

## ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

**Společenství pro dům Na Chmelnicích 69, 71, Mutěnická 6, 8, Plzeň**

Datum konání:	9.2.2011
Hodina:	18:00
Místo konání:	7. ZŠ, Brněnská 36, Plzeň

Členové výboru: Bc. R. Pešíř, pí J. Hanusová a RNDr. T. Drechslerová,  
Hosté: pí B. Hostičková, p. M. Minařík - za správce Plzeňský servis, s.r.o.  
Mgr. M. Franc – za advokátní kancelář Mgr. Marian Franc a Mgr. Petr Strejček

### Program schůze shromáždění:

- 1) Seznámení s možnostmi právního řešení reklamaci stavby
- 2) Nejdůležitější závady stavby
- 3) Zpráva o finanční situaci společenství, jejich příčinách,
- 4) Úsporná opatření
- 5) Návrh investic na rok 2011
- 6) Odstoupení místopředsedkyně výboru, volba náhradníka za stávajícího člena výboru
- 7) Provozní záležitosti, diskuze

Schůze shromáždění se zúčastnilo 63 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 415531 z celkového 712737, tj. 58,3 %, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda SVJ Bc. Roman Pešíř.

### Ad 1) Seznámení s možnostmi právního řešení reklamaci stavby

Mgr. M. Franc byl pověřen výborem společenství, aby vypracoval právní posudek, s kterým seznámil SVJ. Jednotky byly koupeny od O-Apartments Sylván a.s. a tudíž veškeré úkony musí být směřovat k tomuto prodejci a nikoliv staviteli domu, firmě Stafin a.s. Při řešení zásadních stavebních nedostatků budovy je možnost jak každého vlastníka uplatňovat reklamaci z pozice a v rozsahu spoluvlastnického podílu, tak možnost uplatňovat reklamaci jednotně za celé společenství. Vady na stavebním provedení domu jsou dvojího typu:

- 1) vady zjištěné v době koupě – tyto je možnost reklamovat nejpozději do 6 měsíců, kdy byly zjištěny (tedy do 6 měsíců od předání posledního bytu). 3 roky jsou na uplatnění závady, pak je závada promlčena.
- 2) vady, které nastaly až po prodeji jednotek - v tzv. záruční době, a to po dobu 24 měsíců stejně jako na zboží v obchodě – týká se prasklin, závad v suterénu stavby (garážích)

Mgr. Franc konstatoval, že část vad byla uplatněna řádně a včas vůči společnosti O-Apartments Sylván a.s. Upozornil na promlčecí dobu 3 let, která začíná běžet ode dne, kdy bylo právo uplatněno. Např. do 31.1.2011 by bylo nutné žalovat u soudu

reklamace, které byly podány do 31.1.2008. Z toho důvodu bude nutné odlišit promlčené a nepromlčené nároky.

Při uplatňování reklamací závad existuje dvojitá cesta:

- žádost o finanční kompenzaci (slevu) – dle názoru Mgr. France dlouhodobá záležitost, riskantní, finančně nákladná a s nejistým výsledkem.
- žádost o odstranění vad – dle názoru Mgr. France jediná možná cesta, byť s nejistým výsledkem

Mgr. Franc na dotaz z pléna informoval, že předem nelze odhadnout, finanční náklady na právní zastupování jeho firmou. Předpokládá přibližnou cenu cca 10.000,- Kč.

Ze strany vlastníků jednotek vzešel návrh, aby SVJ nepřekročilo částku 50.000,- Kč v nákladech za soudní řízení. Mgr. Franc tento návrh přijal.

### **Ad 2) Bc. R. Pešír seznámil SVJ s nejpodstatnějšími závadami stavby:**

- Vlhké sklepy – bude nutno provést stavební úpravy podporující odvětrávání sklepů (vyvrtání otvorů jak ve sklepech, tak příčkách oddělující jednotlivé části garáží)
- Zatékání do výtahových šachet (bylo v průběhu roku 2010 odstraněno)
- Zaspárování obkladových dlaždic na plášti budovy – vzhledem k tomu, že podle projektu mělo být zaspárování provedeno, je naděje na úspěšnost při uplatnění této závady
- Zatékání do garáží přes atrium – firma Stafin zhotovila jako nápravné opatření „odvodné kanálky“. Toto řešení soudní znalci odmítli jako nesmyslné. Soudní znalec připustil, že s tímto řešením by mohly souviset i praskliny v bytě p. Klasny. V průběhu „odstraňování“ zatékání do garáží byl proveden firmou Stafin zásah do nosných stavebních konstrukcí. Byl přizván firmou Stafin soudní znalec v oboru statiky staveb, který vyhodnotil toto provedení jako škodu na statické s těžko předpověditelnými důsledky. Tato nově vzniklá závada bude řešena s firmou Stafin.
- Nedokonale zhotovena izolace podlah garáží domu - definitivním řešením této závady by byla betonová injektáž, která je ovšem v hodnotě několika milionů korun.
- Zatékání ze střechy

P. Bc. Pešír informoval SVJ, že ochota firmy Stafin odstraňovat jednotlivé závady je omezena, zejména finančními prostředky.

*Pro řešení reklamaci prostřednictvím právního zastupování SVJ a případným soudním sporem hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat. K oslovení firmy Franc a Strejček, aby zastupovali SVJ, se jeden vlastník zdržel hlasování, ostatní hlasovali pro. Návrh byl přijat.*

### **Ad . 3) Zpráva o finanční situaci společenství, jejich příčinách**

P. Bc. Pešír informoval SVJ, že na bankovním účtu zejména v zimních měsících, kdy přicházejí vysoké zálohové platby např. za topení, dochází uprostřed měsíce k nízkému stavu financí, který neumožňuje provést tyto platby. SVJ je pak nezaplacením ohroženo např. přerušením dodávek tepla apod. Tento stav je způsoben:

- špatným nastavením systému zálohových plateb ze strany vlastníků jednotek
- nedostatečnou výší naspořených finančních prostředků na DZS (fond oprav)

- vysoké dlužné částky ze strany některých vlastníků jak do DZS, tak na zálohách. V současné době dlužná částka činí cca 112.000 Kč. Vymáháním dluhů byla pověřena advokátní kancelář JUDr. Uhlíře. Na 2 dlužníky byla již podána žaloba, v současné době další 2 vlastníci přesáhli dlužnou částku 10.000,- Kč a bude na ně žaloba podána v nejbližší době. Někteří vlastníci se snaží obejít usnesení SVJ o dlužné částce 10.000,-, po jejímž překročení jsou podávány žaloby tak, že „udržují dlužnou částku těsně po hranici 10.000,- Kč.
- náklady na reklamační řízení -na právní rozbor a znalecké posudky bylo již investováno cca 45.000,- Kč
- vysoké režijní náklady (elektřina společných prostor)
- vandalství
- dosud neproplacené pojistné ze strany pojišťovny Kooperativa

#### **Ad. 4) Úsporná opatření**

1. zálohové platby ze strany jednotlivých vlastníků musí proběhnout tak, aby platby byla na účtu společenství nejpozději 15. dne v měsíci.  
*Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*
2. od 1.3.2011 navýšit platby do DZS (fond oprav) na částku 20 Kč/m<sup>2</sup>  
*Proti tomuto návrhu hlasovalo 9,1 % přítomných vlastníků. Ostatní hlasovali pro tento návrh. Návrh byl přijat.*
3. nařídit shromážděním vlastníků jednotek od 1.3.2011 upravit zálohové platby těm vlastníkům jednotek, kteří mají nedostatečnou výši záloh a vznikají jim nedoplatky při konečném vyúčtování na výši doporučenou Plzeňským servisem (podle spotřeby z roku 2009). Od 1.8.2011 nařídit všem, kterým vznikají přeplatky upravit zálohové platby dle spotřeby v roce 2010. Předpisy plateb budou zaslány Plzeňským servisem.  
*Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*
4. změnit systém vymáhání dluhů – podat žaloby na jakoukoliv částku, bude-li dluh trvat po dobu 3 měsíců.  
*Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*
5. snížení režijních nákladů
  - původní 4 funkce dozorců výtahů byly dosud zredukovány na dva dozorce. Výbor v rámci úsporných opatření pověřil p. Kovačiče funkcí dozorce všech 4 výtahů. P. Kovačič absolvoval potřebná školení. Výbor navrhuje pro p. Kovačiče sloučení funkce dozorce všech 4 výtahů, údržbáře budovy i trávníku do jedné funkce. Navržená odměna bude činit 4.000,- Kč/měsíc (čistého).  
*Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat. P. Kovačič s navrženou částkou souhlasil.*
  - Výbor navrhl, aby úklid nebyl prováděn na základě dohody s pí Hanusovou, ale aby si vlastníci uklízeli sami.  
*Pro tento návrh hlasovali 4 vlastníci jednotek, 2 se zdrželi hlasování. Proti tomuto návrhu hlasovali všichni ostatní přítomní vlastníci. Návrh nebyl přijat.*
  - Částku, která bude vynakládána za úklid snížit ze současných 10.300,- Kč/měsíc (čistého) na 8.000,- Kč/měsíc (čistého).  
*Pro tento návrh hlasovali 4 vlastníci jednotek, 2 se zdrželi hlasování. Proti tomuto návrhu hlasovali všichni ostatní přítomní vlastníci. Návrh nebyl přijat.*
  - Snížit odměny výboru ze současných 11.250,- Kč/měsíc (čistého) na celkovou částku 8.000,- Kč/měsíc (čistého).  
*Proti tomuto návrhu hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh nebyl přijat.*  
*Vyplácená částka zůstává na současné výši.*

#### **Ad.5) Návrh investic v roce 2011**

P. Minařík, technik z Plzeňského servisu informoval, že v letošním roce je nutné dle platné legislativy vyměnit popř. překalibrovat měřidla teplé vody a tepla (cyklus 4 roky). Měřidla studené vody bude nutno vyměnit po 6 letech, tedy v r. 2013. Kalibrace všech měřidel by stála 312.000,- Kč, úplná výměna firmou Embra, která patří podle p. Minaříka k nejlevnějším, 348.000,- Kč, tzn. cca 4.000,- Kč na jednotku. Vzhledem k minimálnímu rozdílu mezi oběma částkami byla navržena výměna všech měřidel. Do 30.6.2011 vlastníci převedou na účet SVJ 4.000,- Kč na výměnu měřidel TUV a tepla.

*Proti tomuto návrhu hlasoval 1 vlastník. Pro tento návrh hlasovali všichni ostatní přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*

Vlastníci, kteří mají podezření, že jejich měřidla mají závadu, nahlásí toto při výměně měřidel. Měřidlo bude posláno na speciální zkoušku a bude vystaven znalecký posudek. Pokud bude měřidlo vadné, dojde k přepočítání nákladů za příslušnou energii za loňský rok a vyhotovení znaleckého posudku půjde na náklady společnosti. V případě, že měřidlo bude podle znaleckého posudku bez závady, půjdou náklady za vypracování znaleckého posudku za příslušným vlastníkem, který podal reklamaci závady. Poruchy měřidel SUV budou řešeny individuálně po nahlášení p. Pešírovi.

#### **Ad. 6) Odstoupení místopředsedkyně výboru, volba náhradníka za stávajícího člena výboru**

Místopředsedkyně výboru oznámila svoje odstoupení z funkce k 28.2.2011. Za nového člena výboru byl navržen p. Pavel Trčka. O složení výboru SVJ bylo hlasováno jednotlivě.

*P. Pešír - Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*

*pí Drechslerová - Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*

*p. Trčka - Pro tento návrh hlasovali všichni přítomní vlastníci. Návrh byl přijat.*

#### **Ad 7) Provozní záležitosti, diskuze**

Vlastníci byli vyzváni k diskusi, vyslovení dotazů či požadavků.

Odpovědi na dotazy:

- Výroční zpráva zatím není. Jakmile bude vyhotovena bude na základě žádosti zájemcům poslána v elektronické podobě.
- Bude provedena revize všech smluv a znovu posouzena jejich výhodnost pro SVJ.
- Bude zřízen spořicí účet, na který budou posílány zálohy na DZS.
- Pro odstranění vandalství je možno osadit společné prostory kamerovým systémem. Vzhledem k ceně cca 100.000,- Kč zatím bude odloženo.
- Návrh – odpojit bytová tlačítka pro otvírání vstupních dveří do vchodu.
- Promazávání a kontrola garážových vrat je ošetřena smluvně.
- Po vjezdu či výjezdu z garáží je nutno počkat a zkontrolovat, zda se vrata zavřela.
- P. Pešír informoval, že jeden vlastník měl ve sklepních prostorách černý odběr elektřiny. Po upozornění sjednal nápravu. V případě, že se bude tato záležitost opakovat, a to u kteréhokoliv vlastníka, bude na něj podáno trestní oznámení.

- Shromáždění důrazně žádá o důsledné zavírání vchodových dveří.
- Na dotaz vymahatelnosti spotřebované elektřiny firmou Stafin při provádění oprav – nelze vymáhat jednak z důvodu nemožnosti odhadnout spotřebu, ale i z důvodu, že SVJ nemůže prodávat energie.
- P. Pešír informoval shromáždění s problémy, které se vyskytly u některých vlastníků s očíslováním bytů a schránek. Upozornil, že schránky jsou majetkem SVJ a nikoliv jednotlivých vlastníků. Vysvětlil důvod očíslování schránek – komunikace se servisními firmami. V případě obavy, že během dovolené se budou hromadit ve schránkách nepřítomného vlastníka letáky a stane se tak byt výzvou pro případné zloděje, mohou si vlastníci označit schránku polepkou – nevhazovat reklamní tiskoviny.
- P. Pešír upozornil, že shromažďování letáků pod schránkami ev. rozházené tiskoviny pod schránkami odporuje požárním předpisům.

*Na závěr p. Pešír poděkoval vlastníkům za účast a shromáždění bylo ukončeno.*

---

Zapsala:

**RNDr. Tat'ána Drechslerová**

Ověřil:



Společenství pro dům Na Chmelnicích 69, 71  
 a Mutěnická 6, 8, Plzeň  
 sídlo: Na Chmelnicích 69, 71 300 Plzeň  
 IČ: 737 3231, Tel.: 602 731 828  
 E-mail: panoramasyvan@email.cz

**Bc. Roman Pešír**

*Za Společenství pro dům Na Chmelnicích 69, 71, Mutěnická 6, 8, Plzeň*