

ZÁPIS

ze shromáždění společenství vlastníků,
které proběhlo **ve středu 15.11.2023 od 18:00 hod**
v suterénu domu Terronská 54

Bod 1. Prezence přítomných, sdělení o počtu hlasů přítomných vlastníků

Shromáždění se konalo v suterénu domu ve společenské místnosti od 18:00 hod.

Při zahájení bylo předsedkyní Viktorií Pastyříkovou konstatováno, že se sešla nadpoloviční většina vlastníků a SV je usnášeníschopné. Po sečtení podpisů na prezenční listině a přiložených plných mocí je přítomno **72,92 %**, tj. 7 688,68 spoluvlastnických podílů z celkového počtu 10 544 podílů.

Bod 2. Volba zapisovatele zápisu shromáždění SV

Zapisovatelem byla navržena paní Linda Škárová a bylo hlasováno.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje paní **Lindu Škárovou** jako zapisovatele shromáždění.

Hlasování: „ZDRŽEL“ 0% přítomných SP „PROTI“ 0% přítomných SP „PRO“ 100% přítomných SP

Návrh byl přijat.

Předsedkyně nabídla vlastníkům možnost dle stanov zvolit si ověřovatele zápisu, ale nikdo se nepřihlásil a ověřovatel nebyl zvolen.

Bod 3. Volba nového člena výboru na 5ti leté období

Předsedkyně zopakovala, že ke dni 19.9.2023 přijal výbor rezignaci pana Jana Helera na funkci člena výboru. Volba nového člena musí proběhnout nejpozději do dvou měsíců, a proto bylo svoláno toto shromáždění. Vlastníci byli mailem osloveni s dotazem na kandidaturu. Zájemci o funkci ve výboru se mohli přihlásit mailem na email společenství, telefonicky či osobně, nejpozději však před zahájením volby. Před volbou se přihlásil jako kandidát na člena výboru pan **Milan Vejnar**. Nikdo další se po výzvě již nepřihlásil a začalo hlasování o tomto kandidátovi.

Návrh usnesení: Hlasování o členovi výboru, panu Milanu Vejnarovi, na 5ti leté funkční období.

Hlasování: „ZDRŽEL“ 0 % přítomných SP „PROTI“ 0 % přítomných SP „PRO“ 100 % přítomných SP

Návrh byl přijat.

Bod 4. Případné úpravy stanov spojené s členstvím ve výboru

Byl zvolen 3. člen a stanovы se v tomto článku nemusejí opravovat.

Bod 5. Schválení domovního řádu.

Dům doposud nedisponoval domovním řádem, přestože ve stanovách je na něj odkazováno. Výbor připravil návrh domovního řádu, který byl předložen vlastníkům. Proběhla diskuze, kdy se vlastníci shodli, že domovní řád se jim zdá příliš přísný. Padla shoda, že se z domovního řádu odstraní ustanovení, která se se stanovami zdvojují. Vlastníci se shodli na sankci 3 000 Kč za opakované porušení domovního řádu a doplnění tohoto znění do DŘ. Předsedkyně uvedla, že v takto malém domě by bylo lepší do stanov uvést, že k jakýmkoliv zásahům do společných prostor by mělo udělit souhlas společenství a ne výbor. Byly diskutovány důležité skutečnosti ohledně rekonstrukcí bytů a udržování pořádku v domě, kdy toto vše

stanovy obsahují, ale vlastníci je nedodržují. Další důležité upozornění zaznělo ohledně změny dispozic místností v bytě a podmínka ohlášení těchto změn výboru a hlavně hasičům.

Návrh usnesení: Domovní řád bude finalizován o požadavky vlastníků a odstraní se zdvojené články, které jsou uvedeny ve stanovách. DŘ bude předložen vlastníkům v písemném hlasování v lednu 2024. Na příští shromáždění se připraví návrh stanov upravených dle aktuálních požadavků a novely OZ z roku 2020.

Hlasování: „ZDRŽEL“ 0 % přítomných SP „PROTI“ 0 % přítomných SP „PRO“ 100 % přítomných SP

Návrh byl přijat.

Bod 6. Stanovení priorit plánovaných oprav

Vlastníci byli informováni o havarijních stavech a potřebných opravách, které je nutno prioritně naplánovat. Předsedkyně uvedla nutnost opravy opěrné zdi, střešní konstrukce a uliční terasy. K **opravě uliční terasy**, kterou užívají byt. jednotky č.14 a 15 je již připravený posudek stavu a návrh oprav. Výbor již oslovil 6 firem do výběrového řízení s tím, že zájem potvrdily zatím pouze 2 firmy. Firmy budou opět vyzvány a tato oprava je brána jako prioritní.

Vlastníci dále požádali o zjištění stavu a **vyhotovení posudku s návrhem oprav teras do zahrady**, kde havarijní místo u zahradní terasy pana Wursta bylo již opraveno a o místě na terase pana Zedníčka se ví a lokálně se před zimou opraví. Pan Wurst přednesl požadavek paní Zátorské, která také požaduje **prohlídku balkónu a následný návrh oprav**.

Paní Škárová připomněla již plánovanou **opravu stěny za dešťovým svodem** do ulice Terronská, kudy se může dostávat vlhkost do bytů, protože zde chybí izolace.

Dále předsedkyně zopakovala stav dohody s panem Durychem, kdy se budou náklady na opravu financovat 50:50 a shodu v názoru, že by **stěna mohla projít opravou formou injektáží – mikropiloty**. Oprava bude levnější a finance na výstavbu zcela nové stěny se mohou dostat až na 1 mil., s tím, že navíc zde není místo na manipulaci se stavebním materiálem. Pro příjezd nákladních aut by se musela využít zahrada, která by se tím zničila, nebo vyjednat vjezd z vedlejšího domu. I přes tyto zásadní problémy požádali někteří vlastníci o **zaktualizování rozpočtu dřívějšího projektu** a výbor se pokusí tohoto projektanta znovu oslovit a nechat vypracovat výkaz výměr, který by měl stát do cca 10 tis. Kč.

Celková **oprava střešní konstrukce** po lokálních havarijních opravách z minulého týdne tedy pro příští rok nebude jako priorita.

Předsedkyně uvedla, že dle stanov pro schválení jedné z oprav je potřebný souhlas 75% ze všech spoluvlastnických podílů a nejde tedy nyní hlasovat. Vlastníků se dnes sešlo pouze 72,92% SP a proto vlastníci udělili výboru mandát pokračovat v zajišťování přípravných úkonů pro dané opravy v následujícím pořadí:

1. Pro opravu uliční terasy příslušící k byt. j.č. 14 a 15 ještě jednou oslovit firmy, které se nepřihlásily do výběrového řízení a připravit písemné hlasování na leden 2024 s tím, aby firma mohla dle povětrnostních podmínek na jaře začít.
2. U firmy Vertikály se objedná oprava omítky za dešťovým svodem do ulice Terronská s doplněním izolantu.
3. Zaktualizuje se rozpočet dřívějšího projektu na opravu opěrné zdi a cena se porovná s nákladem na opravu s použitím injektáží.

4. Pan Ing. Rod připraví posudek na stav všech balkónů na domě s návrhem oprav.
5. Oprava střešní konstrukce se provede po zajištění dostatečných finančních prostředků, kdy se zvažuje zvýšení příspěvku na správu domu a pozemku (dříve fond oprav).

Bod 7. Instalace markýzy a 2 ks klimatizačních jednotek k bytové jednotce č. 895/14

Předsedkyně zopakovala komunikaci s panem Wurstem, který jedná na základě doložené plné moci od dcery, která je již zapsána v katastru nemovitostí jako nový vlastník.

On také dodal dokumentaci k instalaci a všichni vlastníci ji obdrželi v mailu. Předsedkyně uvedla, že momentálně výbor čeká na doložení příslibeného vyjádření památkářů, které si pan Wurst sám od památkářů vyžádal. Výboru bylo předáno prohlášení pana Maliny, dřívějšího předsedy společenství, ze dne 17.10.2023, k instalaci klimatizace.

Památkáři nic nedodali a pan Wurst sdělil, že pokud se památkáři do 30 dní neozvou bere se toto jako souhlas. Prohlášení pana Maliny neobsahuje podpis a názor 2. člena výboru a vlastníci ho neuznávají jako právoplatný. Na terase do zahrady byt.jed. 14 byla nyní svévolně nainstalována další stříška. Paní Škárová upozornila na zásah do fasády při zavedení rozvodů klimatizace do zateplené stěny, kdy pan Wurst musí nést zcela zodpovědnost za tyto nepovolené zásahy.

Vlastníci v diskuzi vznesli názory k tomuto nepovolenému postupu, kdy pan Wurst dělá vše na vlastní zodpovědnost a nebere zřetel na vzhled domu a názor ostatních vlastníků. Předsedkyně zatím za výbor nemůže souhlas udělit a dle možnosti uvedené ve stanovách vyzvala pana Wursta k zpřístupnění bytu a terasy společně s novým členem výboru panem Vejnarem pro zjištění stavu po rekonstrukci.

Zopakováno, že tento bod byl diskutabilní a výbor chtěl znát názory vlastníků na tento nepovolený zásah do společných částí domu, které by se v budoucnu neměly opakovat. Názory vlastníků k zásahu pana Wursta byly nesouhlasné a jeho postup zpochybňovali.

Bod 8. Diskuze

Vlastníci zahájili diskuzi k uzavření a vypuštění topného systému pracovníky pana Wursta společně s Veolií, kdy nastal problém v opětovném napuštění systému. Celý postup pana Wursta spojený s rekonstrukcí bytu byl v rozporu se stanovami, kdy výbor nebyl včas informován o provádění jednotlivých prací, a nebylo postupováno dle instrukcí od Veolie.



.....
Viktorie Pastyříková
předseda shromáždění



.....
Linda Škárová
zapisovatel shromáždění