

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství pro dům č.p. 419 a 420 Nad Hercovkou, Praha 8 IČ: 272 58 980,
S 5922 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8, Nad Hercovkou 419, 182 00
(dále „společenství“) konaného dne 28.4.2022 od 17:00 v prostorách technické místnosti
domu v sídle společenství

Zahájení: 28.4.2022 17:00
Skončení shromáždění: 28.4.2022 20:00
Přítomno: do bodu 1. 63,52%, od bodu 2. 80,17%, od bodu 7. 74,24%,
tj. usnášeníschopná po celou dobu shromáždění

Shromáždění bylo zahájeno dne 28.4.2022 v 17:00 v technické místnosti prostor sídla společenství panem Miroslavem Švarcem, ředitelem Stavebního bytového družstva Praha 8 IČ: 000 34 550, se sídlem Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 Kobylisy (dále jen „předsedající“) pověřeného Stavebním bytovým družstvem Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „družstvo“), spolu se dvěma členy představenstva – Ing. Ivou Šourkovou, místopředsedou představenstva družstva (dále jen „IŠ“) a Ing. Janem Polákem, místopředsedou představenstva družstva (dále jen „JP“) a Mgr. Veronikou Slukou, advokátkou, ČAK 18588, se sídlem Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 Kobylisy (dále jen „VS“)

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Předsedající přivítal vlastníky jednotek a přítomné JP a IŠ, představil se a konstatoval, že dle předložené prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 63,52% spoluvlastnických podílů, tedy shromáždění společenství je usnášeníschopné.

Předsedající navrhl, aby bylo hlasováno o tom, zda přítomné shromáždění společenství souhlasí s tím, aby předsedající vykonával funkci předsedající shromáždění společenství, IŠ a JP funkci sčítatelů, paní Dana Kozáková, revizorka, funkci ověřovatele zápisu a VS aby vykonávala funkci zapisovatele shromáždění společenství. Další návrhy ani námítky nebyly.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Do funkce předsedajícího shromáždění společenství byl zvolen Miroslav Švarc, do funkce zapisovatelky byla zvolena Mgr. Veronika Sluka, advokátka, do funkce sčítatelů hlasů shromáždění společenství byli zvoleni Ing. Iva Šourková a Ing. Jan Polák, do funkce ověřovatele zápisu ze shromáždění společenství byla zvolena paní Dana Kozáková 100% z hlasů přítomných vlastníků, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

2. Shrnutí činnosti předsedy společenství od doby převzetí funkce

Předsedající pohovořil o průběhu činnosti statutárního orgánu společenství od doby převzetí funkce. Konstatoval, že do dnešního dne nebylo družstvu předáno bývalým výborem vše, co mělo, a to od dokumentace společenství až po karty a čipy, takže se společenství nemůže dostat, kam potřebuje v rámci společných částí domu, nemůže poskytovat vlastníkům kopie či je nechat nahlížet do potřebných dokumentů, nemůže nechat novým vlastníkům duplikovat klíče. Požádal tedy přítomné bývalé členy výboru pana Zdeňka Štanglicu a paní RNDr. Jaroslavu Melkovou o to, aby odevzdali klíče, karty a dokumenty, které mají u sebe bez právního důvodu, na technickém úseku družstva nebo VS. Zdeněk Štanglica a RNDr. Melková slíbili před shromážděním, že tak do 30 dnů učiní. Následně pohovořila VS o tom, jak funguje dům a závěrem poděkoval předsedající bývalým členům výboru společenství a zeptal se, jestli se podařilo společenství či jeho členům si sestavit výbor nebo jestli by někdo byl ochoten vykonávat funkci předsedy společenství, protože v takovém případě by samozřejmě družstvo dobrovolně z funkce odstoupilo. Nikdo se nepřihlásil. Předsedající tak poděkoval za důvěru

USNESENÍ: Shromáždění společenství vzalo na vědomí zprávu o činnosti předsedy společenství za období do 28.4.2022.

3. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

Předsedající předal slovo IŠ, která informovala přítomné o stavu hospodaření společenství za rok 2021, o účetní závěrce a o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. IŠ informovala přítomné také o tom, že mají k dispozici spořicí a běžný účet u ČSOB. Předseda společenství provádí převody mezi těmito účty podle potřeby, s ohledem na objemy očekávaných úhrad dodavatelům a úročení na jednotlivých účtech. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhl předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění jednak bere na vědomí zprávu o hospodaření společenství do roku 2021, jednak, zda souhlasí s účetní závěrkou a návrhem na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021 tak, jak byl uveden v podkladech pozvánky ke shromáždění.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření společenství za rok 2021. Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2021 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021, nikdo nehlasoval proti, pro hlasovalo 100% přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel.

4. Návrh výše záloh na rok 2022 a 2023

Předsedající předal slovo IŠ k návrhu záloh společenství na léta 2022 a 2023, vše v souladu s podklady, které byly přílohou pozvánky na shromáždění společenství. Dotazy byly zodpovězeny v průběhu tohoto bodu.

Následně navrhl předsedající, zda shromáždění souhlasí s návrhem na stanovení výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2022 a 2023 tak, jak byl uveden v podkladech pozvánky ke shromáždění.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2022 a 2023, nikdo nehlasoval proti, pro hlasovalo 100% přítomných spoluvlastnických podílů, nikdo se nezdržel.

5. Hlasování o odvolání Stavebního bytového družstva Praha 8 z funkce předsedy Společenství

Předsedající vysvětlil spolu s VS, že Společenství obdrželo návrh dvou osob (Štanglica, Melková), aby se dalo hlasovat o odvolání družstva z funkce statutárního orgánu Společenství. Po diskusi dal hlasovat předsedající, zda souhlasí společenství s odvoláním družstva z funkce předsedy Společenství

Pro: 0%

Proti: 100%

Zdrželo se: 0%

Návrh nebyl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění neschválilo odvolání družstva z funkce předsedy Společenství, nikdo z přítomných vlastníků nehlasoval pro, všichni hlasovali proti, nikdo se nezdržel hlasování.

6. (Jestliže dojde k odvolání předsedy Společenství dle bodu 5) hlasování o volbě předsedy Společenství

S ohledem na předchozí bod předsedající za souhlasu přítomných tento bod vynechal a pokračoval následujícím bodem programu.

7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2021 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2022 a dalších let

Předsedající předal slovo JP, který informoval přítomné vlastníky o provedených opravách dle schváleného plánu a údržbě v domě. Jednalo se především o dokončenou opravu soklové části domu u vchodu č.p. 420 a renovační nátěry prvků střechy, lodžii a fasády.

Shromáždění vzalo zprávu JP na vědomí.

Po diskusi bylo s přítomnými dohodnuto (nikoliv hlasováno), že při dalších navržených opravách, které svým rozsahem podléhají výběrovému řízení, bude co nejvíce specifikováno technické řešení. Důvodem je, aby se předložený návrh na shromáždění dostatečně projednal a následně byly zohledněny požadavky vlastníků jednotek na prováděné práce.

JP dále přítomným podal informace o možnostech revitalizace objektu v podobě celkového zateplení, o které požádali vlastníci na minulém shromáždění. Předpokládaná cena na zateplení fasády, střechy a souvisejících prací (včetně výměny původních oken a nové provedení spodní stavby) by při současných nákladech představovalo investici cca. 10 mil Kč. V této souvislosti bylo konstatováno, že společenství nemá na zateplení objektu finanční prostředky a muselo by se přistoupit ke schválení úvěru u banky. Z následné diskuze vyplynulo, že většina vlastníků nemá o zahájení přípravných prací zájem a tento záměr byl odložen.

- **Zateplení podhledů ve společných místnostech suterénu a přízemí**

K dotazu a připomínce několika vlastníků následovala diskuse o tom, zda by bylo možno odhlasovat alespoň svolení společenství a vlastníků jednotek k tomu, že jsou vlastníci oprávněni provést na své vlastní náklady způsobem, který schválí společenství prostřednictvím statutárního orgánu společenství, zateplení spodní části domu, o tomto dal předsedající hlasovat.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo, že vlastníci jednotek smí dle pokynů společenství na své vlastní náklady izolovat/zateplit spodní část domu – společné části domu, všichni z přítomných vlastníků hlasovali pro, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Na to přerušil předsedající jednání a o stejném bodu nechal hlasovat přítomné spoluvlastníky jednotky NP 29, kteří byli přítomni na jednání (dle listiny přítomných), kdy všichni přítomní spoluvlastníci NP 29 souhlasili (vlastník Blaha zastoupen paní Blahovou dle plné moci, neměl pro tento bod zastoupení, a tak se jeho hlas bere jako nepřítomen). Nikdo nebyl proti návrhu, nikdo se nezdržel.

- **Vstupy na střechu**

JP informoval přítomné spolu s VS o současném stavu vstupů na střešní prostor. Jeden poklop od vstupu na střechu je zamčený a klíče k němu nemá statutární orgán společenství, pouze pan Pavel Melka. Druhý vstup je v špatném stavu a přístup na střechu je velice obtížný a nebezpečný. Všichni přítomní se shodli na tom, že by pan Pavel Melka měl klíče odevzdat do 30 dní od tohoto shromáždění družstvu, a to technickému oddělení nebo VS.

JP dále informoval, že dle nabídky firmy Česká správa střech s.r.o., oprava nevyhovujícího vstupu spočívá v jeho kompletní výměně a náklady jsou vyčísleny na 55.000 Kč. Vzhledem k velké investici bylo po diskuzi navrženo, že po získání klíčů od pana Melky k druhému vstupu bude prověřen jeho stav a pokud bude funkční, bude nevyhovující průlez trvale zafixován (uzavřen). O tomto dal předsedající hlasovat.

Pro: 100%

Proti: 0%

Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo, že po prověření technického stavu uzamčeného vstupu na střechu, bude druhý nevyhovující vstup trvale uzavřen. Opravu zajistí na náklady společenství družstvo. Všichni z přítomných vlastníků hlasovali pro, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- **Řešení přítomnosti azbestu v odvětrávacím potrubí společných částí domu**

JP informoval spolu s paní Blahovou o tom, že paní Blahová dostala podezření na to, že v odvětrávacím potrubí domu, tj. společných částech domu, je přítomnost azbestu a obává se o zdraví a bezpečnost vlastníků jednotek. Pozvala tedy stavebního technika družstva na provedení observace a byla zjištěna (zatím bez kamerových zkoušek či laboratorních testů) pravděpodobná přítomnost azbestu. Z toho důvodu předsedající podrobil tento bod diskusi mezi vlastníky, kdy někteří upozornili na to, že jestliže se do azbestu nezasahuje, není tento nebezpečný, že naopak vznikají obtíže při opravách, kdy se uvolní vlákna a mohou být vdechnuta atd. Po diskusi nechal předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění vlastníků souhlasí s tím, aby družstvo (st. orgán) nechalo provést pověřenou osobu průzkum zasažených míst a návrh řešení stavu do 40.000 Kč plus DPH.

Pro: 81,5%

Proti: 7,61%

Zdrželo se: 10,89%

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění schválilo, aby předseda společenství nechal provést průzkum zasažených míst a zpracovat návrh řešení stavu kvůli možné přítomnosti azbestu ve společných částech domu (odvětrávacím potrubí) v maximální částce 40.000 Kč plus DPH. Pro hlasovalo 81,5 % přítomných, proti 7,61%, zdrželo se 10,89%.

8. Různé

Shromáždění rozpoutalo diskuzi ohledně vyklizení společných prostor domu – lodžie mezi 2. a 3. NP domu Nad Hercovkou 420 Praha 8, kde paní Bardová Kohoutková tento prostor bez právního důvodu využívá ke skladování vlastních věcí. Tento prostor přitom z hlediska požární ochrany má být volný. Paní Bardová Kohoutková požádala přítomné, aby zvážili možnost, že by jí Společenství tento prostor pronajalo. Shromáždění o této věci nehlasovalo a tato věc se nevyřešila, pouze někteří z přítomných vlastníků důrazně upozornili na nutnost tento prostor vyklidit, jelikož je to společná část domu a nikdo nemá právo si do společných částí domu bez

souhlasu ostatních skladovat věci, zejména, když tím porušuje pravidla z hlediska požární ochrany v domě.

Paní Blahová požádala družstvo o prověření dovíratelnosti a domykatečnosti zadních vchodových dveří domu Nad Hercovkou 420. VS slíbila, že zajistí opravu.

VS informovala přítomné, že je třeba dohodnout se na tom, které stromy má zahradník pokácet a které ponechat, jelikož mezi vlastníky jednotek vzniká v tomto nesoulad. Shromáždění se dohodlo, že o tomto nechá hlasovat příště.

Předsedající informoval Kohoutkovi, že je třeba dodat revizní zprávy k výtahu k jejich jednotce. Ti informovali přítomné, že revize nemají. Na to předsedající doporučil, ať se Kohoutkovi zastaví do 30 dní na družstvu a informují se na to, jak tedy postupovat dál, resp. že je zapotřebí opatřit si revizní zprávy co nejdříve. Kohoutkovi informaci vzali na vědomí.

VS informovala přítomné, že vyúčtování za rok 2021 bylo těm, kdo mají uvedeno trvalé bydliště Nad Hercovkou Praha 8, vhozeno do schránky, ostatním zasláno doporučeně na jejich adresu bydliště, kterou družstvu uvedli. Kdo má zájem, nechť napíše email a zašle si žádost na družstvo emailem paní Veronice Sluka (Sluka@sbd8.cz). Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Paní Blahová požádala o prověření nákladů na rekonstrukci veškeré společné elektroinstalace v objektu s ohledem na navyšující se odběr el. energie a nucenou změnu plynového etážového vytápění v jednotlivých bytech.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v průběhu shromáždění.

9. Závěr

Předsedající na závěr poděkoval přítomným za jejich čas a ochotu a ukončil shromáždění v 20:00.

V Praze, dne 20. května 2022

Zapisovatel:

.....
Mgr. Veronika Sluka, advokátka

V Praze, dne 20. května 2022

Ověřovatel:

.....
Dana Kozáková, revizorka