

**Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 27.4.2010 od 18:30 hod. v  
Kulturním domě Letňanka, Rýmařovská 561, Praha 18 – Letňany,  
společenský sál v 1. patře**

**Program:**

0. Zahájení
1. Návrh na změnu stanov společenství
2. Návrh na změnu odvodů do fondu oprav
3. Návrh na změnu pravidel pro užívání společných částí domu
4. Změna správce
5. Návrh na osazení jednotlivých pater pohybovými čidly
6. Návrh na doplnění klapky do požární vzduchotechniky
7. Návrh na osazení společného výměníku tepla vlastním měřákem
8. Zplnomocnění výboru ke krokům vedoucím k přípravě revitalizace
9. Návrh na revitalizaci objektu
10. Návrh na schválení domovního řádu
11. Návrh na schválení odměny pro výbor společenství
12. Různé
13. Ostatní (likvidace starého zařízení ve sklepě, umístění držáků na kola apod.)

**Usnášeníschopnost:**

Při zahájení shromáždění bylo z celkového počtu 20 002 spoluvlastnických podílů přítomno 19843 vlastnických podílů tj. 99,2 %. Pozdním příchodem pana Jana Havla se podíly při hlasování neměnily, jelikož byl předseda výboru zplnomocněn pro hlasování za pana Havla. Stejně tak byl předseda výboru zplnomocněn od pana Miroslava Huszáka, který odešel před koncem shromáždění.

**Hosté:** Marek Vosecký – místopředseda SVJ Rýmařovská 433, Miloš Vrba – zástupce RCB servis

**Bod 1)**

**Návrh na změnu stanov společenství**

Předseda výboru seznámil přítomné se zněním vzorových stanov, do kterých byly vloženy nebo upraveny body pro lepší fungování SVJ Rýmařovská 432. Všechny vložené body byly z navržených stanov citovány. Předseda zároveň uvedl, že současné stanovy jsou v některých bodech v rozporu se zákonem a je povinnost jednotlivých SVJ tyto body změnit nebo schválit stanovy nové. Předseda dal hlasovat, zda vlastníci jednotek souhlasí s navrženými změnami stanov společenství. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% se zdrželo hlasování. **Změna stanov nebyla přijata.**

Předseda požádal zástupce CPI Byty, a.s. o stanovisko k nepřijetí nových stanov, které jsou v rozporu se zákonem. Paní Jana Cvetkovičová přislíbila odpověď od JuDR. Leony Jacháčkové i s doporučením, jak následně uvést stanovy společenství do souladu s platnými zákony.

**Bod 2)**

**Návrh na změnu odvodů do fondu oprav**

Předseda seznámil přítomné se současnou výší příspěvků do fondu oprav a dal hlasovat o navýšení příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku ze současných 10Kč za m<sup>2</sup> na 20Kč za m<sup>2</sup> od května 2010. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% bylo proti. **Bod byl přijat.**

**Bod 3)**

**Návrh na změnu pravidel pro užívání společných částí domu**

Předseda informoval přítomné o požadavku majitelů bytů ve střešních nástavbách na využívání společných prostor pro své účely. Pro využití nástaveb byla navržena místnost

zvaná jako „mandl“. Přístup do této místnosti získají pouze majitelé nástaveb a bude sloužit pro úschovu jejich majetku. Předseda dal hlasovat. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 100% pro. **Bod byl přijat.**

#### **Bod 4)**

##### **Změna správce**

Předseda seznámil přítomné se smluvními vztahy se současným správcem a navrhnul napřímo uzavřít mandátní smlouvu o správě domu se společností SBD Praha. Předseda dal hlasovat. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 100% pro. **Bod byl přijat.**

#### **Bod 5)**

##### **Návrh na osazení jednotlivých pater pohybovými čidly**

Předseda informoval vlastníky o záměru umístit do jednotlivých pater domu pohybová čidla ke světlům s cílem úspory společné elektrické energie. Zároveň přítomné seznámil s nabídkou společnosti PR invest na provedení této zakázky. Cenový návrh je v celkové výši 26.500 Kč bez DPH s možnou odchylkou v běžné výši (10%). Předseda dal hlasovat o realizaci zakázky. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% bylo proti. **Bod byl přijat.**

#### **Bod 6)**

##### **Návrh na doplnění klapky do požární vzduchotechniky**

Předseda seznámil přítomné s problematikou požární klapky ve vzduchotechnice. Představil nabídku na pořízení a montáž klapky od firmy Ing. Radovana Kovařovice. Nabídka včetně montáže je v ceně 28.940 Kč bez DPH a může být ponížena o slevu poskytnutou v případě zájmu o koupi ve více SVJ. Předseda dal hlasovat o investici do pořízení požární klapky. **Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 100% pro. **Bod byl přijat.**

#### **Bod 7)**

##### **Návrh na osazení společného výměníku tepla vlastním měřákem**

Předseda informoval přítomné o problematice společného výměníku tepla. V tomto bodě navrhnul nehlasovat vzhledem k tomu, že nebyla zatím předložena konkrétní nabídka na řešení vlastního měřáku a odhadovaná investice je příliš vysoká. **Tento bod byl tedy po dohodě s vlastníky zrušen a nebylo hlasováno.**

#### **Bod 8)**

##### **Zplnomocnění výboru ke krokům vedoucím k přípravě revitalizace**

Tento bod byl vzhledem k pozdnímu příchodu zástupce RCB servis s.r.o. posunutý na konec shromáždění společně s bodem 9.

Předseda informoval vlastníky o záměru obnovy domu v rozsahu sanace zdiva a základů, sanace a zateplení obvodového pláště, výměny oken, vstupních portálů, zvonků, schránek s cílem energetické úspory, zhodnocení vlastněné nemovitosti, zvýšení komfortu bydlení a prodloužení životnosti objektu.

Vzhledem k náročnosti obnovy domu a k možnosti čerpání dotací ze dvou dotačních titulů výbor SVJ poptal zástupce společnosti RCB servis s.r.o. pana Miloše Vrby, aby připravil mandátní smlouvu pro SVJ a zároveň, aby odprezentoval poskytované služby ze strany RCB servis s.r.o. včetně základních kalkulací.

Vzhledem k tomu, že od 1.1.2009 vstoupil v platnost zákon č. 61/2008 Sb, je potřeba při obnově domu, jejíž součástí jsou opravy ovlivňující energetickou náročnost budovy respektovat ustanovení výše uvedeného zákona. Tzn., že stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí zajistit splnění požadavků na energetickou náročnost budovy a splnění porovnávacích ukazatelů, které stanoví prováděcí právní předpis. K tomu aby mohla být uvedena podmínka splněna je potřeba zadat vypracování příkazu energetické náročnosti budovy zároveň energetického auditu budovy. K tomu,

aby bylo možno zadat výběr realizační firmy, je potřeba nepodcenit technickou část přípravy a zadat vyhotovení kvalitní projektové dokumentace.

Předseda dal následně hlasovat o zplnomocnění výboru ke krokům vedoucím k přípravě revitalizace.

#### **NÁVRH USNESENÍ:**

Shromáždění vlastníků jednotek pověřuje výbor SVJ zadáním vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, energetického auditu a projektové dokumentace. Zároveň dává shromáždění SVJ plnou moc výboru SVJ k přípravě výběrového řízení realizační firmy a bankovního ústavu k finančnímu krytí stavby. Zajištěním uvedených činností výbor SVJ pověřil společnost RCB – servis s.r.o. a veškeré kroky budou prováděny v součinnosti s uvedenou společností. Rozhodovací možnost ve výběru realizační firmy a úvěrující banky zůstává v kompetenci shromáždění vlastníků.

**Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% bylo proti. **Bod byl přijat.**

#### **Bod 9)**

##### **Návrh na revitalizaci objektu**

Předseda informoval přítomné o dílčích činnostech obnovy domu a požádal přítomné o vyjádření souhlasu k jednotlivým činnostem. Byla položena otázka: Souhlasím s rozsahem navržené obnovy domu, dílčí úkony a konkrétní nabídky budou následně předkládány ke schválení na shromáždění SVJ:

- i. Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- ii. Sanace statických poruch nosné konstrukce
- iii. Oprava a zateplení obvodového pláště
- iv. Oprava balkónů včetně zábradlí
- v. Výměna oken
- vi. Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoproud, slaboproud
- vii. Výměna vstupních stěn do objektů (vstupních portálů)
- viii. Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie
- ix. Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek, zvonků a osvětlení

**Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% bylo proti. **Bod nebyl přijat.**

V následné diskuzi se zástupcem CPI Byty a.s. paní Cvetkovičovou byl zjišťován důvod pro zamítavé stanovisko. Důvodem bylo nepředložení konkrétních nabídek dílčích činností vedoucích k obnově domu. Bylo navrženo, že se některé z následujících shromáždění bude zabývat pouze revitalizací, kde již RCB servis s.r.o. navrhne konkrétní dodavatele s konkrétními nabídkami o kterých bude SVJ hlasovat. Pokud budou smysluplné, CPI Byty a.s. nemá důvod k negativnímu stanovisku revitalizace domu. Odkazují i na jiná SVJ, kde jsou s revitalizací již před realizací a též hlasovali pro revitalizaci domu.

#### **Bod 10)**

##### **Návrh na schválení domovního řádu**

Předseda stručně představil obsah a účel navrženého domovního řádu, se kterým se předem všichni přítomní seznámili. Následně dal hlasovat. **Výsledek hlasování:**

Z celkového počtu přítomných bylo 54,5% pro a 45,5% bylo proti. **Bod byl přijat.**

Schválený domovní řád bude vyvěšen v domě a budou se jím řídit všichni vlastníci bytových jednotek a případně jejich nájemníci.

V následné diskuzi byl požádán zástupce CPI Byty a.s. paní Jana Cvetkovičová, aby seznámili své nájemce s domovním řádem. Zároveň majitelé bytů upozornili na konkrétní nepřizpůsobivé nájemníky a majitele psů. Paní Cvetkovičová přislíbila, že nájemníky upozorní na nutnost dodržovat Domovní řád v domě. Předseda následně požádal vlastníky, aby sami hlídali dodržování domovního řádu a na jakékoli porušování upozornili. Obzvláště pokud se budou porušení týkat nájemců v bytech vlastníka CPI Byty a.s. Následně budeme zástupci CPI Byty a.s. tato upozornění předávat a CPI Byty a.s. bude samo s nájemci bytů sjednávat nápravu.

#### **Bod 11)**

##### **Návrh na schválení odměny pro výbor společenství**

Předseda navrhnul přítomným hlasovat o odměně výboru společenství ve výši 120Kč za bytovou jednotku a měsíc počínaje květnem 2010.

**Výsledek hlasování:** Z celkového počtu přítomných bylo 100% pro. **Bod byl přijat.**

Předseda zároveň informoval vlastníky, že současná výše odměny bývalému pověřenému vlastníkovvi ve výši 200Kč / bytová jednotka / měsíc je částka, která bude od května 2010 ponížena na 120 Kč. Zároveň upozornil, že od zvolení nového výboru tato částka zůstává ve fondu oprav.

#### **Bod 12)**

##### **Různé**

Zde předseda informoval přítomné o změnách v domě od zvolení nového výboru

#### **Bod 13)**

##### **Ostatní**

Obecná diskuze o pozemcích kolem domu. CPI Byty a.s. nyní pozemky k prodeji nenabízí, probíhá iniciativa ze strany některých SVJ v Letňanech na odkup pozemku za nižší cenu. Likvidace starého zařízení ve sklepě nebyla prodiskutována (Přesto byl odvoz starého zařízení objednáno prostřednictvím SBD Praha). Držáky na kola budou umístěny v kolárně, všichni přítomní byli informováni.

V Prze dne 27.4.2010

Zapsal: Ing. Jan Fišar



Zápis ověřil: Ing. Františka Staňková

