

***Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8, IČ
04631323, se sídlem Jelínkova 1618/5, 182 00 Praha 8***

Z á p i s

**ze schůze shromáždění Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8,
konané dne 24.10.2023**

Po sečtení hlasů přítomných vlastníků bylo konstatováno, že shromáždění s celkovým počtem 153283 přítomných hlasů je usnášení schopné

Volba zapisovatele - návrh - JUDr. Marta Pauerová

Hlasováno - pro 153283 přítomných hlasů

Volba ověřovatele zápisu - návrh - Hana Rýgrová

Hlasováno - pro 153283 přítomných hlasů

Před projednáním bodů dle pozvánky předsedkyně výboru v souladu se závěrem shromáždění ze dne 13.6.2023 předestřela shromáždění specifikaci k účetní závěrce za rok 2022, kterou vyžádala u účetní p. Chalupníkové. Uvedená specifikace tvoří přílohu zápisu a vyplývá z ní jak přehled nákladů na služby k vyúčtování, tak stav i pohyb ve fondu oprav a v režijním fondu – z fondu oprav, jehož účetní hodnota k 1.1.2022 činila 1 123 215,1 Kč, byla čerpána v účetním roce 2022 do režijního fondu, který byl v deficitu, částka 144 826,01 Kč. Paní účetní porovnává zůstatek na běž. účtu se zůstatky fondů, kdy rozdíl je způsoben nedoplatky nákladů za služby, které byly uhrazeny vlastníky - dlužníky - v r. 2023, i deficitem režijního fondu. Aktuální stav běžného účtu ke dni 24.10.2023 je 1 221 389 Kč.

Poté bylo přistoupeno k projednání bodů dle pozvánky ze dne 27. září 2023

Sub. 1) Projednání a odsouhlasení zvýšení plateb do fondu oprav a do režijního fondu

a) fond oprav :

Předsedkyně výboru přednesla návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav z dosavadní částky uvedené v čl. 2 odst. 6 Platebního řádu, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31.5.2021 ve výši 15 Kč/m²/měsíc, navýšené valorizací, na částku

35 Kč/m²/měsíc. Uvedená částka je v souladu s čl. 2 odst. 5 Platebního řádu valorizována a aktuálně činí částku cca 18,50 Kč/m²/měsíc. Přednesla důvody navrhovaného navýšení - je třeba uvažovat s opravou a posléze s modernizací výtahu, jak toto vyplynulo z inspekční zprávy vydané inspekčním orgánem č. 4002, ev.č. 15.445.134-1 ze dne 29.8.2023, kterou SVJ obdrželo dne 14.9.2023, kterou předsedkyně výboru předestřela shromáždění, zpráva je přílohou tohoto zápisu. Dále je třeba uvažovat s plánovanou opravou střechy, poukázala přitom na výsledek posouzení stavu střechy, které bylo provedeno za součinnosti s p. Ing. Arch. Lenkou Sándor v r. 2018 specialistou na stavby, který mj. uvedl, že střecha je ve stavu, kdy s menšími opravami vydrží 10 let, oprava dle jeho názoru se včetně zateplení může cenově poté pohybovat kolem 1,2 mil Kč (viz zápis ze shromáždění ze dne 22.11.2018). Předsedkyně výboru poukázala na stávající inflaci a cenové zvýšení mj. stavebních materiálů i prací, kdy se cena opravy střechy může od uvažované ceny zvýšit i o cca 500000 Kč. Poukázala na to, že navýšení fondu je navrhováno na přechodnou dobu cca tří let, aby byla vytvořena odpovídající finanční rezerva, poté může dojít podle aktuální finanční situace ke snížení, není však reálné, že by to bylo na stávající částku cca 18,50 Kč/m²/měsíc. Příspěvky do fondu oprav podléhají valorizaci dle čl. 2 odst. 5 Platebního řádu ze dne 18.10.2016, ve znění Dodatku ze dne 31.5.2021.

Po diskuzi o výši navrhované částky došlo ke shodě o navýšení stávající částky na částku 35 Kč/m²/měsíc s účinností od 1.12.2023.

Bylo přistoupeno k hlasování :

Pro : 135269 hlasů přítomných vlastníků

Proti : 6532 hlasů z přítomných hlasů

Zdržel se: 11482 hlasů z přítomných hlasů

Bylo přijato usnesení, kterým shromáždění Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8, rozhodlo o navýšení příspěvku do fondu oprav uvedeného v čl. 2 odst. 6 Platebního řádu ze dne 18.10.2016, ve znění jeho Dodatku č. 1 ze dne 31.5.2021, který je průběžně valorizován v souladu s čl. 2 odst. 5 Platebního řádu, na částku 35 Kč/m²/měsíc, s účinností od 1. prosince 2023.

b) režijní fond

Předsedkyně výboru dr. Pauerová poukázala na to, že shromáždění usnesením ze dne 13.6.2023 navýšilo režijní fond z částky 150 Kč uvedené v Platebním řádu v čl. 3. odst. 6, jeho Dodatku č. 2 ze dne 30.6.2023, s účinností od 1.7.2023 na částku 300 Kč. Důvodem pro to byla skutečnost, že režijní fond byl v účetním roce 2022 v deficitu o 144 826,01 Kč. Návrh na další zvýšení o 100 Kč je překládán z důvodu, aby byl deficit vyrovnán, je uvažováno i v tomto případě o navýšení na přechodné období cca tří let, podle aktuální finanční situace. V diskuzi bylo jednáno o částce, o kterou by k navýšení fondu došlo, nakonec byla shoda na tom, že stávající částka bude navýšena o 50 Kč na částku 350 Kč/jednotka/měsíc. I tato částka podléhá s odkazem na čl. 3 odst. 5 Platebního řádu valorizaci. K navýšení dojde s účinností od 1.12.2023.

Bylo přistoupeno k hlasování :

Pro : 130009 přítomných hlasů

Proti : 23274 z přítomných hlasů

Zdržel se : nikdo

Bylo přijato usnesení, kterým shromáždění Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8, rozhodlo o navýšení příspěvku do režijního fondu uvedeného v čl. 3 odst. 6 Platebního řádu ze dne 18.10.2016, ve znění jeho Dodatku č. 2 ze dne 30.6.2023, který je průběžně valorizován, na částku 350 Kč/jednotka/měsíc, s účinností od 1. prosince 2023.

Sub. 2 – Projednání a rozhodnutí o žádosti p. Lenky Pilátové na umístění klimatizační jednotky pro byt č. 29 na střeche domu

Předsedkyně výboru uvedla podstatu žádosti p. Pilátové. Přitom poukázala na skutečnost, že paní Pilátová ve svém vyjádření rozeslaném členům Společenství vlastníků uvedla některé i zavádějící obraty, kdy např. z jejího vyjádření může vyplývat doporučení výboru k vyhovění žádosti, nebo když se domáhala uvedení znění své žádosti „ k projednání a **odsouhlasení**“, což jí bylo vysvětleno v mailu ze dne 2.10.2023, že takto nelze předmět k projednání v pozvánce uvést. Rozhodnutí shromáždění vlastníků totiž nelze předjímat, nelze tedy požadovat odsouhlasení žádosti, neboť je pouze na shromáždění, jak po projednání věci o žádosti rozhodne. P. Pilátová přes opakované výzvy

nepředložila výboru parametry akustického tlaku pro denní a noční dobu, až v příloze jejího shora uvedeného vyjádření byly uvedeny parametry akustického tlaku **obecně, nikoli však s upřesněním pro denní a noční dobu**. Vyjádření p. Pilátové včetně příloh, tj., i včetně kopie popisu jednotky air Home 600 tvoří přílohu tohoto zápisu. Mezitím se dostavil na shromáždění cizí pán, kterého na dotaz předsedkyně výboru p. Pilátová označila jako svého otce p. Nováka, kterého přizvala (bez předchozí konzultace s výborem), aby vysvětlil některé otázky týkající se klimatizační jednotky, která by měla být na střeše domu umístěna. K přítomnosti otce p. Pilátové se muselo k výzvě předsedkyně výboru vyjádřit shromáždění, které se vysloвило kladně. Poté se ujal slova p. Novák, kterého doplňovala p. Pilátová, oba se vyjadřovali k zamýšlené jednotce air Home 600 kladně, současně byly zodpovězeny dotazy přítomných vlastníků. Předsedkyně výboru mj. přednesla názor Hygienické stanice Magistrátu hl.m.Prahy ze dne 13.10.2023, které vyžádala, ve kterém je obsaženo i doporučení ke zpracování akustické studie akustikem nebo provést výpočet (popsaný ve vyjádření) **k akustickému posouzení zamýšleného** stacionárního zdroje hluku (klimatizační jednotky). Její přednes byl opakovaně přerušován debatou přítomného p. Nováka a p. Pilátové a některých vlastníků. P. Novák vyvracel doporučení Hygienické stanice hl.m.Prahy na provedení akustického posouzení uvažované klim. jednotky před jejím umístěním s tím, že toto dělají až po instalaci, spolupracují s hyg. stanicí pro Prahu 8. Pan Novák k dotazu mj. tvrdil, že na střechu lze umístit i 35 klim. jednotek (souhlasí s počtem bytů). Přitom k dotazu předsedkyně výboru uvedl, že zamýšlená klim jednotka s podstavcem váží cca 80 kg, na což reagoval p. dr. Hotmar, že to střechu nezatíží, když jednotky budou rozloženy po ploše střechy. Podle názoru předsedkyně výboru debata překročila předpokládaný rámec vysvětlení umístění klim, jednotky pro byt č. 29 a upozornila na to, že přednesy a tvrzení p. Nováka a p. Pilátové vyznívají spíše jako prezentace jejich byznysu, jejich firmy, jejíž jsou jednateli, k čemuž shromáždění nemůže sloužit. Přes rušnou debatu předsedkyně výboru přednesla i stanovisko správní firmy JUDr. Hana Slabá&Tommi s.r.o. ze dne 4.10.2023, ze kterého mj. vyplynulo navržení možnosti oslovit nezávislého soudního znalce z příslušného oboru k posouzení vhodnosti umístění klimatizační jednotky na střechu domu, správní firma nemá ani oprávnění k pohybu ve výškách, aby umožnila vstup p. Pilátové na střechu domu. Ani toto vyjádření, stejně jako vyjádření Hyg. stanice hl.m.Prahy shora

citované nedoznalo odezvy u shromáždění. Rušnou debatu několika vlastníků s přítomným p. Novákem a p. Pilátovou uzavřel p. dr. Hotmar, který sdělil, že je třeba se přesvědčit o fungování klim. jednotky, což lze až po jejím umístění a navrhl o žádosti hlasovat, k čemuž se připojili i další vlastníci. Předsedkyně výboru uvedla, že pokud bude rozhodnuto kladně, bude třeba uspořádat smluvně vztah mezi p. Pilátovou a SVJ týkající se užívání vymezeného prostoru na střeše domu a přístupu ke klim. jednotce, v domě je i obtížný vstup na střechu, užívání bude třeba i zpoplatnit, což rozhořčilo p. dr. Hotmara, který toto nazval hloupostí s tím, že jsme všichni vlastníci a jedná se o formalismus, čemuž dr. Pauerová oponovala a uváděla důvody – přístup na střechu nemůže být umožněn každému, je rozdíl, pokud na střechu domu vstoupí zaměstnanec firmy na základě smluvního závazku se SVJ, který je ze zákona pojištěn, nebo soukromá osoba – vlastník bytu, kde by za případnou újmu na zdraví mohlo odpovídat SVJ. Pokud SVJ hodlá umožnit vymezení části společných prostor vlastníku, musí to být smluvně ošetřeno i v zájmu zachování práv ostatních vlastníků. Když pan dr. Hotmar s podporou několika vlastníků opakovaně vyzval k hlasování, byla vlastníky doporučena formulace usnesení, které by mohlo být přijato.

Dr. Hotmar s podporou několika vlastníků navrhl znění usnesení, které poté dr. Pauerová shromáždění přečetla. Navrhované znění usnesení : *„Bylo přijato usnesení, kterým shromáždění Společenství vlastníků vyhovělo žádosti paní Lenky Pilátové na umístění klimatizační jednotky air Home 600 na střechu domu pod podmínkou, že bude po umístění jednotky provedena akustická zkouška potvrzující, že uvedená klimatizační jednotka vyhovuje podle platných, zejména hygienických předpisů. V opačném případě, kdy klimatizační jednotka po provedeném akustickém měření nebude vyhovovat platným předpisům, budou přijata opatření, aby vyhověla.“*

Předsedkyně výboru upozornila na nejasnost poslední části věty ohledně případných přijímaných opatření. Dále uvedla, že smlouvu s p. Pilátovou musí zadat SVJ některé advokátní kanceláři, která vytvoří smlouvu s p. Pilátovou, aby byla objektivní, nelze, aby ji zajistila p. Pilátová. V diskuzi došlo k závěru, že návrh na uzavření smlouvy s p. Pilátovou předloží p. Pilátová a tento návrh nechá SVJ posoudit vybranou advokátní kanceláří odlišné od advokátní kanceláře, která vypracuje návrh smlouvy pro p. Pilátovou. Na otázku předsedkyně výboru, kdo by měl právní služby hradit, došlo k dohodě, že paní

Pilátová si uhradí svoji část právních služeb souvisejících s vypracováním návrhu, SVJ pak uhradí případné připomínkování smlouvy advokátní kanceláří, kterou k tomu SVJ vybere. Na základě shody většiny přítomných bylo přistoupeno k hlasování o nezměněném návrhu p. Hotmara. Před hlasováním odešel p. Fenyk – 6532 hlasů, počet přítomných hlasů tedy klesl na počet 146 751.

Pro : 116519 přítomných hlasů

Proti: 24972 přítomných hlasů

Zdržel se: 5260 přítomných hlasů

Pro upřesnění - proti hlasovala dr.Pauerová, pan Kaloš, pan Šenk a paní Kratochvílová zastoupena p. Kratochvílem.

Shromáždění Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8, přijalo usnesení, kterým vyhovělo žádosti paní Lenky Pilátové na umístění klimatizační jednotky air Home 600 na střechu domu pod podmínkou, že bude po umístění jednotky provedena akustická zkouška potvrzující, že uvedená klimatizační jednotka vyhovuje podle platných, zejména hygienických předpisů. V opačném případě, kdy klimatizační jednotka po provedeném akustickém měření nebude vyhovovat platným předpisům, budou přijata opatření, aby vyhověla. Paní Pilátová předloží výboru SVJ návrh smlouvy upravující umístění klimatizační jednotky na střechu domu a přístupu k ní, tento návrh smlouvy výbor SVJ zadá k posouzení jiné advokátní kanceláři, kterou vybere. Každá smluvní strana ponese své náklady na právní služby s tím spojené.

Přijetím uvedeného hlasování schůze shromáždění skončila.

Zapsala : JUDr. Marta Pauerová

Ověřila: Hana Rýgrová