

**Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků Branická 1569-1571 Praha 4
konaného dne 30.10.2014**

1. Shromáždění zahájil předseda výboru J. Nesvorný. Omluvil neúčast paní revizorky, která onemocněla a popřál jí brzké uzdravení.
Dále informoval o tom, že Společenství opustil p. Horník, který se odstěhoval a že novým členem SVJ se stal p. Jiří Zonk, kterého představil.
Poté informoval o návrhu programu shromáždění. Navržený program doporučil rozšířit o volbu zastupující revizorky na dobu, po kterou nebude p. Nouzová moci funkci revizorky ze zdravotních důvodů vykonávat. Informoval rovněž o návrhu p. Švambery zařadit do programu „Vyhodnocení výroční členské schůze konané v dubnu t.r.“ a o návrhu p. Kautského doplnit do programu bod „Informace o situaci ve výboru SVJ“. Oba posledně jmenované body navrhl zařadit pod bod programu „Různé“.

Návrh programu byl schválen většinou 82% hlasů přítomných členů SVJ.

2. Dalším bodem programu bylo schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu. Výbor navrhl jako zapisovatelku p. Vadlejchovou a jako ověřovatelku p. Osvaldovou. K návrhu vystoupil p. Švambers, který uvedl, že zápis z výročního shromáždění v dubnu t.r. byl dle jeho názoru nekvalitní a nepostihoval dění na shromáždění. Z tohoto důvodu schválení Dr. Vadlejchové jako zapisovatelky nedoporučil.

Předseda výboru p. Švambersovi oponoval s tím, že zápis postihoval z věcného hlediska vše podstatné, co se na shromáždění událo. Další diskusi přerušil p. Drmla návrhem, aby se o návrhu výboru dalo neprodleně hlasovat za účelem úspory času.

V následném hlasování byla p. Vadlejchová schválena jako zapisovatelka většinou 74% hlasů přítomných členů. Po dodatečné kontrole hlasování o ověřovateli zápisu po ukončení shromáždění bylo zjištěno, že informace o jejím schválení uvedená na shromáždění byla mylná. Hlasovalo pro ni totiž pouze 44% hlasů přítomných členů.

3. Účast na shromáždění byla 88%, což znamená, že shromáždění bylo schopno usnášení. Mezitím se na shromáždění dostavili další členové SVJ, takže účast se zvýšila na 95%.

4. Aktualizaci kontaktů ve spolupráci s členy SVJ zajišťovali sl. Markéta Olšáková a p. Klika ml.

K tomuto bodu vystoupil p. Švambers s tím, že v distribuci dokumentů členům SVJ s využitím elektronické pošty jsou nedostatky, což doložil informací, že zaslání dokumentů musela jeho paní urgovat. Dále doporučil, aby rozesílání důležitých dokumentů bylo avizováno na nástěnkách SVJ. Předseda výboru se za nedostatky v komunikaci omluvil a informoval, že dokumenty pro shromáždění byly paní Švambersové dodatečně zaslány. V této souvislosti připomněl, že pan Švambers si v minulosti nepřál, aby jeho e-mailová adresa byla zveřejněna v rámci adres skupiny členů SVJ a že elektronická adresa p. Švambersové byla změněna a do skupiny adres členů SVJ byla doplněna bohužel až dodatečně.

Všichni členové SVJ byli požádáni, aby změny adres i telefonických kontaktů sdělovali výboru průběžně.

R. Stránský doporučil, aby členové s přístupem k internetu sledovali informace a dokumenty na webu SVJ (pod adresou www.svjbs.cz). Dále informoval, že pracuje na zdokonalení stránek SVJ na internetu s cílem dokončení prací k 31.12.

5. Zpráva výboru o činnosti byla rozdělena do dvou částí. Prvou část, která rekapitulovala, co se podařilo od výroční schůze výborem zajistit a rovněž, co se zajistit nepodařilo, přednesl místopředseda výboru R. Stránský. Druhou část, která reagovala na zhoršené mezilidské vztahy v SVJ, přednesl předseda výboru.

V diskusi vystoupila paní Šimánková, která kritizovala postup výboru při výpovědi z užívání sušárny. Nakonec, přes tuto kritiku, doporučila za touto kauzou „udělat tlustou čáru“ a již se k tomu nevracet. Tento přístup ocenil předseda výboru s tím, že napříště v podobných citlivých záležitostech bude jednat s příslušným členem SVJ přímo a nikoliv přes prostředníka.

Paní Šimánková rovněž kritizovala úroveň plných mocí k hlasování na shromáždění.

Místopředseda výboru Stránský uvedl, že plné moci k hlasování na posledním shromáždění byly ex post dány k posouzení právníkovi naší správcovské firmy Mgr. Hruškovi a podle něj, pokud zmocnitel opravdu zmocněnce k danému jednání zmocnil, nedostatek formy plné moci nezpůsobuje neplatnost dohody o plné moci (§ 444 NOZ). Takže podle tohoto stanoviska, které výbor sdílí, jsou všechny tyto plné moci platné.

Nové plné moci pro shromáždění konané 30.10. byly již doplněny o rodná čísla a další formální náležitosti.

Zpráva o činnosti výboru byla následně vzata na vědomí.

6. Zprávu revizorky vzhledem k její nepřítomnosti přednesl předseda výboru. Byla vzata shromážděním na vědomí.
7. Předseda výboru přednesl informaci o stavu získání pozemku kat.č. 1602/6 pod našimi domy. Informoval, že potřebné dokumenty již většina členů SVJ dodala a požádal zbývající, aby tak učinili co nejdříve.
P. Klika upozornil na nutnost podepisovat dokumenty k ověření u notáře modrou barvou. P. Švambara se dotázal se na vklad 1/3 uvedeného pozemku do katastru. Předseda výboru informoval, že jej ÚZSVM ujistil, že nebude nutné hradit poplatek za vklad, neboť ÚZSVM je od tohoto poplatku, jako orgán státu, osvobozen.
8. Dalším bodem programu byl návrh na odvolání p. Kautského z funkce člena výboru SVJ k 31.10.2014. Zdůvodnil jej předseda výboru p. Nesvorný. Uvedl zejména, že pan Kautský nebyl v r. 2014 pro výbor přínosem a že rozhodnutí výboru kritizoval nepravdivými výroky, z nichž některé konkrétně uvedl. Zdůraznil, že ostatní členové výboru si další spolupráci s p. Kautským nedokáží představit. K návrhu výboru byla rozsáhlá diskuse, v níž vystoupili p. Švambara, p. Šimánek, paní Šimánková, p. Kautský, Mgr. Veselý, p. Kraft, p. Stránský a další.
Pan Kautský zopakoval informaci o „šikaně p. Kautského ostatními členy výboru“ zveřejněnou na nástěnce SVJ a neuvádění jeho stanovisek v zápisech z jednání výboru.

Předseda výboru tuto informaci rezolutně popřel jako nepravdivou. Doložil to např. zveřejněním dodatku k zápisu z výborové schůze konané 3.10.2013, ve kterém na žádost p. Kautského výbor zveřejnil informaci, že p. Kautský hlasoval ve výboru proti výpovědi z užívání bývalé sušárny p. Šimánkovi.

Odvolání p. Kautského z funkce člena výboru bylo schváleno 57% hlasů všech členů SVJ.

9. V dalším bodu programu bylo na pořadu schválení sl. Markéty Olšiakové jako nové členky výboru počínaje 1.11.2014. Předseda výboru ji stručně představil jako absolventku bakalářského studia na fakultě stavební ČVUT, studentku magisterského studia na fakultě architektury ČVUT s 2,5 letou praxí v architektonické kanceláři s tím, výbor od ní očekává především kvalifikovaná stanoviska k řešení oprav našich domů i s možností využití konzultací s odborníky fakulty. Do práce pro naše SVJ se již aktivně zapojila ve výběrové komisi na dodavatele opravy balkonů a zateplení fasády.

Při hlasování byla sl. Markéta Olšiaková schválena do funkce členky výboru 74% hlasů všech členů SVJ.

10. Vzhledem k onemocnění revizorky SVJ paní M. Nouzové výbor navrhl, aby po dobu její nepřítomnosti funkci zastupující revizorky vykonávala paní M. Osvaldová.

V následujícím hlasování nebyl návrh výboru schválen (pro návrh se vyslovilo pouze 41% hlasů všech členů SVJ).

P. Drmla vystoupil s návrhem, aby byl stanoven nejzazší termín, dokdy může být SVJ bez revizorky.

Na návrh předsedy výboru bylo dohodnuto, že pokud by se paní Nouzová nemohla moci vrátit do funkce do konce t.r., bude zastupující revizorka zvolena formou „per rollam“, tedy bez svolání zvláštního shromáždění SVJ.

11. V následujícím bodu programu místopředseda výboru pan Stránský zdůvodnil platnost stanov SVJ přijatých na výročním shromáždění 15.4. t.r. Toto zdůvodnění opřel o autentická stanoviska několika právníků (jejichž doslovná znění promítl pomocí projektoru). Zvýraznil zcela jednoznačné stanovisko hlavního tvůrce nového Občanského zákoníku Prof. Dr. Eliáše:

„Shoduji se s názorem, který již dříve vyjádřilo Ministerstvo spravedlnosti a který se opírá o argument, že společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014 nebyla zakládána, ale vznikala ze zákona (zák. č. 74/1992 Sb.), a proto pro jejich stanovy stačila prostá písemná forma. Nový zákoník zvolil jinou cestu - společenství nepřivádí k životu zákon, ale soukromá vůle zakladatelů. Proto § 1200 vyžaduje k založení společenství notářský zápis. Naproti tomu společenství vzniklá před 1. 1. 2014 své stanovy už mají a mají je v jiné formě, a proto - i vzhledem k § 564 o.z. má stačit ke změně stanov stejná forma, v jaké byly stanovy původní.

Pro změny stanov společenství vlastníků vzniklých před 1. 1. 2014 není ani za účinnosti nového o.z. notářský zápis potřebný, ať již půjde o první nebo druhou nebo osmnáctou změnu původních stanov. Pro původní stanovy stačila prostá písemná forma, takže ta postačuje i pro změny stanov (§ 564 o.z.). Notářský zápis by byl nutný, pokud by to ukládaly samotné stanovy“.

Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývá, že v konkrétním případě našeho SVJ nebyla přítomnost notáře na shromáždění 15.4. nutná.

Následně vystoupilo několik členů SVJ s názorem, že jiní právníci účast notáře považují obecně za nezbytnou. Podle výboru se ale jedná o případy, kdy je buď účast notáře vyžadována stanovami resp. se jedná o nově vzniklá SVJ.

P. Švambara uvedl, že při schvalování nových stanov předseda výboru řekl, že hlasování je nezávazné. Předseda výboru to popřel s tím, že takové hlasování by postrádalo smyslu.

P. Veselý vyjádřil obavu z toho, že nižší kvórum pro schvalování oprav by mohlo být v budoucnosti zneužito novými vlastníky. Doporučil, aby na příštím shromáždění se o tomto problému znovu jednalo včetně stanovení podmínek, za nichž bude možné navrhnout odvolání člena výboru.

12. Informace o činnosti výběrové komise pro dodavatele zateplení fasády a opravy balkonů a jeho financování.

K tomuto bodu podal informaci místopředseda výboru p. Stránský, který byl výborem pověřen vedením komise. Výběrové řízení bylo zahájeno 27.9. a veškeré zadávací informace byly v den oslovení firem 27. 9. 2014 umístěny na web našeho společenství. Všech 8 firem bylo osloveno elektronicky současně 27.9. 2014 v 10:08 mailem ve skryté kopii a ex post byla oslovena ještě jedna firma v úterý 30.9. Termín doručení nabídek byl stanoven na 20.10. t.r. Firmy byly vybrány jednak na základě doporučení projektanta a zejména na základě referencí z internetových portálů.

Primárním cílem výboru bylo získat přehled o rozmezí nabídkových cen dodavatelských firem a informaci o délce trvání realizace.

Výběrová komise SVJ se sešla dne 21.10. ve složení p. Osvaldová, p. Hunda, sl. Markéta Olšáková, p. Vlček, p. Perníčka, p. Stránský, jako externí expert se jednání zúčastnil ing. Jurajda (stavař a statik) a dále revizorka p. Milena Nouzová. Ve stanoveném termínu přišlo celkem 6 nabídek a za účasti všech členů komise i revizorky byly postupně otevřeny obálky. Všechny obdržené nabídky splnily předepsané náležitosti, předložené ceny (bez DPH) se pohybovaly v intervalu od 6 711 874,- Kč do 8 347 450,- Kč.

Komise jednomyslně schválila následující doporučení pro shromáždění:

- pro postup do dalšího kola výběrového řízení vybrat všech 6 přijatých nabídek,
- před vlastním zateplením prioritně realizovat rekonstrukci anglických dvorků tak, aby byla budova zabezpečena proti vlhkosti.

Předběžný termín pro upřesnění podmínek pro 2. kolo výběrového řízení je stanoven na 17.11. 2014.

V následné diskusi na shromáždění vystoupil p. Hunda, který doporučil neomezovat výběr na jediný zateplovací systém.

Předseda výboru uvedl, že jeden zateplovací systém (Weber) v prvním kole výběrového řízení byl zvolen kvůli lepší porovnatelnosti nabídek.

Pan Bohm napadl nezávislost komise s tím, že jejím předsedou je místopředseda výboru. P. Stránský ho upozornil na to, že má v rámci šestičlenné komise jen jeden hlas stejně jako každý z ostatních členů komise.

Paní Šimánková následně zpochybnila výběr členů komise. P. Stránský ji informoval, že členové komise jím byli osloveni, protože se na výzvu výboru

k účasti v této komisi (zveřejněnou v zápise z 28. schůze výboru) nikdo ze členů SVJ iniciativně nepřihlásil.

Na názor, že návratnost zateplení fasády bude 20-30 let, reagoval předseda výboru informací, že dle zpracovaného Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) lze očekávat úsporu nákladů na vytápění našich domů ve výši 37%, což při prognózovaném meziročním nárůstu cen plynu vede k návratnosti investice do zateplení fasády cca 15 let.

13. Projednání a schválení upřesněného plánu oprav.

Předseda výboru prezentoval upřesněný návrh plánu oprav spolu s informací o připravovaných dotacích až do výše 30% ceny rekonstrukce s možností zbytek financovat s využitím nízkouročeného úvěru programu Panel 2013+. Zdůraznil, že projekt zateplení fasády může díky úspoře nákladů na vytápění zajistit financování rekonstrukce balkonů a lodžii z této úspory. Splatnost úvěru se předpokládá ve výši cca 10 let.

Předseda výboru ubezpečil všechny členy, že schválení plánu oprav včetně projektu zateplení neznamená automaticky finální souhlas členů s realizací zateplení fasády a opravy balkonů. Realizace bude muset být potvrzena na dalším shromáždění vlastníků po dalším kole výběrového řízení, upřesnění ceny realizace a způsobu financování.

Stav anglických dvorků mohli účastníci shromáždění shlédnout na promítnutých snímcích.

P. Šimánek upřesnil, že kabely procházející v domě č. 120 napříč dvorkem slouží jako telefonní linky. Dále doporučil, aby ventily vodovodních stoupaček byly dvakrát do roku ošetřeny promazáním a protočením.

Sl. Markéta Olšáková doporučila, aby z plánu oprav byla vypuštěna položka č. 1 (2. etapa sanace anglických dvorků), neboť by mohla představovat zbytečné vícenáklady oproti tzv. komplexnímu řešení anglických dvorků.

Nový člen SVJ p. Zonk uvedl svůj nesouhlas s tím, aby na opravu a rekonstrukci balkonů přispívali pouze členové SVJ, kteří mají balkon v užívání a doporučil, aby se na jejich opravě podíleli i členové SVJ, kteří balkon nemají, protože balkóny patří ke společným prostorám domu. Předseda výboru ho informoval, že shromáždění konané 15.4. 2014 schválilo, že na opravu balkonů přispívají pouze členové SVJ, kteří mají balkon v užívání.

Při následujícím hlasování byl návrh upřesněného plánu oprav schválen většinou 75,1 % hlasů všech členů SVJ, s výjimkou bodu č. 1 (2. etapa sanace anglických dvorků).

14. Různé

a) Předseda výboru informoval o stavu zabezpečení kouřových cest. Požádal p. Švambru, aby s p. Bubílkem projednal možnost vhodného termínu pro vyvložkování komínu v jeho bytě. Dále uvedl seznam bytů, v nichž je zapotřebí nahradit kouřovod z pozinkovaného plechu mezi kotlíkem a komínem kouřovodem hliníkovým. Tato náhrada je v režii vlastníků bytů. V bytu p. Dolavy je průřez komína zúžen sopouchem - nutno rovněž opravit.

Kontakt na kominíka: Miroslav Veselý, mobil: 775 623 424.

b) Předseda výboru informoval o plánu revizí. Nejbližšími revizemi jsou

- kontrola plynu ve společných prostorech v listopadu t.r.
- revize komínů v lednu 2015.

- c) Vyhodnocení výroční členské schůze v dubnu t.r.
Tento bod byl na návrh p. Švambery z programu stažen.
- d) Informace o situaci ve výboru SVJ.
Rovněž tento bod byl na návrh p. Kautského z programu stažen.

15. Usnesení

Předseda výboru shrnul odsouhlasené body formou usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků Branická 1569-1571 Praha 4
ze dne 30.10.2014

bere na vědomí:

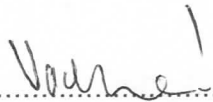
1. Zprávu o činnosti výboru od 15.4.2014 do 30.10.2014.
2. Zprávu revizorky.
3. Informaci výboru o stavu zakoupení 2/3 a bezúplatném převodu 1/3 pozemku kat. č. 1602/6 pod našimi domy.
4. Informaci výboru o potvrzení platnosti nových stanov Společenství schválených dne 15.4.2014.
5. Informaci výboru o průběhu výběrového řízení na sanaci balkonů a zateplení fasády.
6. Informaci výboru o stavu zabezpečení kouřových cest.
7. Plán revizí na nejbližší období.

Shromáždění schvaluje

1. Odvolání p. Kautského z funkce člena výboru k 31.10.2014.
2. Schválení sl. Markéty Olšiakové za členku výboru k 1.11.2014.
3. Upřesněný plán oprav.

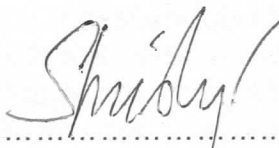
Příloha: 1. Prezenční listina
2. Tabulka hlasování
3. Upřesněný plán oprav

V Praze 5 .listopadu 2014


.....
Zapsala: S. Vadlejchová

Schválili


.....
Jan Nesvorný
předseda výboru


.....
Robert Stránský
místopředseda výboru