

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DŮM POD BÁNÍ 2019 A 2020

POD BÁNÍ 2019/1 • CZ - 180 00 PRAHA 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 26. ledna 2017

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, volba skrutátora a ověřovatele zápisu;
2. Schválení programu členské schůze;
3. Projednání návrhu Bytového družstva Pod Bání na odkup kotelny;
4. Různé, diskuse, závěr shromáždění.

Ad 1) zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Shromáždění zahájil předseda výboru p. Hejkrlík (dále jen předseda). Přivítal přítomné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 (dále jen „SVJ“), pozvánky byly vyvěšeny na nástěnkách a vstupních dveřích domů od 2. ledna 2017 a byly doručeny do všech poštovních schránek členů společenství. Informace o konání shromáždění byla též zveřejněna na internetových stránkách www.podbani.cz. Členové, kteří oznámili svoji emailovou adresu, byli též informováni emailem.

Dle prezenčních listin je přítomno 30 členů osobně nebo prostřednictvím zmocněných zástupců na základě písemné plné moci, což činí 88,24 % členů SVJ. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 90,01 % na společných částí bytového domu. Vzhledem k tomu, že přítomní či zastoupení členové vlastní nadpoloviční většinu podílů, je shromáždění schopno přijímat usnesení. Výbor SVJ navrhl ověřovatelem zápisu paní **Adélu Kramaříkovou** a skrutátorkou paní **Evu Teichmanovou**.

Usn. S-01/1/2017: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ paní Adélu Kramaříkovou.

Pro: 30 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-02/1/2017: Shromáždění SVJ volí skrutátorkou shromáždění SVJ paní Evu Teichmannovou.

Pro: 30 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 2) schválení programu shromáždění

Členové SVJ byli s návrhem programu seznámeni na pozvánce. K programu nebyly vzneseny připomínky.

Usn. S-03/1/2017: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 27. 1. 2017.

Pro: 30 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 3) Projednání návrhu Bytového družstva Pod Bání na odkup kotelny

Předseda Hejkrlík informoval, že se na něj obrátilo představenstvo Bytového družstva Pod Bání (dále též „družstvo“) s návrhem na odkoupení ideální poloviny kotelny (dům č.p. 1930 k. ú. Libeň a příslušného pozemku), která sousedí s naším domem. Druhou ideální polovinu by od bytového družstva Pod Bání odkoupilo SVJ Pod Bání 2021 – 2024. Následně by měla obě SVJ vytvářet fond na údržbu kotelny, ze strany vedlejšího SVJ bylo navrhováno 10 000 Kč měsíčně (tj. 5 000 Kč pro každé ze dvou SVJ). Odkup by měl proběhnout za účetní cenu cca 800tis. Kč, tedy naše SVJ by mělo platit cca 400tis. Kč. Následně by se mohlo zrušit Bytové družstvo Pod Bání a členové družstva by následně získali podíl na likvidačním zůstatku družstva (tj. pravděpodobně většinu vložených prostředků).

Předseda Hejkrlík přečetl návrh BD Pod Bání a dále právní názor JUDr. Richarda Halšky, advokáta, který se vyjadřoval k vlastní koupi kotelny a právních problémů spojených s organizací možné budoucí sanace kotelny. JUDr. Halška ve svém názoru upozornil, že SVJ by mohla nabýt kotelnu, nicméně, pokud je cílem jednoho SVJ sanace kotelny a druhého nikoliv, byl by tento stav komplikovaně řešitelný a sanace kotelny by byla velmi obtížně vymahatelná, proto odkup kotelny nedoporučil.

Předseda Hejkrlík vyjádřil svůj soukromý názor, že s návrhem na odkup kotelny nesouhlasí a nepovažuje jej za výhodnou koupi, raději by částku 400tis. Kč, která odpovídá nákladům na odkup kotelny, investoval do sanace kotelny. Zejména se obává, že druhý spoluvlastník nemá zájem na sanaci kotelny, proto by k sanaci nemuselo vůbec dojít.

Místopředsedkyně Řezáčová vnesla dotaz, zda JUDr. Halška řešil, zda se může SVJ podílet na investicích do sanace kotelny. Předseda Hejkrlík sdělil, že toto JUDr. Halška neřešil.

P. Kramaříková upozornila, že navržený postup na odkup kotelny směřuje k zamýšlenému zrušení družstva a tento postup také odsouhlasila členská schůze družstva v červnu 2016, které se účastnili a pro odkup kotelny hlasovali i ti členové družstva, kteří jsou členové našeho SVJ. Problém vidí především v nedostatečné komunikaci a možné i snaze nedomluvit se vzájemně (naše SVJ, vedlejší SVJ a bytové družstvo). Dále zmínila, že vzhledem ke stavu kotelny a jejího možného dalšího využití je vlastně hodnota kotelny záporná.

K tomu dodal p. Klvaňa, že se účastnil schůze družstva, kde o tomto bylo hlasováno, před hlasováním bylo členům řečeno, že prodej kotelny mezi obě SVJ by měl být v zájmu SVJ, neboť družstvo se může dostat do finančních problémů, pokud by vystoupilo větší počet jeho členů, kterým by se musel vyplatit vypořádací podíl. Pokud by družstvo v návaznosti na svoji insolvenční vstoupilo do likvidace, mohl by si kotelnu koupit např. developer a ztratila by se kontrola, co s kotelnou bude, jaké aktivity tam budou vykonávány či zda tyto aktivity nebudou bydlící členy obtěžovat apod.

P. Váchová vnesla dotaz proč není vytvořen nový odhad s novým oceněním kotelny a náklady sanace. K tomu dodal p. Hejkrlík ml., že dle usnesení členské schůze družstva z roku 2014 bylo představenstvo družstva pověřeno ke zjištění nákladů na sanaci kotelny. Na schůzce s předsedou družstva p. Šubrtem, kterého se zúčastnili někteří členové našeho SVJ (Hejkrlík, Teichmannová, Řezáčová, Kramaříková, Podroužek...) na podzim 2016 p. Šubrt sdělil, že náklady na sanaci kotelny konzultoval s odborníkem ze Stavební fakulty ČVUT a náklady by měly být cca 800 tis. až 1 mil. Kč. P. Řezáčová k tomu dodala, že se domnívá, že tato částka se vztahovala jen k vnitřku kotelny a nikoliv k demolici celé stavby.

P. Matějka navrhl uzavřít smlouvu mezi naším a vedlejším SVJ a družstvem, s tím, že obě SVJ1 zafinancují sanaci kotelny na základě družstvem vypracovaného projektu. Po sanaci kotelny může družstvo zaniknout a pozemek rovným dílem převést na obě SVJ. Předseda Hejkrlík na základě diskuse ověří u JUDr. Halšky, zda je takový postup možný a případně jak jej smluvně ošetřit.

P. Kramaříková – SVJ by si hlavně mělo vyjasnit, jaké jsou jeho priority, zejména, zda členové chtějí sanaci kotelny co by mělo být cílem sanace (vytvoření rovné plochy nebo zakonzervování stavby apod.)?

Po ukončení diskuse, dal předseda Hejkrlík hlasovat o návrhu usnesení:

Usn. S-04/1/2017: Společenství souhlasí se zakoupením ideální 1/2 nemovitosti č.p. 1930 (bývalá kotelna), pozemku parc. č. 2474, na kterém stojí kotelna, vše na k. ú. Libeň. Společenství se zavazuje vytvářet fond pro zakoupenou nemovitost a to ve výši 5 000 Kč/měsíčně. Tento fond bude vytvářen od prvního měsíce následujícího po zapsání nemovitostí do katastru nemovitostí.

Pro: 0 Proti: 28 Zdržel se: 2 **Usnesení nebylo přijato**

Pozn. Proti návrhu hlasovalo 28 členů SVJ, kteří mají podíl 83,06% na společných částech domu, zdrželi se 2 členové, kteří mají podíl 6,95% na společných částech domu.

Dále bylo navrženo následující usnesení:

Usn. S-05/1/2017: Shromáždění pověřuje p. Matějku, p. Hejkrlíka (ml.), p. Kramaříkovou, p. Moravcovou k jednáním s družstvem a SVJ Pod Bání 2021 - 2024 s cílem nalézt způsob sanace kotelny v časovém horizontu 10 let, na kterém by se shodně podílela obě SVJ na základě projektu vypracovaného BD.

Pro: 30 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 4) Různé, diskuse, závěr shromáždění

Předseda Hejkrlík upozornil na špatný stav akátu ve svahu za domem v zatáčce ulice U Pekařky (roh pozemku parc. č. 2471/3, k. ú. Libeň), ve větru hrozí pád suchých větví na chodník a na parkoviště za domem. Na podzim loňského roku požádal odbor životního prostředí a speciálních projektů ÚMČ Praha 8, nicméně ten žádost zamítl, neboť s kácením nebyl vysloven souhlas vlastníka stromu, tedy členů SVJ. Navrhuje tedy, aby Shromáždění odsouhlasilo pokácení tohoto stromu a pověřilo jej k jednání s ÚMČ Praha 8.

Usn. S-06/1/2017: Shromáždění SVJ souhlasí s pokácením stromu na rohu pozemku parc. č. 2471/3, k. ú. Libeň (v zatáčce ulice U Pekařky) a pověřuje předsedu výboru Milana Hejkrlíka k veškerým jednáním s orgány státní správy a samosprávy v této věci.

Pro: 29 Proti: 0 Zdržel se: 1 **Usnesení bylo přijato**

Pozn. Proti návrhu hlasovalo 29 členů SVJ, kteří mají podíl 86,36% na společných částech domu, zdržel se 1 člen s podílem 3,65% na společných částech domu.

Hejkrlík, v.r.

.....
Milan Hejkrlík

Kramaříková, v.r.

.....
Adéla Kramaříková

Záznam o hlasování

č. p.	Byt č.	Jméno oprávněného nájemce	Plná moc	Podíl			Prezence		Usn. S-04/1/2017		Usn. S-06/1/2017	
				Čitatel	Jmenovatel	podíl	A	podíl	A/N/Z/M	podíl	A/N/Z/M	podíl
2019	01	Matějka Milan		8871	206996	0,042855901	A	0,042856	N	0,042856	A	0,042856
2019	02	Hejkrlík Milan		30196	827984	0,036469304	A	0,036469	N	0,036469	A	0,036469
2019	03	Voplakal František		1903	51749	0,036773657	A	0,036774	N	0,036774	A	0,036774
2019	04	Andrš Zbyněk	Andršová	3907	206996	0,018874761	A	0,018875	N	0,018875	A	0,018875
2019	05	Votavová Denisa	Hejkrlík M. ml.	6845	206996	0,033068272	A	0,033068	N	0,033068	A	0,033068
2019	06	Váchová Jarmila		7563	206996	0,036536938	A	0,036537	N	0,036537	Z	0,036537
2019	07	Baldová Marie	Hejkrlík M.	1927	103498	0,018618717	A	0,018619	N	0,018619	A	0,018619
2019	08	Kramaříková Adéla		3425	103498	0,033092427	A	0,033092	N	0,033092	A	0,033092
2019	09	Vitásek Petr	Hejkrlík M.	7571	206996	0,036575586	A	0,036576	N	0,036576	A	0,036576
2019	10	Dlouhá Jelena	Dlouhá Julie	1955	103498	0,018889254	A	0,018889	N	0,018889	A	0,018889
2019	11	Teichmann Čeněk		1704	51749	0,032928173	A	0,032928	N	0,032928	A	0,032928
2019	12	Řezáč Slavomír		3765	103498	0,036377515	A	0,036378	Z	0,036378	A	0,036378
2019	13	Stránský Josef		3845	206996	0,018575238	A	0,018575	N	0,018575	A	0,018575
2019	14	Jindrák Jaroslav	Řezáčová	1712	51749	0,033082765	A	0,033083	Z	0,033083	A	0,033083
2019	15	Klvaňa František		7541	206996	0,036430656	A	0,036431	N	0,036431	A	0,036431
2019	16	Antalová Tamara		960	51749	0,018551083		0		0		0
2019	17	Podroužek Miloš	Hejkrlík M.	3427	103498	0,033111751	A	0,033112	N	0,033112	A	0,033112
2020	01	Bureš Vladimír	Hejkrlík M.	1885	51749	0,036425825	A	0,036426	N	0,036426	A	0,036426
2020	02	Šullová Pavla	Hejkrliková V.	7513	206996	0,036295387	A	0,036295	N	0,036295	A	0,036295
2020	03	Moravcová Tereza		5623	206996	0,027164776	A	0,027165	N	0,027165	A	0,027165
2020	04	Bělík Petr	Hejkrliková V.	2777	103498	0,026831436	A	0,026831	N	0,026831	A	0,026831
2020	05	Bednář Dalibor	Hejkrlík M.	2821	103498	0,027256565	A	0,027257	N	0,027257	A	0,027257
2020	06	Běhal Petr		2821	103498	0,027256565	A	0,027257	N	0,027257	A	0,027257
2020	07	Suk Petr		1817	103498	0,017555895		0		0		0
2020	08	Vlčková Pavla	Hejkrlík M.	3737	103498	0,036106978	A	0,036107	N	0,036107	A	0,036107
2020	09	Krysl Miroslav		2801	103498	0,027063325	A	0,027063	N	0,027063	A	0,027063
2020	10	Fuksová Pravomila	Fuksa	5585	206996	0,026981198	A	0,026981	N	0,026981	A	0,026981
2020	11	Papírníková Jaroslava		2821	103498	0,027256565		0		0		0
2020	12	Postler Martin	Homolková	2833	103498	0,02737251	A	0,027373	N	0,027373	A	0,027373
2020	13	Křížková Jitka	Hejkrlík M.	3675	206996	0,017753966	A	0,017754	N	0,017754	A	0,017754
2020	14	Daubnerová Petra		7561	206996	0,036527276		0		0		0
2020	15	Janovský Vladimír		5591	206996	0,027010184	A	0,027010	N	0,027010	A	0,027010
2020	16	Tučková Eva	Hejkrlík M.	2777	103498	0,026831436	A	0,026831	N	0,026831	A	0,026831
2020	17	Kohlíčková Markéta	Kohlíček	1423	51749	0,027498116	A	0,027498	N	0,027498	A	0,027498
		Výsledek hlasování				1,00000000	0,9001	0,9001	0	0	0,8636	0,8636
		Výsledek hlasování v %				100%	90,01%	90,01%	0,00%	0,00%	86,36%	86,36%

Pro návrh	0,00%	86,36%
Proti návrhu	83,06%	0,00%
Zdržel se	6,95%	3,65%

Vysvětlivky:

- A přítomen / hlasoval pro návrh
- N hlasoval proti návrhu
- Z zdržel se
- M nepřítomen u hlasování