



# Společenství vlastníků domu Olštýnská 607, Praha

## Olštýnská 607/1, 181 00 Praha 8 – Troja

IČO: 27415091; email: [svjsol@email.cz](mailto:svjsol@email.cz); http: [www.olstynska607.cz](http://www.olstynska607.cz); DS: 8tjc8s

### Zápis ze shromáždění

## Společenství vlastníků domu Olštýnská 607, Praha

Den konání: 23. dubna 2019

Místo: KD Krakov, Praha 8

#### 1. Zahájení

- Presentaci a výpočet hlasů provádí firma JUNG Real s.r.o.,
- Shromáždění je usnášeníschopné,
- Zapisovatelka: Hana Viternová,
- Ověřovatelka zápisu: Jarmila Klementová,
- Hosté: JUDr. Čermáková, Ulrychová.

**Shromáždění je usnášeníschopné – celkem přítomno 60 699 hlasů, 53,61%, hlasů**

#### 2. Volba orgánů shromáždění a kontrola usnesení shromáždění 2018

Přednesl David Lorenc:

Hlasování o schválení programu, který byl zaslán vlastníkům bytových jednotek a volba orgánů shromáždění.

Pro z přítomných 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

#### 3. Zpráva výboru SVJ a KK o činnosti od předchozího shromáždění vlastníků

Přednesl Roman Víšek:

Zpráva výboru zveřejněna na webových stránkách [www.olstynska607.cz](http://www.olstynska607.cz)

- Bankovní účty
- Prostředky na účtech SVJ – Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank
- Správní činnost domu vykonává výbor
- Změna účetní firmy – více v samostatném bodu číslo 6
- Pojištění domu u pojišťovny Kooperativa
- Dodávky tepla
- Dlužníci, vyúčtování přeplatky / nedoplatky

- Konzultace k vyúčtování 14. 5. a 23. 5. 2019
- Soudní spor o věcná břemena

Dotaz z publika: Jak dlouho bude trvat zjišťování katastru, zda byla soudu podána žaloba?

Odpověděl Roman Víšek: Máme informaci, že bude v řádu několika dnů.

Dotaz z publika: Rozumím tomu dobře, že nejde jednotku prodat? – S jednotkou nejde nakládat, dokud nebude ukončeno řízení věcného břemene.

- Generální oprava hlavní střechy

Dotaz z publika: pí. Blahutová Kateřina - Kdy mi bude opraven strop v koupelně? Bylo mi přislíbeno, po zimě.

Odpověděl Roman Víšek: Paní Blahutové bude předán kontakt na firmu, která nám střechu opravovala.

- Deratizace, desinsekce
- Sítě internetu, TV, telefonů
- Při havárii v bytě kontaktujte přímo pana Herbsta
- Nové vchodové dveře, mytí oken, oprava parapetů

Dotaz z publika: Mám problém s odpadem vody. Je to všude?

Odpověděl Roman Víšek: Spád vody je jiný u všech koncových bytů. Technologii v domě bohužel nezměníme.

Dotaz z publika: Budou se na horní střeše instalovat bodce proti holubům?

Jedná se o úkol pro výbor a navrhne možnosti.

Dotaz z publika: Kdy bude probíhat úklid spodní střechy?

Odpověděl Roman Víšek: Ano po opravě vzduchotechniky střechy začne úklid spodní střechy.

#### **Zpráva o činnosti kontrolní komise**

Přednesl David Lorenc:

Petr Berki se v KK osvědčil

Volba nového člena KK, funkční období předsedy KK Davida Lorence skončilo 14. 4. 2019

Pro z přítomných: 99,42 %, proti 0,58 %, zdrželo se 0 %

#### **4. Zpráva o výsledcích hospodaření za rok 2018, návrh rozpočtu na rok 2020**

Přednesl Roman Víšek:

Zpráva o výsledcích zveřejněna na webových stránkách [www.olstynska607.cz](http://www.olstynska607.cz)

- Přehled o hospodaření SVJ Olštýnská 607
- Rozvaha účetní závěrky
- Návrh rozpočtu na rok 2020 = podklad pro rozúčtování nákladů, předpisů pro platby vlastníků

Upozornění na chybu – Změna v položce Ekonomická správa - v rozpočtu 273 900 je bez DPH, a k této položce bude připočteno DPH ve výši 21%.

Dotaz z publika: Pan Lasík - jak je možné, že je takový rozdíl... (přesný dotaz není na nahrávce slyšet).

Odpověděl David Lorenc: Rozdíl je způsobený pohledávkami, které shromáždění má, a typicky pohledávky jsou za neplatiče a historicky je ještě pohledávka za družstvo, která v minulosti nebyla vypořádaná.

Odpověděl Roman Víšek: Máme pohledávku z innogy cca 363 000 Kč, kdy jsme v létě zaplatili zálohy, ale do nové smlouvy zálohy nebyly zahrnuty, tento rok nám je vrací.

Odpověděla paní Čermáková – jsou určité platby v účetnictví, takže pokud to člověk neplatí je zde pohledávka

Pro z přítomných: 98,62 %, proti 0,58 %, zdrželo se 0,81 %

## **5. Návrh plánu oprav na roky 2019 a 2020**

Přednesl Roman Víšek:

Návrh plánu oprav je zveřejněn na webových stránkách [www.olstynska607.cz](http://www.olstynska607.cz)

Dotaz z publika: Uvažuje se o vybudování klasických poštovních schránek?

Odpověděl Roman Víšek: Pošta schránky již vyžadovala, ale prostorově to není možné. Máme recepci.

Dotaz z publika: pí. Blahutová - Poštu mívám v jiném kastlíku. Úkol pro výbor – bytové jednotky 2004 a 1903 – probere s recepčními, aby dopisy ukládali do správných schránek.

Pro z přítomných: 97,32%, proti 0,58 %, zdrželo se 2,10 %

## **6. Změna účetní firmy**

Přednesl Roman Víšek:

Seznam oslovených osmi účetních firem a jejich nabídky je zveřejněn na webových stránkách [www.olstynska607.cz](http://www.olstynska607.cz)

Dotaz z publika: pí. Blahutová - Nevím co mám schvalovat, můžete mi říci o smlouvě k účetní firmě více?

Odpověděl Roman Víšek: Podrobné znění smlouvy naleznete na webové stránce

Doplnil David Lorenc: Účetní firma je dražší, ale splníme zákonné povinnosti, výhodou jsou online služby, kontrola katastru a jiné služby, které naše účetní nedělali.

Doplnil Roman Víšek: Smlouva je na pět let. Nechtěli jsme kratší dobu ani se zbytečně zavazovat déle.

Pro z přítomných: 96,11%, proti 0 %, zdrželo se 3,89%

## **7. CETIN zaplacené nájemné z antén**

Přednesl Roman Víšek a David Lorenc:

Souvisí se sporem o věcné břemeno na střechu.

Soudní řízení je naplánované na 29.5. 2019, dohodu jsme probírali s právníkem a pro společenství nemá žádný praktický význam ani přidanou hodnotu. Dohodu výbor ani právník nedoporučuje podepisovat.

## **8. Návrh na zvýšení odměn VSVJ a KK**

Přednesl David Lorenc:

Ze stávajících 110 Kč / jednotku měsíčně, změnit na 165 Kč / jednotku za měsíc.

Pro z přítomných: 91,37 %, proti 4,13 %, zdrželo se 4,50 %

## **9. Návrh na pravidla zasílání dokumentů vlastníkům, provoz recepce a hlášení změn**

Přednesl Roman Víšek:

Apelujeme na vlastníky v blízkém okolí, aby si své písemnosti vyzvedávali osobně – ušetříme na poštovním.

Hlášení změny počtu osob či psů nahlašovat bezodkladně, platné s účinností od prvního dne následujícího měsíce po nahlášení.

Připomenutí pravidel pro vstup osob do domu – viz webové stránky.

Dotaz z publika: Paní Blahutová - Jaká je pracovní doba pana Herbsty?

Odpověď Roman Víšek: Pevnou pracovní dobu nemá, celý den v domě není přítomen. Jezdí pro materiál, zajišťuje opravy aj., ale má 24 hodinovou pohotovost i o víkendech, dle potřeby je k dispozici kdykoliv.

Pro z přítomných: 99,40 %, proti 0,60 %, zdrželo se 0 %

## **10. Volba člena Kontrolní komise**

Blahutová Kateřina – v domě bydlí deset let a je majitelkou nejmenované stavební firmy.

Pro z přítomných: 93,81 %, proti 0 %, zdrželo se 6,19%

## **11. Usnesení, schválení roční závěrky za rok 2018 a rozpočtu SVJ podklad pro rozpočítání záloh vlastníkům na pokrytí očekávaných nákladů pro rok 2020**

Pro z přítomných: 98,61 %, proti 0,58 %, zdrželo se 0,81 %

## **12. Rozprava na zaslané dotazy**

Přednesl Roman Víšek:

Byly zaslané dva emaily od vlastníků bytových jednotek s dotazy:

- Instalace klimatizačních jednotek – instalace je možná, aniž by byl výbor informován i bez stavebního povolení, za podmínky nepoškození fasády domu.
- Firmy, které se spolupodílely na opravě střechy, poškodily fasádu – není tomu tak, díry po stavebním výtahu byly zadělány a opraveny. Fasáda celkově není v dobrém stavu.
- Přebírání sjednání prací

Dotaz z publika: Klimatizace je pouze formální?

Odpověď Roman Víšek: Měl by se dodržet určitý postup, aby to bylo rozumné, nerušilo okolní byty a nepoškodila se fasáda. Montování by měla provést zkušená firma.

Druhý emailový dotaz byl obdržěn od společnosti, se kterou se soudíme – vymezují, abychom se vzdali věcného břemene.

Hovoří pan Lumír Žíla, finanční ředitel firmy Commemax: „Se společenstvím se soudíme o věcné břemeno na střeše. Náš apel je na výbor a KK, protože spor vedou oni, ne vy jako vlastníci a troufám si říci, že o sporu víte minimum. Zaznělo, že byl vynesen rozsudek Nejvyššího soudu, který zcela zvrátil dosavadní průběh sporu.

Nezazněl ale výsledek – Nejvyšší soud dal Commemaxu ve všech bodech za pravdu a neshledal jediný důvod neplatnosti smlouvy o věcném břemeni, nelze očekávat, že odvolací soud, který je vázán pokyny NS, že by verdikt byl jiný, a že věcné břemeno je platné. Až spor vyhraje, budeme nárokovat škody, které vznikly v řádu miliónu korun a dáváme poslední výzvu Výboru a KK, aby s námi uzavřela do konání soudu mimosoudní smír, nebo vzala žalobu zpět a tím se zavážeme, že škody od společenství požadovat nebudeme. Škody budeme požadovat jen od operátorů.

V případě, že budeme žalovat škody, budeme žalovat všechny spoluvlastníky a zaplombujeme všechny jednotky do rozhodnutí sporu o náhrady škody.

Tohle není vyhrožování, to jsou fakta a nabídka k uzavření SMÍRU a ušetření zbytečně vynaložených peněz.“

Debata v publiku, David Lorenc a Roman Víšek hovoří o tom jak Commemax získal věcné břemeno na střechu.

Soudíme se deset let, nikdo vám nedává garanci, že vyhraje, ale za Výbor a KK má smysl v tomto procesu pokračovat. A v zásadě to o co hrajeme, zda-li miliony vyhraje my nebo firma se kterou nemáme nic společného...

#### **Úkoly pro výbor:**

1. Instalace bodců na horní střeše
2. Apelovat na recepční, aby dávaly dopisy do správných schránek

Zapsala: Hana Viternová

V Praze, dne 23. dubna 2019