

Společenství vlastníků Baranova 6, Praha 3
Baranova 1899/6, 130 00 Praha 3
IČ: 24848603

Zápis

z jednání Shromáždění Společenství vlastníků Baranova 6, Praha 3

konaného dne 29. 06. 2021 od 18:00 hodin

na adrese Základní škola nám. Jiřího z Poděbrad, Praha3

V 18:15 hod bylo dle prezenční listiny přítomno 39 vlastníků jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 14 779/26 251 což je 56,3 % SP přítomných je ze SP všech 26 251.

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program:

1. **Zahájení** (schválení způsobu hlasování, volba osoby, která bude schůzi řídit, volba zapisovatele a volba ověřovatele)
2. **Schválení účetní závěrky za rok 2020**
3. **Schválení plánu revizí na rok 2021**
4. **Projednání převzetí TZ kotelny, mandát výboru k podpisu smlouvy o narovnání**
5. **Projednání a schválení nového provozovatele kotelny – v případě schválení bodu 4. programu**
6. **Schválení opravy fasády a terasy na společných částech domu u bj č. 55**
7. **Informace o stavu projektu VÝTAH a soudních sporech**
8. **Projednání nutnosti změny stanov**
9. **Různé**
 - a. **Projednání plánu investice pro období 2022**
 - b. **Diskuse**

Průběh jednání a přijatá usnesení

1. Zahájení jednání

Předsedkyně výboru v 18:15 hod přivítala všechny přítomné a vyzvala dle bodu 1. programu k úvodnímu hlasování o způsobu hlasování, řízení schůze, zapisovatelé a ověřovatelé jednání.

1 a) Výbor navrhl veřejný způsob hlasování

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje způsob hlasování: veřejné hlasování, kdo je pro, proti, kdo se zdržel, zvednutím ruky a hlasovacího lístku s číslem bytové jednotky a spoluvlastnickým podílem.

PRO	(dle SP)	14 779/26 251	=	100 %	přítomných
PROTI:	(dle SP)	0	=	0 %	přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	=	0 %	přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

1 b) Předsedkyně výboru Jarmila Kocourková byla navržena, aby jednání řídila.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje paní Jarmilu Kocourkovou, aby jednání řídila.

PRO	(dle SP)	14 779/26 251	= 100 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

1 c) Paní Irena Rubešová byla navržena jako zapisovatelka jednání.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje paní Irenu Rubešovou jako zapisovatelku

PRO	(dle SP)	14 779/26 251	= 100 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

1 d) Paní Lenka Huňáčková byla navržena jako ověřovatelka jednání.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje paní Lenku Huňáčkovou jako ověřovatelku

PRO	(dle SP)	14 779/26 251	= 100 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

2. Schválení účetní závěrky za rok 2020

Společně s pozvánkou byla všem vlastníkům odeslána Účetní závěrka za rok 2020 v členění společnosti Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Příloha k účetní závěrce 2020, Přehled hospodaření včetně detailního rozpisu položek.

Pan Kubíček měl doplňující dotaz několika položkám v účetnictví a to ke 2 fakturám za opravy osvětlení v domě, a zda položky označné právní služby v součtu cca 40 tis. Kč se týkají soudních sporů.

Pan Vlas mimo téma k účetní závěrce sdělil, že nesouhlasí s instalací vodoměrů ve své bytové jednotce.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Účetní závěrku za rok 2020 tak, jak byla zpracována a předložena

PRO	(dle SP)	14 460/26 251	= 97,8 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	319/26 251	= 2,2 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

3. Schválení plánu revizí na rok 2021

Společně s pozvánkou byl všem vlastníkům odeslán Plán revizí na rok 2021. K předloženému plánu revizí nebyly vzneseny žádné dotazy a bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Plán revizí za rok 2021 tak, jak byl zpracován a předložen.

PRO	(dle SP)	14779/26 251	= 100 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	0/	= 0 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných dle SP).

4. Projednání převzetí TZ kotelny, mandát výboru k podpisu smlouvy o narovnání

Předsedkyně informuje situaci týkající se převzetí technologického zařízení kotelny, s odkazem na předané dokumenty před tímto shromážděním i v minulém roce.

Podmínkou pro převzetí TZ kotelny je podpis trojstranné dohody o narovnání mezi SVJ, MČ Praha 3 a SMP Praha 3. Předmětem dohody je zejména uznání neplatnosti Prohlášení vlastníka v bodě, kde je uvedeno, že TZ kotelny je vlastnictvím MČ Praha 3, a uznání stavu, že TZ kotelny, je součástí budovy. Dalším bodem je uznání neexistence jiných nároků mezi smluvními stranami.

Pan Přibil upozorňuje, že není sporu o tom, že technologické zařízení kotelny je ve vlastnictví společenství vlastníků bytových jednotek Baranova 1899/6, a že není sporu o tom, že úspora pro dům bude obrovská – vzhledem k životnosti kotelny cca 7 milionů (za 15 let životnosti kotelny).

Pan Vlas připomíná, že o převzetí kotelny usiluje jako soukromá osoba již 10 let a do soudních sporů investoval 100 000 Kč.

Pan Kubíček upozorňuje, že není možné hlasovat bez znalosti smlouvy o narovnání.

Předsedkyně sdělila, že o dohodě o narovnání jsme jednali i na shromáždění v červnu 2020 a základní obsah je stále stejný.

Zástupce vlastníka MČ Praha 3 poznamenal, proč nikdo nepožádal o předložení návrhu smlouvy v době mezi obdržáním pozvánky a zahájením shromáždění.

Po ukončení bouřlivé diskuse paní Huňáčková návrh této dohody přečetla.

Přítomní byli dotázáni, zda je jim něco nejasného na obsahu dohody. Kromě pan Kubíčka, který sdělil, že je pro něj toto nedostačující, nikdo další neměl námítky.

Před zahájením hlasování pan Kubíček pronesl poznámku o hlasování podle plných mocí. Předsedkyně ho upozornila, že jeho poznámka je nekorektní. Poskytnutí plné moci jiné osobě je v souladu se zákonem a on jako bývalý předseda by to měl vědět nejlépe.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení:

Společenství vlastníků schvaluje převzetí TZ kotelny a bere na vědomí, že technologické zařízení kotelny je součástí budovy. Současně dává mandát výboru k podpisu Dohody o narovnání mezi Městskou částí Praha 3 a Správou majetkového portfolia Praha 3.

PRO	(dle SP)	13 884/26 251	= 93,9 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	895/26 251	= 6,1 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0	= 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech členů SVJ).

V 19:15 Odešla majitelka bytové jednotky 58

V 19:15 hod bylo dle prezenční listiny přítomno 38 vlastníků jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 14 457/26 251 což je 55,1 % SP přítomných je ze SP všech 26 251.

Shromáždění je **usnášeníschopné**.

5. Projednání a schválení nového provozovatele kotelny – v případě schválení bodu 4. programu

Společně s pozvánkou byla doručena přehledová tabulka s cenovými nabídkami výsledkem výběrového řízení na provozovatele kotelny.

Z diskuse k tomuto bodu jednání:

Pan Přibil poznamenal, že neměl k dispozici kompletní nabídky firem.

Předsedkyně sdělila, že nabídky jsou uloženy u výboru ve spise o VŘ a je úkolem výboru vyhodnotit VŘ a sdělit jeho výsledky vlastníkům. (Nikdy nebylo zvykem posílat vlastníkům detailní nabídky účastníků už jenom z těch důvodů, že tyto nabídky jsou důvěrné a každý účastník VŘ má toto uvedeno ve své obchodní nabídce).

Pan Kubiček sdělil, že je s provozováním kotelny SMP spokojen, nerad by něco změnil. Následně se dotázal se, zda vybraný provozovatel má také centrální dispečink jako SMP. Odpověď – ano má.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení:

Společenství vlastníků schvaluje jako nového provozovatele převzatého TZ kotelny společnost KOMTERM

PRO	(dle SP)	13 206/26 251 = 91,3 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	319/26 251 = 2,2 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	932/26 251 = 6,4 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech členů SVJ).

6. Schválení opravy fasády a terasy na společných částech domu u bj č. 55

Paní předsedkyně informuje shromáždění o nutnosti opravy fasády a terasy na společných částech domu u bj č. 55 s odvoláním na předané písemné podklady spolu s pozvánkou a navrhuje maximální částku 300 000 Kč k její realizaci.

Usnesení:

Shromáždění schvaluje provedení oprav společných částí domu, přilehlých k bj č. 55, v ceně max 300 000 CZK.

PRO	(dle SP)	14 138/26 251 = 97,8 % přítomných
PROTI:	(dle SP)	319/26 251 = 2,2 % přítomných
ZDRŽEL SE:	(dle SP)	0 = 0 % přítomných

Usnesení bylo přijato (k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů SVJ).

V 19:40 hod opustili shromáždění vlastníci bytových jednotek: 6, 12, 19, 46, 48, 49, 62, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 8, 15, 33, 36, a 59

V 19:45 hod bylo dle prezenční listiny přítomno 19 vlastníků jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 7 668/26 251 což je 29,2 % SP přítomných je ze SP všech 26 251.

Shromáždění není usnášeníschopné.

7. Informace o stavu projektu VÝTAH a soudních sporech

8. Projednání změny stanov

Z důvodu malého počtu přítomných účastníků paní předsedkyně podala stručné informace k bodům 7 a 8. Programu.

Po odvolání vlastníka bj. 15 k vydanému stavebnímu povolení je spis předán na vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy.

Ve věci soudních sporů nedošlo k žádné změně od odeslání pozvánky.

Předsedkyně upozornila, že bude nutné změnit stanovy a to zejména zapracovat možnost hlasování per rollam a změnit výši % pro schválení tam, kde je nyní nutný 100 % souhlasu všech vlastníků.

9. Různé

Pan Kubíček se dotazuje přítomných, zda má někdo námitky, aby se mohl seznámit s obsahem textu „odvolání“ ve věci soudního sporu o neplatnost shromáždění ze dne 13. 12. 2016.

Předsedkyně sdělila, že opakovaně požaduje dokument, který výbor nemá k dispozici. Jde o dílčí dokument v odvolacím řízení. Rozsudek Městského soudu a po odvolání žalobce i rozsudek Vrchního soudu byl vyneseno ve prospěch SVJ. Oba rozsudky má pan Kubíček k dispozici.

Předsedkyně upozornila pana Kubíčka, že nemá žádné oprávnění vytvářet si soukromý archiv dokumentů SVJ, a to ani z doby kdy byl předsedou.

Pan Kubíček navrhuje opravu poškozených schránek z „fondu oprav“, dále navrhuje výboru přezkoumání a změnu smlouvy na úklid v domě, s úklidem není spokojen.

Při odchodu předal MUDr. Rubcšové list se čtyřmi požadavky pro výbor, je uvedeno v tomto zápisu.

Ve 20:10 hodin zbylí vlastníci z časových začali odcházet.

Jednání shromáždění bylo ukončeno ve 20:10 hodin

Zapsala: MUDr. Irena Rubešová

Ověřila: Ing. Lenka Huňáčková

Za výbor Společenství vlastníků Baranova 6, Praha:

Jarmila Kocourková, předsedkyně výboru

Ing. Lenka Huňáčková, místopředsedkyně výboru

MUDr. Irena Rubešová, členka výboru

V Praze dne 29. června 2021