

## ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8, konaného dne 20. září 2022 v jídelně ZŠ Burešova 1130/15.

Shromáždění vlastníků bylo v souladu Čl. 5, bod 6. stanov Společenství, svoláno písemnou pozvánkou Předsedou SVJ, splňující všechny podmínky, dané těmito stanovami.

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno po sečtení přítomných hlasů v 18,10 hod.

**1. bodem** bylo **Zahájení** shromáždění vlastníků, kdy byla zopakována oprávněnost konání Shromáždění, podána informace týkající se oprávněnosti účastnit se jednání a vysvětlen způsob hlasování.

Z celkového počtu 184 vlastníků, majících 1 179 640 hlasů, byli v době zahájení přítomni vlastníci s počtem 656 808 hlasů, tj. 55,68% z celkového počtu hlasů.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

**2. bodem** programu byla **Zpráva o činnosti Předsedy SV**, obsahující informace o dopadech pandemie COVID 19 na Společenství, která zásadním způsobem ovlivnila a dosud ovlivňuje činnost ve Společenství a chování vlastníků. Dále jsou ve Zprávě obsaženy informace o výkonu funkce Předsedy SVJ v jednotlivých měsících roku až do dne konání tohoto shromáždění.

Podrobné informace o úkolech Předsedy a jejich plnění byly vlastníkům sdělovány formou SDĚLENÍ Předsedy SVJ.

Celková zpráva o činnosti Předsedy je současně se Zápisem z jednání shromáždění k dispozici na webu SVJ a zaslána vlastníkům na sdělené mailové adresy.

Ke Zprávě Předsedy nebyly vzneseny žádné připomínky ani dotazy.

**3. bodem** bylo **Schválení Zprávy o hospodaření Společenství za rok 2021**. Znění zprávy bylo od 9. června t. r., zveřejněno na informačních tabulích a podrobné přílohy ke Zprávě, byly a jsou zveřejněny na webu SV.

K výsledkům hospodaření SVJ v roce 2021 nebyly žádné námitky a také nikdo nepožádal o vystoupení.

Proto bylo přistoupeno ke schválení **Zprávy o hospodaření Společenství za rok 2021**, počtem 663 492 přítomných hlasů, tj. 56,25% hlasů Společenství s tímto výsledkem:

**Výsledek hlasování č. 1 – Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2021.**

Souhlas se zprávou	637 245 hlasů, tj. 96,04 % přítomných hlasů;
Nesouhlas se zprávou	0 hlasů, tj. 0,00 % přítomných hlasů;
Zdrželo se	26 247 hlasů, tj. 3,96 %; přítomných hlasů;

Hospodaření Společenství v roce 2021 bylo schváleno.

**4. bodem** programu byla **Informace k rozhodnutí vlastníků na případnou úpravu stanov Společenství**. Protože v průběhu stávajícího funkčního období Předsedy SVJ, kterým je BD, dojde k jeho zrušení, vč. likvidace bez právního nástupce, je nezbytné se na tuto situaci připravit.

Veškerá činnost ve Společenství se odehrává podle stanov, které musí být v souladu s platnými zákony, a proto je nezbytné, aby Shromáždění vlastníků posoudilo a rozhodlo, zda

ponechá stávající znění stanov a dojde pouze ke změně Předsedy SVJ, která v případě fyzické osoby nepotřebuje, aby ji někdo zastupoval, nebo, dojde k jinému rozhodnutí, vyžadující úpravu stanov.

Po obsáhlé diskuzi se došlo k závěru, že stávající počet skutečně přítomných hlasů, a velký počet hlasů ve formě zmocnění, nemohou objektivně rozhodnout o záležitostech uvažované úpravy tak důležitého dokumentu Společenství, jako jsou stanovy, kterými se veškeré jednání Společenství řídí.

Počet 663 492 přítomných hlasů, což je 56,25% z celkového počtu 1 179 640 hlasů ve Společenství, proto přijal následující **rozhodnutí**:

**Předseda SVJ zpracuje dotazník pro zamýšlenou úpravu stanov SVJ, který obdrží všichni vlastníci ve Společenství ke svému vyjádření.**

### **Výsledek hlasování č. 2**

Souhlas s vypracováním dotazníku	599 125 hlasů, tj. 92,16 % přítomných hlasů;
Nesouhlas s vypracováním dotazníku	6 684 hlasů, tj. 1,03 % přítomných hlasů;
Zdrželo se	44 315 hlasů, tj. 6,82 %; přítomných hlasů;

Wypracování dotazníku Předsedou SVJ a jeho předložení vlastníkům k vyjádření bylo schváleno.

**5. bodem** jednání bylo **Hlasování o povolení stavebních úprav NP902**. Stávající vlastník v našem Společenství, se stal i vlastníkem NP 902 z bývalého majetku BD. Pro jeho využití a změny jejího využívání, potřebuje provést stavební úpravy, které zahrnují i odstranění stávajících skleněných výloh, čímž dojde ke změně vzhledu domu. Proto Stavební úřad pro vydání stavebního povolení, vyžaduje souhlas vlastníka budovy, kterým je Společenství vlastníků.

Realizací těchto stavebních úprav nedojde k žádné změně v podílu vlastnických práv u ostatních vlastníků, ani ke změně půdorysu či plochy jednotky NP 902, uvedené v Prohlášení vlastníka. Proto v souladu se stanovami Společenství, nejsou vyžadovány vyšší počty hlasů k rozhodnutí a stačí nadpoloviční většina přítomných hlasů.

V době hlasování **o povolení stavebních úprav NP902** z důvodu změny jejího využívání, bylo přítomno 612 248 hlasů, tj 51,9% všech hlasů Společenství

### **Výsledek hlasování č. 3**

Souhlas se změnou vzhledu NP 902	605 564 hlasů, tj. 98,91 % přítomných hlasů;
Nesouhlas se změnou vzhledu NP 902	6 684 hlasů, tj. 1,09 % přítomných hlasů;
Zdrželo se	0 hlasů, tj. 0,00 % přítomných hlasů;

Shromáždění vlastníků Společenství, souhlasí s odstraněním výloh v rámci stavebních úprav NP 902.

**6. bodem** jednání byla **Informace o opravě a zateplení střechy bytového domu, vč. dodatečného schválení opravy havarijního stavu střechy u nástavby**. Předložená informace obsahuje situaci při realizaci opravy a zateplení střechy našeho bytového domu, která byla realizována v souladu s podepsanou Smlouvou o dílo za konečnou cenu ve výši 2 628 194,26 Kč, což odpovídá podepsané SOD.

Součástí této informace byla i **Zpráva o nezbytně provedených opravách k odstranění havarijního stavu střechy u nástavby**. Střecha nadstavby od její výstavby, což je více než

50 let, nebyla udržovaná, což způsobilo průsaky vody do 12. podlaží domu, zejména v místech svodů dešťové vody až do té míry, že voda za deště tekla na schody strojoven výtahů.

V souladu se zákonem a stanovami Společenství, Předseda SVJ tuto havarijní situaci řešil ve spolupráci s technickým dozorem společnosti DEKPROJEKT a Správní firmou, s jednatelem stavební společnosti ABISKO, která realizovala opravu a zateplení střechy. O rozsahu nezbytných oprav byli vlastníci informováni ve Sdělení předsedy č. 6 z 29. října 2021. Po projednaných postupech na odstranění havarijního stavu střechy u nadstavby, byla provedena výměna pláště střechy, včetně svodů dešťové vody za celkové náklady ve výši 1 094 881,19 Kč.

Předseda je po odstranění havarijní situace povinen v souladu se zněním stanov v případě, že rozsah oprav spadá do výlučné působnosti shromáždění, svolat shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie. Touto Zprávou byla povinnost Předsedy SVJ splněna.

Následným hlasováním 612 248 přítomných hlasů, což je 51,9% všech hlasů Společenství, bylo rozhodnuto o **schválení postupu Předsedy SVJ** následovně:

#### **Výsledek hlasování č. 4**

Souhlas s postupem Předsedy SVJ	567 933 hlasů, tj. 92,76 % přítomných hlasů;
Nesouhlas	0 hlasů, tj. 0,00 % přítomných hlasů;
Zdrželo se	44 315 hlasů, tj. 7,24 % přítomných hlasů;

#### Postup Předsedy SVJ byl schválen.

Posledním **7. bodem** programu jednání byl **Rozpočet SV na rok 2022**. Předložený návrh mimo již v průběhu roku realizovaných nákladů, vč. očekávaného vývoje do konce roku 2022, obsahoval i návrh 2 investičních akcí.

Jednalo se o:

- a) náhradu stávajících analogových zvonků z 1. poloviny roku 2012, které byly současně s novými silnoproudými rozvody v domě, realizovány společností PRE, a.s. v 1. polovině roku 2012, za moderní digitální s čipovým otevíráním dveří, atd. dle nabídky CZECHPHONE z ledna 2022 o nákladech ve výši 300 tis. Kč, bez nákladů za realizaci díla;
- b) výměnu stávajících vodoměrů teplé a studené vody, kterým končí zákonem stanovená 5 letá doba metrologického ověření v roce 2023, za dálkově odečitatelné, což vyžaduje Směrnice EU 2018/2002, která je nadřazena českému právnímu řádu a ukládá povinnost jejich výměny do 31. 12. 2023.

V informaci Předsedy SVJ k návrhu rozpočtu, byla podána upřesněná nabídka na výměnu stávajících analogových domovních zvonků za digitální se zvonkovým tablem s elektronickým inkoustem, čipovým otevíráním obou dveří ve vchodech do domu, dálkovým otevíráním jedné vstupní dveří a výměnu páteřního kabelového rozvodu vč. nákladů za realizaci díla.

Současně byla sdělena konkrétní nabídka od společnosti CZECHPHONE s konečnou cenou ve výši 804 612 Kč, platnou do 31. 10. 2022 a 5 letou zárukou za provedené dílo.

Předseda současně vyžádal nabídku i od společnosti ELEKTROMONTÁŽNÍ PRÁCE, která v Praze dlouhodobě realizuje montáže digitálních systémů s elektronickým inkoustem na zvonkovém tablu, které nakupuje od jediného výrobce a to CZECHPHONE, otevíráním dveří čtečkou čipů apod. Konkrétní cenová nabídka pro 6 vchodů představuje částku 835 456 Kč.

Obě konkrétní nabídky byly jako další podklad k projednání návrhu rozpočtu zveřejněny.

V následné rozpravě byl také podán návrh, rozšířit použití čipu i pro ovládání dveří výtahu, který se přítomným vlastníkům zalíbil. Většina přítomných vlastníků došla k názoru, že je rozumné:

- návrh rozpočtu schválit bez investiční akce na výměnu zvonků, tj. vypustit částku 300 tis. Kč z návrhu rozpočtu;
- projednat se společností CZECHPHONE a fy OTIS, která má uzavřenou se Společenstvím smlouvu na výtahy, technické řešení na ovládání výtahu čipem, včetně cenové nabídky od CZECHPHONE a fy OTIS za realizaci díla;
- konečné nabídky předložit formou per rollam k rozhodnutí vlastníků, čímž bude současně s jejich rozhodnutím získáno i rozhodující vyjádření k tomuto investičnímu návrhu;

Následným hlasováním 612 248 přítomných hlasů, což je 51,9% všech hlasů Společenství, bylo rozhodnuto o **Rozpočtu SVJ na rok 2022**, který byl snížen o 300 tis. Kč uvažovaných na výměnu zvonků před tímto hlasováním:

### Výsledek hlasování č. 5

Souhlas s rozpočtem na rok 2022	586 001 hlasů, tj. 95,71 % přítomných hlasů;
Nesouhlas s rozpočtem na rok 2022	26 247 hlasů, tj. 4,29 % přítomných hlasů;
Zdrželo se	0 hlasů, tj. 0,00 % přítomných hlasů;

Rozpočet SVJ na ro 2022 byl schválen.

Přehled hlasování za celý průběh jednání shromáždění SVJ je uveden v následující

čas	váha hlasů		Aktuálně přítomno		pro návrh		proti návrhu		zdržel se	
					váha hlasů	%	váha hlasů	%	váha hlasů	%
18:10	656 808	1 179 640	55,68%	zahájeno shromáždění						
18:28	663 492	1 179 640	56,25%	hlasování "1" - hospodaření - 2021	637 245	96,04%		0,00%	26 247	3,96%
18:45	663 492	1 179 640	56,25%	hlasování "2" - dotazník	599 125	92,16%	6 684	1,03%	44 315	6,82%
19:35	650 124	1 179 640	55,11%	odešly 1325/23; 1325/29						
19:45	612 248	1 179 640	51,90%	odešly 1324/01; 1324/17; 1324/18; 1324/30; 1324/31; 1325/04						
19:55	612 248	1 179 640	51,90%	hlasování "3" - střecha nadstavby	605 564	98,91%	6 684	1,09%	0	0,00%
20:10	612 248	1 179 640	51,90%	hlasování "4" - úprava NP 902	567 933	92,76%		0,00%	44 315	7,24%
20:40	612 248	1 179 640	51,90%	hlasování "5" - rozpočet	586 001	95,71%	26 247	4,29%	0	0,00%

Rozhodnutím k bodu 7. programu jednání Shromáždění, byly projednány všechny body programu jednání, a proto Shromáždění vlastníků bylo ukončeno ve 20 hodin a 45 minut.

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8  
Ing. Oldřich Kuchař, v. r.