

**ZÁPIS Č. 50  
ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU  
SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY  
KONANÉHO DNE 11. 2. 2010**

**1. MÍSTO ZASEDÁNÍ VÝBORU**

Zasedání výboru Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Zlonická 703, 190 00 Praha 9 (dále jen „SVJ“) se konalo v sušárně domu č.p. 703, Praha 9, ulice Zlonická.

**2. PROGRAM ZASEDÁNÍ VÝBORU**

1) Zahájení zasedání výboru.

2) Body jednání:

- Stížnosti (kalkulace vyúčtování a záloh – Koutný; vymrzání bytů – JUDr. Samková; nefunkční zvonky – Fliegel);
- Úklid domu (ukončení spolupráce s Alionem – penalizace, úhrada/neúhrada faktur; smlouva na úklid domu a garáží);
- Pojistné události (předložení dokumentace, stav projednávání, další postup);
- Dlužníci (stav a další kroky);
- Pražská teplárenská (nový cenový výměr, jednání ohledně ceny a výše odběru);
- Evidence smluv (stav, postup);
- Rozdělení činností v rámci výboru;
- Biokoridor;
- Správa (pozink, revize požárních klapek; výměna vodoměrů/kalorimetrů; okapy ; svod vody z balkonu nad vchodem; chodníky – led; výtah – lana x hlídač lan);
- Ostatní

3) Ukončení zasedání výboru.

**1) Zahájení zasedání výboru**

Přítomni byli tito členové výboru Společenství: Jana Lišková (JL), Diana Tenglerová (DT), Michal Knappe (MK), Tomáš Majtner (TM). Ze schůze se omluvil Michal Kovalovský (MKo) a revizorka Jana Rašková (JR). Výbor na schůzi přizval i pana Koutného, který přednesl své výhrady k zálohovým listům a k systému rozúčtování nákladů v rámci objektu (bytové a nebytové jednotky).

Zasedání bylo zahájeno v 20:10, výbor je v souladu se stanovami usnášeníschopný.

**2) Vlastní jednání**

**a) Stížnosti**

*Kalkulace záloh/vyúčtování – p. Koutný*

P. Koutný již dříve písemně zaslal svůj nesouhlas se způsobem vyúčtování nákladů a výpočtu záloh. Vzhledem k tomu, že neměl na schůzi výboru s sebou zplnomocnění pro jednání za bytovou jednotku, projednával s výborem SVJ pouze své připomínky k současnému způsobu rozúčtování nákladů garážových stání domu a vztah těchto prostor k ostatním částem domu.

Pan Koutný nejprve informoval výbor o chybě v zálohovém listě pro rok 2010, který obdržel a kde je výpočet proveden na celkovou plochu garáží v -2PP, ačkoliv on vlastní jednotku v -1PP. Požádal o změnu a také o kontrolu vyúčtování roku 2008, zda byl výpočet podílu správný. JL slíbila prověření situace.

Dále pan Koutný namítl, že vstup osob do samostatné nebytové jednotky není přípustný, bez souhlasu vlastníků jednotky (např. schůze SVJ, přístup ke sklepům, k uzávěrům, STA, čistícím dílům kanalizace atd...), neboť se jedná o jednotky v soukromém vlastnictví a mělo by k nim být takto přístupováno. Garáže, jako samostatné jednotky v soukromém vlastnictví, by měly být přístupné pouze vlastníkům. Přístup cizích osob by měl být umožněn pouze za souhlasu vlastníků a případně by měl být i zpoplatněn (částka by šla přímo vlastníkům/spoluvlastníkům jednotky).

V souvislosti se svou hlavní připomínkou, tj. nesouhlas se současným způsobem rozúčtování nákladů v rámci SVJ a ve vztahu ke garážovým stáním, uvedl, že základním problémem je definice nebytové jednotky v rámci objektu jako taková, tj. pokud je považována za soukromou část, měla by být přístupná pouze vlastníkům/spoluvlastníkům, kteří by se měli podílet na nákladech s jednotkou spojených, měli by

si svůj majetek sami pojistit apod. Pokud je považována za společnou část (je volně přístupná všem obyvatelům objektu), pak by mělo být vyúčtování postaveno jinak. Navrhuje, aby se – pokud se garážová stání považují za veřejná (přístup ke sklepům, uzávěrům) – změnil postup vyúčtování následovně. Byty/sklepy by se podílely na úhradě části nákladů nebytové jednotky. Předložil systém, který je využívám v domě B, kde se za soukromé považují pouze vlastní stání. Ostatní plochy jsou považovány za společné. Nebytová jednotka je i samostatně pojištěná. Jde o soukromou jednotku. Pan Koutný přislíbil, že pro příští schůzi shromáždění připraví podklady a argumentaci tak, aby bylo možné předložit jeho návrh vlastníkům.

Dále navrhl vyřazení záloh na údržbu biokoridoru. SVJ dle jeho tvrzení vybírá zálohy na pozemky, které nemají s SVJ žádnou spojitost. Především z důvodu, že ideální spoluvlastník biokoridoru nemusí nebo není vlastníkem BJ v objektu. To znamená, že může nastat situace, kdy předpis bude hradit pouze část vlastníků biokoridoru. Zároveň bez souhlasu spoluvlastníka nelze tyto prostředky použít.

Bohužel nebyl žádný z těchto požadavků tlumočen na Shromáždění vlastníků, kteří by se k němu nemohli vyjádřit. Vzhledem k závažnému vlivu na všechny vlastníky nemůže výbor ve věci sám rozhodnout. Pan Koutný se na rozdíl od výboru domnívá, že lze tuto situaci řešit i bez souhlasu vlastníků a uvádí, že zcela přesně celý vztah popisuje i prohlášení vlastníka budovy. I přesto zvažuje pan Koutný v souladu s výše uvedenými skutečnostmi napadení vyúčtování roku 2009 a bude požadovat, v případě schválení nového postupu, jeho přepracování. Vzhledem k tomu, že bude tato dodatečná změna spojena s vícenáklady (přepracování vyúčtování), bude nutné i tento krok projednat na Shromáždění vlastníků. Na závěr pan Koutný upozornil, že v případech, kdy se zcela jednoznačně jedná o chybné vyúčtování je povinností členů výboru toto vyúčtování přepracovat a není nutný souhlas všech vlastníků. Výbor však s tímto tvrzením nesouhlasí, nevidí v současném způsobu rozpočítávání nákladů žádný rozpor ani porušení právních předpisů. Způsoby vyúčtování, klasifikace a úhrada nákladů byla navíc prezentována a odsouhlasena Shromážděním.

#### *Vymrzání bytů – JUDr. Samková*

JL informovala výbor o jednání s JUDr. Samkovou týkajícím se její stížnosti. Vlastník bytu byl kontaktován a na základě výzvy informoval nájemníky, aby zabránili promrzání bytu. Současně výbor prošetřil možnost vymrzání objektu jako takového. Dle dokumentace a nastavení rozvodu tepla, není možné, aby byty nebo prostory v domě vymrzaly. Piktogram radiátorů „ \* “ udržuje teplotu +6 stupňů celsia. V případě otevřených oken a venkovních mrazů hřejí radiátory tak, aby v místnosti udržely +6 stupňů celsia.

#### *Nefunkční domácí telefony – p. Fliegel*

Stížnost byla projednána. MK a DT provedli namátkovou zkoušku domácích telefonů. Problém je ve funkci telefonů jako takových. Vyvěšení/chybné zavěšení telefonu, nebo jeho současné využití více uživateli způsobí, že je pro ostatní uživatele systém nefunkční.

#### **b) Úklid domu/garáží**

*Alion*

MK převzal dne 31. ledna 2010 klíče od domu a ukončení smlouvy dohodou. JL navrhla vystavit penalizační fakturu alespoň ve výši doposud neuhrazených faktur a závazky a pohledávky vzájemně započítat. Ještě předtím prověří možnost penalizace.

#### *Společnost pro dům, byt a zahradu s.r.o.*

- *úklid domu:* Smlouva byla podepsána a úklid zahájen od 1. února 2010. Komunikací (objednání, reklamace) bude řešit Diana Tenglerová, DiS. MK připraví předávací protokol na klíče k objektu.
- *úklid garáží*  
Mko pro výbor ověřil, kdy může výbor podepsat novou smlouvu na úklid garáží. Podpis je možný v případě, pokud výbor vlastní více než 50 % plných mocí v podílech plochy, tj. v -1PP musíme získat více než 30.000 (nyní máme cca 35.000), pro -2PP musíme získat podíl vyšší než 34.000 (nyní máme cca 52.000). Smlouvu lze tedy podepsat i za ostatní spoluvlastníky – bez jejich souhlasu. JL zajistí smlouvu na úklid a její doručení nové úklidové společnosti. DT uveřejní rozpis úklidů na internetu a na nástěnkách.

#### **c) Pojistné události**

MK informoval výbor o stavu pojistných událostí. Aktuální stav je k dispozici na internetových stránkách Kooperativy ([www.koop.cz](http://www.koop.cz), pod číslem pojistné události). Vše je zatím v jednání.

#### **d) Dlužníci**

JL informovala výbor o stavu dlužníků ke 31.12.2010 (resp. k 10.2.2010). Těm, kteří v termínu daném v upomínkách neuhradili, bude zaslána další upomínka. Po třetí upomínce bude veškerá dokumentace předána právnímu zástupci k řešení.

#### **e) Pražská teplárenská (PT)**

JL informovala, že podepsané cenové ujednání pro rok 2010 bylo odesláno. MK zajistil nové klíče pro Pražskou teplárenskou. Opravil i vložku zámku na vstupních dveřích. Přístupnost ale ověřil. Technici se k výměníku dostanou bez problémů. DT zajistila od PT klíč k výměníku, který bude pod pečeti uložen v objektu. Kontrolní odečty budou prováděny 1x za čtvrtletí. Odečtů se bude účastnit někdo z výborů po dohodě s PT.

#### **b) Evidence smluv**

TM zajistí evidenci smluv (podrobný přehled). Do příští schůze všichni členové výboru shromáždí smlouvy, které mají ve své správě, předají je ke zpracování TM.

#### **c) Rozdělení činností v rámci výboru**

Členové výboru předložili své návrhy na činnosti, které by v rámci výboru zastávali. JL sepíše veškeré podklady. Na příští schůzi připraví písemné směrnice.

#### **d) Biokoridor**

JL stručně shrnula výsledky posledního jednání se spol. Skanska ohledně předání biokoridoru, které se uskutečnilo dne 25. ledna 2010. Kompenzační výsadba byla provedena dle dohody a biokoridor byl převzat. Veškeré další náklady na údržbu nesou vlastníci pozemku. Společnost Skanska předá zástupcům vlastníků kontakt na dosavadního správce zeleně. Zadavatelem další práce však budou již vlastníci (event. jejich zástupci).

#### **e) Správa**

##### *Pozink*

Výbor pověřil úkolem zjištění podkladů pro nátěr pozinku TM. TM byl také pověřen konzultací uvedené problematiky s vlastníkem panem Widtmanem, který na schůzi Shromáždění nabídl své zkušenosti v dané oblasti.

##### *Revize požárních klapek*

MK shromažďuje nabídky společností, které se uvedenými revizemi zabývají.

##### *Výměna vodoměrů/kalorimetrů*

MK informoval výbor, že výměna proběhne v březnu 2010. MK zajistí včasné informování vlastníků.

##### *Okapy+svod vody z balkonu nad vchodem*

Opravy okapů budou provedeny za příznivého počasí. Ve stejném období se bude řešit i svod vody z balkonu nad vchodem.

##### *Chodníky (led)*

MK zjistí plochu chodníku. DT zjistí cenovou nabídku na zimní úklid chodníku před domem (spád k chodníku v Tereziánské).

##### *Vytopené sklepy -2PP*

DT informovala výbor o vytopení sklepů způsobeném odtokem vody z garáží spádem do -2PP. Po vyschnutí vody zůstala na zemi solná křusta. Mk navrhl instalaci prahů.

##### *Výtah (lana x hlídač lan)*

MK bude kontaktovat Otis a na příští schůzi bude informovat výbor o výsledku.

#### **f) Ostatní**

##### *Potvrzení o příjmech*

JL předala k podpisu podklady. Členům výboru/revizorce budou podepsané podklady předány do schránek/event. osobně.

##### *Otis*

JL informovala výbor o tom, že podepsaný dodatek bude platit již od 1. ledna, ačkoliv již první čtvrtletní fakturace proběhla dle starých podmínek. Se zástupkyní společnosti Otis je domluvena kompenzace v rámci faktury za další čtvrtletí (poníží cenu v souladu s dodatkem).

##### *Výměna údajů na schránkách/zvoncích*

MK provede výměnu spolu s Mko koncem února. Důležité je také počasí. V mrazech se špatně manipuluje s plastem zvonků.

##### *Nefunkční vzduchotechnika*

MK informoval výbor o problémech se vzduchotechnikou. Jedna stoupačka je nefunkční, dvě je potřeba zaregulovat. Regulace/kontrola funkce bude možná až po odtání sněhu ze střechy.

### **3) Ukončení zasedání výboru**

Zasedání výboru bylo ukončeno ve 22:32.

Zapsala: Jana Lišková

V Praze, dne \_\_\_\_\_

---

Jana Lišková  
Předsedkyně výboru

V Praze, dne \_\_\_\_\_

---

Michal Knappe  
Místopředseda výboru