčené pozemky spoluvlastní i vlastníci z tohoto SV, s tím, aby na svém letošním Shromáždění o převodu hlasovali, ale bohužel jejich Shromáždění nebylo usnášeníschopné a navíc o podíl na těchto pozemcích nemají dle vyjádření člena Výboru p. Procházky zájem.

- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 30. září 2020:*

- I. Shromáždění souhlasí s převodem celkového zbytkového spoluvlastnického podílu developera GEOSAN ETA zapsaného na LV 7314 na Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o převodu zbytkového podílu GEOSAN ETA (*hlasování č. 7*):

PRO – 58,7 %; PROTI – 37,5 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

- 11) Dalším bodem programu bylo projednání návrhu na změnu způsobu užívání jednotky – atelieru z nebytového na bytový. V dome 1b se nacházejí celkem 3 jednotky, které nemohly být zkolaudovány jako bytové (vzhledem k umístění to bylo téměř s určitostí způsobeno

nedostatečným osluněním těchto bytů) a místo toho byly zkolaudovány jako ateliery – jedná se o jednotky č. 482, 483 a 484.

Hlavní město Praha před dvěma lety tuto podmínku a v důsledku této změny, resp. Zmírnění podmínek mají majitelé těchto atelierů možnost požádat o rekolaudaci na bytovou jednotku.

Všichni tři vlastníci o tuto změnu projevili zájem, protože bez rezidentního bydlení na P10 (zápis trvalého bydliště u atelieru není možný) není možnost zažádat o parkovací kartu (oblast Bohdalce bude zařazena do zón placeného parkování ve II. etapě v příštím roce).

Celý proces je rozdělený do dvou fází:

1) Vyřízení podkladů pro rekolaudaci ze strany stavebního odboru MČ P10 (to zahrnuje souhlas od hygieny, požárníků a odboru rozvoje magistrátu hl. m. Prahy).

Protože se jedná o čistě administrativní úkon bez stavebních úprav jednotky, tak stavební odbor vede řízení pouze s dotyčným vlastníkem a pro provedení rekolaudace není vyžadována žádná součinnost SV.

Bez souhlasu stavebního odboru MČ P10 s rekolaudací jednotky není možné požádat o změnu užívání jednotky na KN.

2) Žádost o změnu užívání jednotky na KN - a tato část je již administrativně náročnější, protože vyžaduje změnu prohlášení vlastníka, ve kterém jsou tyto 3 jednotky uvedené jako ateliery. Dle aktuálně platné novely OZ se při změně užívání jednotky, kterou se nemění spoluvlastnické podíly (což je přesně tento případ, kdy se jedná pouze o administrativní změnu) vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny VŠECH spoluvlastnických podílů, což je při velikosti našeho SV obrovský počet lidí.

Způsob udělení tohoto souhlasu byl konzultován s právním oddělením KN a bylo nám řečeno, že se snaží v těchto případech vycházet vlastníkům vstříc a měl by jako příloha k žádosti vlastníka o změnu užívání příslušný zápis ze Shromáždění vlastníků, kdy budou všichni zúčastnění, resp. min 50,01% spoluvlastnického podílu nutného k usnášeníschopnosti Shromáždění, souhlasit.

▪ *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 30. září 2020:*

- I. Přítomní vlastníci souhlasí u jednotek č. 482, 483 a 484 se změnou způsobu užívání jednotky z nebytové na bytovou v KN za předpokladu, že příslušný vlastník doloží souhlas s rekolaudací jednotky vydaný stavebním odborem MČ Praha 10 .

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o změně způsobu užívání jednotek (*hlasování č. 8*):

PRO – 100 %; PROTI – 0 %; ZDRŽELO SE – 0 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků.**

- 12) Dalším bodem programu bylo projednání návrhu na grafické pojednání betonové opěrné stěny pod dětským hřištěm mezi domy B a C.

Vzhledem k tomu, že se jedná o málo frekventovanou část okolí našich domů a jedná se o poměrně velkou plochu (rovná část stěny má délku 37 m), tak přirozeně láká sprejery – v současném posprejovaném stavu je stěna již minimálně od roku 2016.

Na domovním webu se v červenci toto téma objevilo v diskuzi, takže se tím Výbor začal zabývat a máme následující možnosti:

- Vzhledem k tomu, že na posprejovanou část opěrné stěny není přímý výhled z žádného bytu a nikdo tedy není nucen se na to dívat, pokud kolem této jižní strany cíleně neprojde (což se v tuto chvíli týká majitelé psů při venčení a lidí, kteří používají zaslepených chodníků směrem

k zastávce U Plynárny, kam je vstup pouze na vlastní nebezpečí), tak současný stav můžeme nadále ignorovat a nemusíme s ním dělat nic.

- I přesto, že tato část není příliš frekventovaná, tak nám záleží na stavu okolí našich domů a chceme tuto situaci zlepšit a celou stěnu necháme komplet přetřít – náklady na nákup barvy a vymalování budou při celkové ploše 157 m² (včetně rohové části podél schodiště a severní strany směrem k dětskému hřišti) cca 6.000 Kč.

Nevýhodou tohoto řešení je, že čistě natřená plocha bude pozvánkou pro sprejery a brzo se objeví další nové graffiti a budeme zase ve stejné situaci.

Lze samozřejmě nechat nově natřenou stěnu následně ošetřit anti-graffiti nátěrem, ale to je v našem případě bohužel jenom naprosto zbytečné navýšení nákladů, protože v blízkosti není žádný zdroj vody ve společném vlastnictví a nebylo by tudíž možné následně graffiti s pomocí vysokotlakého čističe (vapky) umýt.

- Můžeme plochu poskytnout k dispozici dětem z výtvarného kroužku street artu – graffiti, který již několik let pravidelně organizuje zájmový spolek Malování a kreslení (<https://www.malovanikresleni.cz/products/street-art-pro-deti/>), které by pod vedením dospělého lektora připravili grafický návrh, který bude konzultován s Výborem a po jeho odsouhlasení by ho děti v rámci kroužku sami realizovali.

Nákladem pro SV by v takovém případě byl pouze nákup barvy ve výši cca 2.000 Kč, přetření stěny by se zdarma postaral vlastník p. Pešek z domu B s přáteli a veškeré barvy a spreje použité na realizaci grafického pojednání stěny uhradí výtvarný kroužek.

Toto řešení z pohledu Výboru dává největší smysl, protože se jedná o ideální win – win situaci, kdy:

- SV za vynaložení minimálních nákladůlepší zajímavým a hlavně kontrolovaným způsobem (grafický návrh bude konzultován s Výborem) vzhled okolí našich domů,
 - děti budou mít zcela legálně k dispozici výjimečně velkou plochu, kde budou moci dát průchod své kreativitě,
 - vzhledem k nepsaným pravidlům graffiti komunity, že zajímavá práce jiných sprejerů se neničí je zde i velká pravděpodobnost, že sprejeři o naši stěnu ztratí do budoucna zájem.
- *Návrh usnesení shromáždění členů společenství vlastníků jednotek „Společenství vlastníků V Dolině 1515 Praha 10“ na jeho jednání dne 30. září 2020:*
- I. Shromáždění souhlasí s nákladem ve výši 2.000,- Kč na nákup materiálu na přetření opěrné betonové stěny a jejím následným poskytnutím dětem výtvarného kroužku street artu – graffiti, který organizuje zájmový spolek Malování a kreslení a které pod vedením dospělého lektora připraví návrh grafického pojetí stěny, který pak budou po odsouhlasení Výboru v rámci kurzu realizovat.

Na návrh předsedkyně Výboru bylo hlasováno o generální opravě střech (*hlasování č. 9*):

PRO – 58,7 %; PROTI – 37,5 %; ZDRŽELO SE – 3,8 %. **Návrh byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků.**

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

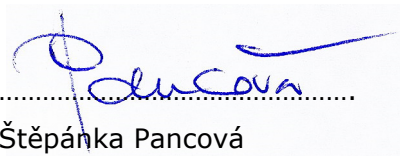
V rámci této diskuze byli vlastníci informováni o možnosti, kdy MČ Praha 10 nabízí jako službu bytovým domům umístění nádob na tříděný odpad přímo do místnosti s odpadem a jejich svoz zcela zdarma.

Každá místnost s odpadem je částečně přepažená stěnou z OSB desek, takže pro umístění vždy 2 + 2 nádob o objemu 240 l (stejný rozměr jako nádoby na směsný odpad) bychom měli, ale samozřejmě to s sebou nese určitá rizika – např. že někteří budou do tříděného odpadu vyhazovat směsný (což neznamená, že při svozu odpadu tu nádobu nevyvezou, ale pokud se to bude pravidelně opakovat, tak nám ty nádoby odeberou) nebo že se v místnostech s odpadem zvýší nepořádek mimo nádoby.

Hlasování, které již několik měsíců probíhá na domovním webu je aktuálně lehce ve prospěch umístění nádob (42 hlasujících PRO vs 38 PROTI).

Většina přítomných vlastníků se v diskuzi shodla, že hromadění odpadu mimo nádoby na odpad je velmi očekávatelný výsledek a umístění nádob na tříděný odpad bylo odmítnuto.

Shromáždění SV bylo ukončeno v 19.40 hodin.



Štěpánka Pancová

předseda Výboru SV



Pavel Liška

místopředseda Výboru SV