

**ZÁPIS
ZE 3. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY
KONANÉHO DNE 26.6.2007**

1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Schůze Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Zlonická 703, 190 00 Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

1. Zahájení.
2. Zpráva Austisu, výboru a kontrolní komise o jejich činnosti.
3. Schválení účetní závěrky za rok 2006.
4. Volba nového člena kontrolní komise, případně volba náhradníků členů volených orgánů Společenství.
5. Výběrové řízení na nového správce domu.
6. Rozúčtování nákladů na služby.
7. Správa pozemků přilehlých k domu.
8. Zabezpečení domu.
9. Domovní řád.
10. Souhlas shromáždění s instalací markýz na terasy a balkóny v 5. a 6. patře
11. Vzduchotechnika.
12. Diskuze.

3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni Helena Šilhavá (HŠ) a Martina Samková (MS). Dále jsou přítomni členové kontrolní komise tj. jmenovitě Kateřina Žůrková (KŽ) a Eva Hostašová (EH) a jako zástupce správcovské firmy pan Petr Dlask (PD) a pan Stanislav Volf. Jako zástupce firmy Skanska je přítomen pan Ing. Heřmanský.

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 18.40 hod. HŠ, která konstatovala, že je shromáždění usnášeníschopné. Veškeré podklady a materiály ke schůzi byly zveřejněny na webu Společenství, nástěnce a zároveň rozdány na schůzi shromáždění.

USNÁŠENÍSCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	59,72837%
z toho 1/2	29,86419%
z toho 3/4	44,79628%

BOD 2 – ZPRÁVA VÝBORU, AUSTISU, KOMISE

A) Zpráva o činnosti výboru (přednesla HŠ):

Výbor realizoval výběrové řízení na úklid domu a běžný servis. Výbor uzavřel novou smlouvu na domácí telefony – došlo ke zrušení paušálu, což je finančně výhodnější.

Došlo k finančnímu vyrovnání s firmou Austis.

Dále výbor řešil provozní záležitosti správy domu, jak jsou uvedeny v jednotlivých zápisech zveřejněných na webu. Výbor ve spolupráci s kontrolní komisí provedl kontrolu podkladů pro vyúčtování služeb za rok 2006. Pravidelně probíhá kontrola placení záloh ze strany vlastníků jednotek. Zde pouze pro informaci – k vrácení přeplatku za vyúčtování roku 2006 není – jak sděluje firma Austis – třeba souhlasu výboru. Na základě pravidelných kontrol placení záloh výbor zjistil, že jsou mezi vlastníky jednotek pravidelní dlužníci. Největší a pravidelní dlužníci jsou ti:

Byt č. 506 dluží na zálohách přes 20 tis. Kč,

Byt č. 102 dluží na zálohách přes 6 tis. Kč,

Ostatní pohledávky jsou do částky 5 tis. Kč.

Aktuální seznam dlužníků je po skončení každého čtvrtletí zveřejňován na webu SVJ.

B) Zpráva o činnosti firmy Austis (přednesl PD):

USNÁŠENÍ SCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	62,15057%
z toho 1/2	31,07528%
z toho 3/4	46,61293%

V průběhu roku 2007 došlo k převodu všech smluv od dodavatelů z firmy Austis (jako správce) na společenství (jako právnickou osobu).

Závad na domě je minimum, závady řeší firma Skanska řeší přes subdodavatele, většina závad je k dnešnímu dni odstraněna.

Praskliny na domě bude správce pravidelně sledovat, převážně bude sledovat, zda nedochází k jejich rozšiřování, natahování; na konci záruky (srpen 2008) firma Skanska udělá kompletní přemalování domu.

Dotazy:

Paní Lišková: po přivalových deštích nastala stejná situace jako v roce 2006 v létě, tj. voda ve sklepech v – 2,5 PP?

PD: situace se řeší, firma Area. Co se týká nefunkčních domácích telefonů (firma RT plus) je jakékoli závady nezbytné řešit reklamací.

Pan Tengler: diody na spínači zvonku a světla u dveří do bytu blikají ale nesvítlí.

PD: diody jsou dodávány ze zahraničí; firma Mikos dodala na jaře 2007 50 ks diod, které byly vyměněny a po jejich výměně by měla být závada odstraněna. PD se zároveň zavázal, že znovu projde celý dům a zkontroluje diody, zda jsou funkční a nahlásí zjištěné závady.

Dotaz na zálohy a vyúčtování zeleň.

HŠ: zeleň zahrnuje i úklid chodníků. K dnešnímu dni nebyly vystaveny a účtovány žádné náklady na zeleň. V případě, že do konce roku 2007 nebudou žádné faktury na zeleň vystaveny a nevzniknou žádné náklady na zeleň, bude nevyčerpaná záloha vrácena resp. v rámci vyúčtování započtena na položky s nedoplatkem.

PD závěrem oznámil, že končí ke dni 30.6.2007 jeho pracovní poměr k firmě Austis. Jeho nástupcem je pan Volf. Kontakt na pana Volfa je na internetu, telefonní čísla zůstávají stejná.

K témuž dni (30.6.2007) končí pracovní poměr k firmě Austis paní Mášová, nástupce zatím nebyl stanoven. K 31.5.2007 ukončil pracovní poměr pan Procházka. Jeho nástupcem je paní Mašková. Kontakt na paní Maškovou je na internetu, telefonní čísla zůstávají stejná.

Vyjádření HŠ ke zprávě o činnosti firmy Austis:

Převod smluv řešil výbor s minimálním příspěvkem firmy Austis.

Firma Austis hradila faktury a prováděla platby bez souhlasu výboru. Nyní jsou veškeré platby výborem řádně sledovány a neoprávněné pozastaveny.

V posledních měsících se činnost firmy Austis značně zhoršila, proto se výbor na své schůzi dne 16.4.2007 usnesl, že vyhlásí výběrové řízení na nového správce. Důvodem pro výběrové řízení je i zájem na snížení ceny správcovských služeb. Výběrové řízení reaguje na shodné výhrady některých vlastníků, které sdělili výboru. Výbor nedoporučuje firmu Austis jako správce a žádá změnu a zvolení nového správce (viz bod 5).

C) Zpráva o činnosti kontrolní komise (přednesla EH):

Spolupráce kontrolní komise s výborem je bez závad, členové kontrolní komise se pravidelně účastní jednání výboru.

Člen kontrolní komise pan Pohl odstoupil z této funkce z důvodu pracovní vytíženosti, je proto nezbytné ho nahradit a na dnešní schůzi zvolit nového člena kontrolní komise.

Kontrolní komise ve spolupráci s výborem navrhla a vypracovala změnu rozúčtování nákladů na služby. Tento nový návrh rozúčtování kontrolní komise doporučuje ke schválení.

Členka kontrolní komise KŽ podrobila důsledné kontrole účetní závěrku předloženou firmou Austis. V účetní závěrce shledala nesrovnalosti, zároveň jí byla účetní závěrka předložena ze strany firmy Austis opožděně (22.6.2007) a dále jí nebyly poskytnuty veškeré podklady ke kontrole. Z tohoto důvodu kontrolní komise nedoporučuje účetní závěrku ke schválení (bod 3 shromáždění).

Kontrolní komise pravidelně kontroluje seznam dlužníků.

Členka kontrolní komise EH přebírá v pravidelných termínech úklid domu. Po několikeré změně personálu úklidové firmy došlo ke zlepšení úklidu.

Kontrolní komise souhlasí se změnou správcovské firmy, zároveň souhlasí s výborem ohledně výběru nové správcovské firmy, kterou doporučuje ke schválení.

BOD 3 – SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Staženo z projednávání.

Firma Austis byla od dubna 2007 urgována členkou výboru Danou Němcovou o poskytnutí podkladů k účetní závěrce. Podklady byly zaslány bohužel až 22.6.2007 (pátek poledne) těsně před schůzí shromáždění (nedostatek času k prostudování účetní závěrky). Navíc zaslané podklady byly nepřesné, neúplné a nepřecizní.

BOD 4 – VOLBA ORGÁNŮ A NÁHRADNÍKŮ

Jak již uvedla EH (bod 2), člen kontrolní komise pan Pohl odstoupil z funkce člena kontrolní komise z důvodu pracovní vytíženosti. Je proto nezbytné ho nahradit a na dnešní schůzi zvolit nového člena kontrolní komise.

HŠ: k dnešnímu dni se neozvali žádní zájemci o tuto funkci. Práce není tak časově náročná jako členství ve výboru.

EH: činnost spočívá zejména v účasti na jednání výboru a 2 x ročně kontrola závěrek, podkladů, financí. Z hlediska osobnostního stačí člověk se zájmem o dům.

Přihlásila se a sama se navrhla paní Jana Rašková.

Hlasování č. 1:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 62,15057% všech hlasů. Potřebná většina: ½ všech hlasů.

Usnesení č. 1

Shromáždění Společenství volí paní Janu Raškovou za člena kontrolní komise SVJ s účinností od 26.6.2007.

Usnesení č. 1 bylo přijato.

Všichni přítomní hlasovali pro tento návrh.

Nikdo nebyl proti návrhu.

Hlasování se nikdo nezdržel.

K volbě náhradníků členů výboru nebo členů komise nedošlo.

BOD 5 – VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA NOVÉHO SPRÁVCE DOMU

Výbor se na své schůzi dne 16.4.2007 usnesl, že vyhlásí výběrové řízení na nového správce domu. Toto své rozhodnutí opřel o níže uvedené důvody:

- nespokojenost výboru s činností firmy Austis,
- nedostatečné řešení reklamací ze strany firmy Austis ve vztahu k firmě Skanska,
- stávající cena za správu 200 Kč/byt/měsíc a 60 Kč/garáž/měsíc + zvláštní odměna pro správce asi celkem ve výši 240 tis za rok,
- firma Austis nemá živnostenský list na vedení účetnictví.

Výbor oslovil dne 22.5. 2007 emailem celkem 21 firem – malé i velké, dle referencí. Zároveň jim zaslal návrh smlouvy o správě domu. Obdržel jen 9 odpovědí. Na své schůzi dne 7.6.2007 vybral výbor do užšího kola výběrového řízení 4 níže uvedené firmy:

- firmu SBD,
- firmu SBD pro Prahu 8,
- firmu IKON,
- firmu Realitní poradna

Kritériem při výběru byla cena za služby, pojištění firem a reference. Ve druhém kole byli kontaktováni zástupci firem a některé spravované domy (resp. jejich zástupci).

Bližší informace k vybraným firmám:

Firma SBD

Druhá cenově nejvýhodnější nabídka. Tato firma spravuje Nový Prosek I. Dle zástupců Nového Proseka I. je služba a spolupráce lepší a cena nižší než u firmy Austis, SBD dobře řeší reklamace vůči firmě Skanska, nemají výhrady ke správě domu, pouze drobné výhrady k účetnictví.

Nepřistoupilo na náš návrh smlouvy o správě domu, bude nezbytné přistoupit na návrh jejich smlouvy o správě.

Roční náklady na správu 147 tis. Kč.

Firma SBD Praha 8

Spravuje staré paneláky; reference na konkrétní činnost firmy nebyla.

Roční náklady na správu 127 tis. Kč.

Podle osobní zkušenosti jednoho z vlastníků tuto firmu nedoporučuje, jelikož spravuje velké paneláky a došlo v ní ke zpronevěře; v současné době je proti ní veden soudní spor o peníze.

Firma IKON

Tato firma zaslala nejkompexnější nabídku. Dle referencí spravovaných domů mají jejich zástupci drobné výhrady k technické správě. Výhodou firmy je spojení se stavební firmou, poskytují i služby autorizovaného stavebního technika.

Přistoupila na náš návrh smlouvy o správě s menšími připomínkami a změnami.

Roční náklady na správu 172 tis. Kč.

Firma Realitní poradna

Nespravuje novostavby, dobré vedení účetnictví, horší technická správa.

Roční náklady na správu 154 tis. Kč.

Výbor se nakonec rozhodl a doporučuje jako nového správce firmu SBD Praha. A to z důvodů – výborné reference na Novém Proseku I., úspora cca 90 tis. Kč ročně. Jako druhou firmu doporučuje IKON rozdíl 25 tis. Kč ročně, úspora proti stávající smlouvě s Austisem přes 60 tis. Kč ročně..

Pro informaci firma Austis, která se také přihlásila do výběrového řízení, snížila v nabídce cenu služeb – nový návrh je 180,- Kč/jednotka-byt/měsíc, 60,- Kč/garážové stání/měsíc. Pro srovnání SBD chce 130,- Kč/jednotka/měsíc.

Dotazy, připomínky:

Pan Červenka: cena je sice nižší, ale ceny služeb nad rámec správcovství budou vyšší, což v závěru bude znamenat větší náklady než u firmu Austis. Navíc SBD na náš návrh smlouvy o správě domu nepřistoupilo a bude nezbytné přistoupit na jejich smlouvu o správě. Je smlouva o správě uzavřena na neurčito nebo jen na jeden rok a je možno tuto smlouvu ukončit a vybrat někoho jiného?

HŠ: smlouvu lze vypovědět, je na dobu neurčitou, vypíše se nové výběrové řízení a uzavře se nová smlouva s novým správcem.

Paní Tenglerová: která z firem přistoupila na návrh naší smlouvy o správě domu?

HŠ: firma IKON s drobnými úpravami, ale dle vyjádření některých spravovaných domů, sice smlouvu podepsali, ale neplnili ji. Jiné firmy na návrh smlouvy o správě domu nereagovali.

Pan Koutný: na Novém Proseku I., kde zůstala ještě firma Austis není důvod ke změně správce, jelikož ve finálním vyúčtování může být firma SBD dražší. Navíc je firma Austis provázána s firmou Skanska a lze těžko říci, odhadnout, jak bude reagovat na jiného správce.

Zástupce firmy Skanska: firma Skanska bude komunikovat a reagovat s kýmkoli bez ohledu na osobu správce.

HŠ: na Novém Proseku I. nový správce intenzivně urgoval firmu Skanska a řešil rychle reklamace. Firma Skanska každý nový dům předává do správy firmě Austis, čímž může být ovlivněna rychlost řešení reklamací vůči firmě Skanska.

PD: nechápu výhrady výboru. Firma Austis vše řeší přes pana Kozlera (zástupce na Proseku).

HŠ: má výhrady k informování ze strany firmy Austis k řešení reklamací s firmou Skanska.

Hlasování č. 2:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 62,15057% všech hlasů. Potřebná většina: ¾ přítomných hlasů.

Usnesení č. 2

Shromáždění Společenství schvaluje změnu správce s účinností od 1.1.2008 a určuje jako nového správce společnost SBD Praha. Shromáždění Společenství pověřuje výbor jednáním o obsahu smlouvy o správě domu a uzavřením této smlouvy s novým správcem.

Usnesení č. 2 nebylo přijato.

PRO	28,16335%
PROTI	9,45294%
ZDRŽEL SE	24,53429%
Přijato	NE

Diskuse:

Pan Koutný: navrhuje, aby se domy Nového Proseku II. spojili a vyhlásili společně výběrové řízení na nového správce. Zároveň vyslovil obavu, aby noví uklízeči nebyli cizinci a ti pak přespávali v domě a využívali ho.

HŠ: každý dům si výběrové řízení musí vyhlásit sám, spojení není v konečné fázi možné. Na domě D proběhlo výběrové řízení ve výboru, který zvolil firmu IKON, ale shromáždění změnu správce nepřijalo. Dům C se chystá nyní na výběrové řízení. Obava z uklízečů nemusí být, smlouvu o úklidu uzavírá výbor a dává si v ní podmínky.

Ze strany členů shromáždění byl k výběru správcovských firem nabídnut server www.e-poptavka.cz.

Hlasování č. 3:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 62,15057% všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

Usnesení č. 3

Shromáždění společenství pověřuje výbor, aby pokračoval ve výběrovém řízení na výběr nového správce.

Usnesení č. 3 bylo přijato.

PRO	41,30286%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	20,84771%
Přijato	ANO

Hlasování č. 4:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 63,51791 % všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

USNÁŠENÍ SCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	63,51791%
z toho 1/2	31,75896%
z toho 3/4	47,63843%

Usnesení č. 4

Shromáždění schvaluje změnu smlouvy o správě domu tak, že bude upravena – snížena – cena za služby podle nové nabídky učiněné ze strany firmy Austis ve výběrovém řízení na správce domu ze dne 30.5.2007, a to vše s termínem co nejdříve.

Usnesení č. 4 bylo přijato.

Všichni přítomní hlasovali pro tento návrh.

Nikdo nebyl proti návrhu.
Hlasování se nikdo nezdržel.

BOD 6 – ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY

HŠ: podkladem k tomuto bodu jsou 2 tabulky – první je stávající stav rozúčtování, druhá je nový návrh rozúčtování nákladů na služby. Základ tabulky zpracovala firma Austis, poté ho upravil výbor a komise.

Iniciátorem byla nového rozúčtování byla EH z těchto důvodů:

- nespravedlivé rozúčtování pro osoby, která nevlastní garážová stání,
- nespravedlivé rozúčtování pro osoby, kteří nejsou z domu a vlastní pouze garážové stání nebo sklep v domě (nyní hradí náklady na odvoz odpadu, výtah atd.),
- úklid garážových stání je rozúčtovány i na nevlastníky garážových stání.

Nové navržené rozúčtování je spravedlivější; finanční rozdíl oproti stávajícímu stavu není téměř žádný (v řádu desítek korun).

Změna je navrhována pro tyto položky:

- náklady na odvoz odpadu – budou hrazeny pouze poměrně vlastníky bytů a samostatných sklepů
- náklady na provoz výtahu (spotřeba elektrické energie) – budou hrazeny poměrně pouze vlastníky bytů a samostatných sklepů
- náklady na provoz a údržbu systému domácího telefonu – budou hrazeny rovným dílem vlastníky bytů
- náklady na úklid domu – budou hrazeny poměrně vlastníky bytů a samostatných sklepů
- náklady na úklid garáží – budou hrazeny poměrně vlastníky garážových stání

Ostatní položky jsou beze změn.

Dotaz:

Paní Tenglerová: kdo tento návrh inicioval? Ten kdo vlastní pouze garážové stání? Kolik stojí jednotka – garážové stání, neobdržela jsem nabídku na možnost koupě tohoto stání.

HŠ: Návrh vyšel z iniciativy výboru a komise. K dnešnímu dni je prodána asi polovina stání. Prodej realizuje za firmu Skanska pan Holan, kontakt na něj na internetu.

Pan Koutný (dům B): upozornil, že opravy v garážových stáních budou hradit jen vlastníci garáží. Dále konstatoval, že jednotka-garážové stání není prodána firmou Skanska na samostatný jistič.

O návrhu nového rozúčtování nákladů na služby bude nezbytné hlasovat jako o celku.

Hlasování č. 5:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 63,51791 % všech hlasů. Potřebná většina: ¾ přítomných hlasů.

Usnesení č. 5

Shromáždění Společenství určuje následující způsob rozúčtování nákladů na služby:

- náklady na vodné, stočné, ohřev TUV a dodávky tepla budou rozúčtovávány mezi vlastníky bytových jednotek v souladu s příslušnými právními předpisy;
- náklady na odvoz odpadu budou rozúčtovávány mezi vlastníky bytových jednotek a nebytových jednotek č. 703/609, 703/610 a 703/611 (samostatné sklepy) poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
- náklady na správu a údržbu výtahu (zejména povinné revize a servis) budou rozúčtovávány mezi všechny členy Společenství poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
- náklady na provoz výtahu (spotřeba elektrické energie) budou rozúčtovávány mezi vlastníky bytových jednotek a nebytových jednotek č. 703/609, 703/610 a 703/611 (samostatné sklepy) poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu;

- náklady na provoz a údržbu systému domácího telefonu budou rozúčtovávány mezi vlastníky bytových jednotek rovným dílem;
- náklady na úklid domu budou rozúčtovávány mezi vlastníky bytových jednotek a nebytových jednotek č. 703/609, 703/610 a 703/611 (samostatné sklepy) poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
- náklady na úklid nebytových jednotek 703/100 a 703/200 (garáže) budou rozúčtovávány mezi spoluvlastníky těchto nebytových jednotek poměrně podle výše jejich spoluvlastnických podílů na těchto jednotkách;
- náklady na údržbu veřejné zeleně na pozemcích parc. č. 600/1, 600/28 a 600/318, k.ú. Letňany, obec Praha, budou rozúčtovávány mezi ty členy Společenství, kteří jsou spoluvlastníky těchto pozemků, a to poměrně podle výše jejich spoluvlastnických podílů na těchto pozemcích (tj. rovným dílem mezi vlastníky bytových jednotek);
- ostatní služby a náklady tj. spotřeba elektrické energie ve společných částech domu, provoz a údržba společných částí domu vč. garážových vrat, pojištění domu, odměna správce, údržba chodníků a zeleně na pozemcích věcně příslušejících k domu a náklady na provoz Společenství, budou rozúčtovávány mezi všichni členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Dlouhodobá záloha na správu a opravy společných částí domu bude hrazena všemi členy Společenství poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Usnesení č. 5 bylo přijato.

PRO	61,62603%
PROTI	1,89189%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

HŠ: je nyní otázkou, od kdy změnit rozúčtování nákladů, zda letos od 1.7.2007 a vydat zároveň nové zálohové listy od července 2007 nebo je vydat až od roku 2008.

Paní Tenglerová: bylo by vhodné přejít na nové rozúčtování až od 1.1. 2008. Pokud bude už letos nové rozúčtování, je zde nebezpečí vzniku nedoplatku.

Hlasování č. 6:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 63,51791 % všech hlasů. Potřebná většina: ¾ přítomných hlasů.

Usnesení č. 6

Způsob rozúčtování nákladů na služby, tak jak byl v předchozím hlasování schválen, se uplatní počínaje vyúčtováním za rok 2007, s tím, že nový předpis záloh bude vystaven až od ledna 2008.

Usnesení č. 6 bylo přijato.

PRO	58,55938%
PROTI	4,95854%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

BOD 7 – SPRÁVA POZEMKŮ PŘÍLEHLÝCH K DOMU

Biokoridor:

Zástupce firmy Skanska sdělil, že podle územního plánu v území biokoridoru není možné nic stavět ani zřizovat.

Okolí domu, návrhy řešení situace kolem domu (plot, zeleň, chodníček aj.):

Varianty (viz materiál s barevnými nákresy variant):

A) oplocení pozemku až ke garážím – vytvoření klidové zóny

- nezbytné územní rozhodnutí a stavební povolení

B) krátké přepažení mezi domem a parkovištěm

- levné, ale neestetické, bez využití pozemku
- nezbytný územní souhlas bez stavebního povolení a územního rozhodnutí (zjistit sítě)

C) chodníček z dlaždic ne klasický zabetonovaný chodník (terénní úprava dle stavebního řádu)

- umístit ho co nejdále od domu a vyústit do slepého konce ulice dle předloženého návrhu s krátkým nižším oplocením proti podcházení pod balkony
- nezbytný územní souhlas bez stavebního povolení a územního rozhodnutí (zjistit sítě)

Diskuse:

Zástupce firma Skanska: varianta A) není možná, jelikož podél ulice Lovosická je umístěna síť Telecomu (vysoké napětí), jde o věčné břemeno; bude nezbytné umístit plot o 4 metry dál od chodníku v ulici Lovosická.

HŠ: Městská část zamítla převod (bez i úplatný) chodníčku u parkoviště – ten je v pronájmu spolu s parkovištěm, takže tato varianta nepřichází v úvahu.

Pan Kraucher: upozornil, že dle územního plánu předloženou firmou Skanska při prodeji bytu měl být na místě parkoviště park.

Někteří členové navrhli, aby byla další společenství Nového Proseku II. požádána o příspěvek na chodník, jelikož nebude užíván jen vlastníky domu A, ale i dalšími vlastníky z jiných domů Nového Proseku II, příp. I.

Dále bylo navrženo, aby se výbor spojil s výbory dalších domů a řešil situaci vyjednáváním – domluva lidem. Výbor tyto návrhy odmítá, jelikož úspěch v jednání (domluva) a získání finančního příspěvku od jiných domů je dle dosavadních zkušeností mizivý, nulový.

Návrh, abychom se vrátili k variantě živého plotu s pletivem. Případně navržena varianta vegetačních bloků. Tato varianta bude zajisté finančně náročnější, je nezbytné, aby se o zeleň někdo staral. Vegetační bloky jsou sice hezké, ale nenajde se nikdo, kdo by se o zeleň neustále staral.

Dotaz k úklidu chodníčku, finanční náklady a s tím související odpovědnost za škodu.

HŠ: výsledek dle konzultací je nejasný; chodníček bude brán asi jako účelová komunikace, u ní není stanovena zákonem o pozemních komunikacích odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku nedostatečné údržby. Situaci lze vyřešit cedulí „Cesta se neudržuje, vstup na vlastní nebezpečí“. Dům je na takové škody pojištěn. Chodníček bude dlouhý asi 38 m a 60-80 cm na široký, tj. asi 22-30m² – úklidová firma si účtuje 2-3 Kč za m² asi 1 Kč na jednotku za měsíc.

HŠ specifikovala jednotlivé nabídky včetně cen:

Oplocení:

Nabídky jednotlivých firem jsou uvedeny v přílohách, ceny se pohybují od 80 do 230 tis. Kč včetně zemních prací, výška oplocení 150 cm

Chodníček:

Je navrženo vybudování chodníčku o velikosti asi 30m², materiál dlažba teracová broušená (nevhodná pro exteriér) nebo s impregnovaným povrchem. Cena materiálu maloobchodní asi max. 13 tis. Kč bez DPH. Celkem bude stát jen chodníček (včetně prací) 23 tis. Kč. K této částce je nezbytné připočítat částku za plot o délce asi 13 m za cenu asi 25 tis. Kč. Kratší přepažení plotem o velikosti asi 5 m vyjde na 10-12 tis. Kč bez DPH (částka sestává z fixní částky asi 6 tis. + materiál).

Zástupce firmy Skanska navrhuje a doporučuje vyzděnou zeď mezi parkovištěm a domem. Zároveň, ale doporučuje nazvat tuto zeď plotem, aby nebylo nezbytné stavební povolení a územní rozhodnutí.

Hlasování č. 7:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 60,20495 % všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

USNÁŠENÍSCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	60,20495%
z toho 1/2	30,10247%
z toho 3/4	45,15371%

Usnesení č. 7 - Volba řešení pro pozemek parc. č. 600/259 přilehlý k domu

Kdo z přítomných členů SVJ je pro variantu A) – oplocení pozemku až ke garážím – hlasuje slovem „PRO“.

Kdo z přítomných členů SVJ je pro variantu B) – krátké přepažení mezi domem a parkovištěm, zeď, malý plot – hlasuje slovem „PROTI“.

Kdo z přítomných členů SVJ je pro variantu C) – chodníček z dlaždic – hlasuje slovy „ZDRŽEL SE“.

Kdo z přítomných členů SVJ se zdrží hlasování pro některou z variant A)-C) hlasuje slovem „NEPŘÍTOMEN“.

Na základě hlasování byla zvolena varianta B) – krátké přepažení mezi domem a parkovištěm, zeď, malý plot.

PRO	0,00000%
PROTI	41,39230%
ZDRŽEL SE	17,56756%
NEPŘÍTOMEN	1,24509 %

Zástupce firmy Skanska: jako variantu doporučuji zeď; předpokládané náklady do 30 tis Kč i s prací; zděná varianta KB bloky, s výkopem základu 90 cm hluboko s izolací, výškou 180 cm, umístění dle technických podmínek tak, aby zeď nezasahovala do oken a zároveň, aby nevyšla do plotu, ale do tyčky plotu u parkoviště. Termín realizace je velmi neurčitý (asi září, říjen 2007), vše bude záležet na administrativních záležitostech.

Hlasování č. 8:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 58,13779% všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

USNÁŠENÍSCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	58,13779%
z toho 1/2	29,06890%
z toho 3/4	43,60335%

Usnesení č. 8

Shromáždění na základě předchozího hlasování pro variantu B) schvaluje provedení stavby na pozemku parc. č. 600/259, k.ú. Letňany, obec Praha, spočívající v přepažení průchodu (oplocení) mezi domem a pozemkem 600/10, k.ú. Letňany, obec Praha, a to v podobě plotu vybudovaného z KB bloků, s výkopem základu 90 cm hluboko s izolací, výškou 180 cm, umístění dle technických podmínek tak, aby stavba nezasahovala do oken a zároveň, aby nevyšla do plotu, ale do tyčky plotu u parkoviště, s finančními náklady do 50 tis. Kč a termínem realizace neurčitým (v závislosti na administrativních záležitostech), s tím, že barvu a přesné umístění zdi určí výbor a pověřuje výbor touto realizací.

Usnesení č. 8 bylo přijato.

PRO	56,43506%
PROTI	1,70273%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Hlasování č. 9:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 58,13779% všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

Usnesení č. 9

Shromáždění schvaluje instalaci uzamykatelných dveří (branky) v budované zídce na pozemku parc. č. 600/259 jen pro vlastníky z domu A pro případný průchod.

Usnesení č. 9 nebylo přijato.

Pro tento návrh byl byt č. 412.
Ostatní přítomní členové byli proti tomuto návrhu.
Hlasování se nikdo nezdržel.

BOD 8 – ZABEZPEČENÍ DOMU

HŠ: jakékoli zabezpečení domu, ať už ve formě bezpečnostní zámky, kování, štíty, dělají i další domy Nového Proseku II. jakožto prevence krádeží a ničení majetku.

Výbor navrhuje instalaci bezpečnostních kování u dveří ke garážím a do kočárkárny: matové kování za cenu 650,- Kč/kus, montáž 300,- Kč/kus, doprava 300,- Kč. Dále navrhuje výbor instalovat na vstupní dveře do domu vstupní štít a samozamykatelný zámek (ten ale nebude reagovat na domácí telefon). Rozhodnutí je v kompetenci výboru, který však žádá přítomné vlastníky o vyjádření jejich stanoviska k přednesenému záměru.

Hlasování č. 10, 11 a 12:

V okamžiku hlasování bylo přítomno 57,29589% všech hlasů. Potřebná většina: 1/2 přítomných hlasů.

USNÁŠENÍ/SCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	57,29589%
z toho 1/2	28,64795%
z toho 3/4	42,97192%

Hlasování č. 10:

Většina přítomných s realizací souhlasí.
Proti realizaci jsou vlastníci bytů č. 204 a 412.
Hlasování se nikdo nezdržel.

Výbor navrhuje instalaci bezpečnostního kování na vstupní dveře k chodbičkám k jednotlivým sklepům a žádá přítomné vlastníky o vyjádření jejich stanoviska k tomuto záměru.

Hlasování č. 11:

Všichni přítomní s realizací souhlasí.
Nikdo se nevyjádřil proti realizaci.
Hlasování se nikdo nezdržel.

Výbor dle praxe z jiných domů dále navrhuje zabezpečení dveří mezi výtahy a chodbami k bytům. Tyto dveře nelze zamykat (jde o únikové dveře). Některé domy daly na tyto dveře bezpečnostní

kování s koulí na vstupu. Zvýší se tak bezpečnost v jednotlivých patrech. Realizovat lze v provedení standard (cca 8.000,- Kč/dům) nebo bezpečnostní kování (cca 12.000,- Kč/dům). Nevýhodou je nemožnost přístupu jednotlivých vlastníků do jiných pater, neboť klíče máme každý jen do chodby na patře, kde je naše jednotka, jinde klíč nepasuje. Do budoucna lze uvažovat výměnu (sjednocení) zámků, výměnu klíčů příp. umístění dodatečných zvonků u dveří na vstupu do chodeb.

Po krátké diskuzi žádá výbor přítomné vlastníky o vyjádření jejich stanoviska k tomuto záměru v provedení kování standard.

Hlasování č. 12:

Většina přítomných s realizací souhlasí.

Proti realizaci jsou vlastníci bytu č. 412.

Hlasování se zdrželi vlastníci bytů č. 302 a 305.

Instalace výše uvedených zabezpečení domu bude realizována do 2 měsíců.

Zástupce firmy Skanska upozornil, že dveře do garáží jsou únikové při požáru, tudíž není možné je zamykat, v případě jejich uzamčení nám hrozí pokuta.

BODY 9 až 12 nebyly projednány.

Důvodem byla časová tíseň. Studovna Gymnázia byla pronajata do 22.00 hodin a bylo tedy nezbytné schůzi ukončit.

Pouze ve stručnosti k těmto bodům bylo sděleno:

HŠ: Domovní řád nic nevyřeší, vše je jen o lidech. Domovní řád nemá jednoznačnou podporu ani ve výboru ani v komisi. Tímto jsou vlastníci jednotek vyzváni k předložení případných připomínek k návrhu domovního řádu.

Zástupce firmy Skanska: z důvodu nebezpečí ztráty záruky je nezbytné společnosti Skanska předložit veškeré detaily ohledně instalace markýz, zimních zahrad atd. Dále bylo sděleno, že dřevěné nástavby v 6 NP není možné odstranit, jelikož jde o nosnou konstrukci. K jakékoli instalaci jakéhokoli zařízení (př. markýzy) je nezbytný souhlas ¾ všech vlastníků jednotek. Satelit je možné umístit do železné konstrukce zábradlí balkonu, nikoli do budovy.

Paní Tenglerová: upozornila ze na balkoně bytu 607 je neoprávněně, bez souhlasu umístěna venkovní roleta.

Schůzi ukončila HŠ ve 22.00 hodin.

Zapsala: Martina Samková.

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru a kontrolní komise.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Helena Šilhavá
předseda výboru

Martina Samková
člen výboru, zapisovatel

Eva Hostašová
zástupce kontrolní komise