

Zápis č.31

ze schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10

Dne: 2.10. 2013

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Karel Hošek, Libor Bulant, Jiří Železný

Omluveni: V.Kubásek - SC

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Věra Lukášová, Ivo Novák, Hana Konopásková

Hosté: -

Program: **1. Zahájení**
2. Havárie a běžná údržba
3. Plán oprav
4. Pohoda a bezpečnost bydlení
6. Různé

1.Zahájení (V.Zasadil)

a) Náklady na topení (Vršovická 1461,2) - místní šetření

- Opravné rozúčtování r.2012 zaslal Ulimex e-mailem 24.9.2013 (p.Vondráček)
- Uplatněn požadavek na opravu fakturace tepla za r.2012 a 1-9/2013 uplatněn u Pražské teplárenské (V.Zasadil, e-mail pí Kurešové, 25.9.2013)
- Dle sdělení z 30.9. (e-mail, pí Kurešová) bylo zadáno jako reklamace a bude řešeno.

Navrhnout další postup – do 9.10 (V.Zasadil, H.Nekolová)

b) fa PODA – nabídka telekomunikačních služeb

fa PODA se omluvila za dezinformace a označila je za špatné pochopení informace jednou vlastníci

c) Právní stanovisko (v příloze)

Dne 25.9. bylo předsedovi výboru sděleno elektronickou poštou právní stanovisko PK JUDr Pavlok ve věci:

- Námitky p.Hokra na shromáždění 6.6.2013
- Vypořádání ukončení členství p.Konigsbauera ve výboru SVJ

Bylo rozesláno na vědomí členům výboru a KK a dále i p.Konigsbauerovi.

Pozvat p. Konigsbauera na jednání 33. schůze, kde mu výbor navrhne způsob finančního vypořádání ukončení jeho členství ve výboru SVJ. (V.Zasadil)

d) Stav bankovních účtů společenství k 30.9.2013 (H.Nekolová)

- Spořicí: 22.128.985,06 Kč
- Běžný: 3.966.067,50 Kč

2. Havárie a běžná údržba

2.7. Dešťová kanalizace na Moskevská (V. Kubásek)

Bylo vyžádáno přetěsnění hrdel cestou SF First. *Neprovedeno, urgovat*

2.9. Závady v průjezdu (V.Kubásek)

- a) Příčná drenáž a sběrný kanál na výjezdu z průjezdu (nefunkční, zanesená, dlouhodobě nečištěná, zkorodované poklopy
- b) Výtluk na výjezdu z průjezdu
- c) Kanál u Uzbecké – drolící se zaústění šachty do vozovky

V neděli 22.9. v 18.00 byl výboru (Zasadil, Kubásek, Hošek) prezentován stav a rámcová nabídka na místě.

Výbor schválil nabídku na opravu příčného kanálku včetně výměny zakrytí za 12 500 Kč a snížení kanalizačního poklopu za 2280 Kč (ad a)

(hlasování 5-1-0)

Zajistit detailní kalkulaci, ev. I alternativní nabídky ad b,c) a předložit k projednání výboru

3. Plán oprav

3.1. Lodžie Vršovická – (úkol č. 18 PO – J. Železný).

Dnes proveden 13 KD. práce jsou ukončeny s výjimkou zasklení lodžií a opravy v lodžii pana Hořejšího. Zhotovitel předal konečný dodatek SoD k potvrzení do příštího KD. Obdobně předávací protokol.

Bylo vráceno staveniště a místnost v domě 1462 a klíčů, dále 7 čipů (1 šedivý nevrácen) a jeden klíč od místnosti 1461 vrátí na příštím KD.

Provedeny odečty měřidel za dobu od 17.6.2013, vyfakturovat KASTEN

Spotřeba elektřiny - 54,4 kW"

Spotřeba vody - 45 kubíků

Spotřeba TUV - 7 kubíků

Je uvolněn vstup na lodžie.

3.2. Výměna stávajících oken za plastová (úkol č. 20 PO - V. Zasadil, L. Bulant, V. Lukášová)

Provedeno :

- zhodnocení referencí od nepřítomných hodnotitelů (Hošek, Konopásková, Novák) – do 25.9
- Doplnění do souhrnné tabulky bodového ohodnocení – 25.9. (L.Bulant)
- Schválení a uzavření souhrnné tabulky bodového ohodnocení nabídek – 2.10. (Výbor, KK)
- Vypracování doplňujících otázek pro první tři firmy – do 2.10 (jednotlivě členové výboru, KK)

Další postup:

- ***Oslovení prvních tří firem a zaslání doplňujících otázek – do 4.10. (L.Bulant)***
- ***Závěrečné pohovory s prvními třemi firmami a vyhlášení vítěze VŘ – do 9.10.***
- ***17.30 – 18.15 Vexta, 18.30 – 19.15 Vekra, 19.30 - 20.15 PKS Okna***
- ***(Podepsání SoD do 15.10)***

3.3. Úprava vstupních prostor domů Uzb, Mo (V. Kubásek)

S ohledem na potřeby manipulace s okny v rámci předchozího úkolu a obecně i pro usnadnění manipulace s nábytkem při stěhování byl ponechán k realizaci dílčí úkol:

Rozšířit průchod k nákladnímu výtahu v ONP na Uzbecké a Moskevské

zajistit do 30.9. (nesplněno)

Cenovou nabídku upravit s ohledem na skutečnost, že původní průchod v žb skeletu byl dodatečně zúžen dozděním.

Ing. Javůrek po jednání od nabídky odstoupil

Rozhodnutí:

Vyhledat alternativního dodavatele stavební údržby – malá firma, bez DPH.

Výbor tímto žádá vlastníky jednotek o jejich případné návrhy.

4. Rekonstrukce terasy a průjezdu (Úkol č. 17 PO)

Oprava zdi vedle mozaiky (V. Kubásek)

Základní omítky hotovy. Dokončit omítku v barvě světlý okr, podobně jako na soklech domů. Obložení plochy zdi pod zábradlím dlaždicemi – barva hnědá.

Dosud nedokončeno

Ing. Javůrek dále dle rozhodnutí do zápisu č. 24 :

- předloží nabídku na opravu stěn na šikmém chodníku u jižní stěny garáží
- předloží nabídku na opravu jižní stěny garáží (od parku), včetně opravy prasklých rohů.

Nesplněno. Viz rozhodnutí ad 3.3.

4. Pohoda a bezpečnost bydlení

4.1. Domovní a bezpečnostní služba

4.2.2. Bezobslužný provoz EPS s napojením na PCO (V. Kubásek, L. Bulant).

zorganizovat „úvodní jednání“ s fou M-connection za účelem posouzení možnosti akceptace projektu dle nabídky v návaznosti na potřebu následného připojení výnosů EPS na PCO hasičů (do 30.10 – s ohledem na aktuální prioritu- vyhodnocení VŘ okna)

Úvodní schůzka se zástupcem fy M connections s.r.o.a fy SEOS, která se týká připojení objektů SVJ na PCO bude 15.10.2013 - 16:00 hod.

4.2.3. Odkoupení vrátnice od MČ P10. (Zasadil, Hošek)

Veřejnou soutěž na odkoupení vyhlásí MČ P10 do 31. 12. 13.

„Přihláška mimo veřejnou nabídku na nájem nebytového prostoru“ byla podána MČ dne 2.10.2013

4.2. Vstup do domů a SČD - klíčové a zámkové hospodářství

a) Mříže v prostoru popelnic Vršovická 1461 (V. Kubásek)

Zkušební provoz elektronického zajištění mříží Moskevská-Vršovická 1461 bul úspěšně dokončen

Vyžádat nabídku na instalaci obdobného zajištění mříží u popelnic v prostoru Vršovická 1462 -Uzbecká a urgovat dodání kabelového schématu a stručného technického popisu stávajícího zařízení (do 2.10)

Hlasování (6-0-0)

4.3. Záhon na terasách (L. Bulant)

Úkol znovu projednán a pro pokročilé roční období *odložen.*

Alternativní návrh předkládá SF First – schůzka se zahradníkem 7.10 v 17 hodin v kanceláři First (Účast členové výboru a KK dle možnosti)

4.4. Výťahy (V. Zasadil)

- a) Provedeny odborné prohlídky, protokoly založeny. ***Drobné vady odstranit (OTIS) – do 30.9.***
- b) V součinnosti s OTIS ***zajistit provedení inspekčních prohlídek státním technickým dozorem. Do 31. 12. 2013***
- c) Facelift osobních výtahů na Uzb (OTIS, Pavelec) ***nabídkové řízení – do 30. 9. 2013***
- d) Celoplošnou ochranu proti kolizi s dveřmi výtahu realizovat i u nákl. výtahů Uzb, Mo.
Zajistit nabídku OTIS – do 30.9. Nesplněno – urgováno
Termínově zkoordinovat s výměnou oken

4.5. Alternativní telekomunikační služby

V našich domech provádí nábor fa PODA a.s. a nabízí telekomunikační služby jako konkurenční alternativu služeb UPC, který jsou v našich domech již zavedeny.
Ponecháváme na vlastníciích, zda se pro tyto služby individuálně rozhodnou.
Instalace této technologie v našich domech znamená zhruba totéž, co svého času instalace technologie UPC – tzn. další kabely a rozvodné skřínky na chodbách.
Výbor se bude touto alternativou zabývat, pokud mu fa PODA doloží závazný zájem významného množství vlastníků jednotek.

4.6. Nabídka na zasklení lodžii (J. Železný)

Bude členům SVJ prezentována 8.10 v 17.00 v prostorách výboru SVJ

6. Různé

6.1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)

Vyřešení ŠU p. Perlinger – odškodnění z pojistky úklidové firmy Trebo uplatněno

6.2. Prokopnuté dveře v 0NP vedle nákl. výtahu (L. Bulant)

Jde o dveře do prostoru vzduchotechniky.

Cestou SF zajistit opravu zatím neprovedeno

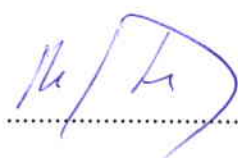
Návrh : stávající dveře nahradit ocelovými za 6 000 Kč

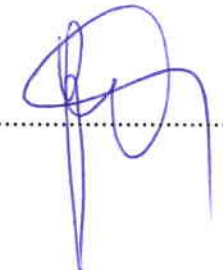
Hlasování 5-0-0

6.3. Bori – clean (V.Kubásek)

Výbor projednal žádost fy Bori - clean na zohlednění inflace a cenového vývoje v letech 2010-13 a potřebu rozšíření úklidových služeb.

Návrhy na úpravy rozsahu úklidových služeb a smlouvy připravit k projednání do 17.10.

Zapsal: K. Hošek 

Za správnost : V.Zasadil 

Společenství Vršovická 1461, 1462,
Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10
Vršovická 1461/64
101 00 Praha 10

K rukám Vladimíra Zasadila

V Praze 24.9.2013

Věc: Právní stanovisko, objednávka č. 033/2013/ZA

Vážený pane předsedo,

na základě Vaší objednávky stanoviska č. 033/2013/ZA si Vám dovoluji zaslat stanovisko k níže uvedeným otázkám:

- a) k námitce ve věci zastoupení nepřítomného vlastníka na schůzi shromáždění vlastníků;
- b) k vypořádání odměn člena výboru, jehož členství skončilo.

Pokud jde o otázku uvedenou výše pod písm. a), tuto otázku jste blíže specifikoval tak, že se jedná o případ, kdy se vlastníci jednotek v domě neúčastní schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně, ale prostřednictvím svého právního zástupce na základě písemné plné moci.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, otázku možného zastoupení vlastníka na schůzi shromáždění jinou osobou na základě plné moci výslovně neřeší. Zákon o vlastnictví bytů tedy možné zastoupení na základě plné moci na schůzi shromáždění ani výslovně nepovoluje ani výslovně nezakazuje. Odpověď na otázku zastoupení na schůzi shromáždění by tak bylo nutno hledat v dalších, obecnějších právních předpisech. Bohužel, platná právní úprava je však natolik nejednoznačná, že nelze dát zcela kategorickou odpověď na to, zda-li platné právní předpisy možné zastoupení umožňují či nikoli.

Stejně nejednoznačnou odpověď na výše uvedenou otázku však bohužel dává i praxe. Na straně jedné bylo zcela běžné a rozšířené zastoupení vlastníků jednotek na schůzích shromáždění jinými osobami na základě plné moci, na straně druhé vydal jeden ze senátů Nejvyššího soudu ČR pod sp.zn. 29 Cdo 3399/2010 rozsudek, ve kterém vyjádřil názor, že zastoupení na schůzi shromáždění vlastníků jednotek je možné pouze tehdy, je-li to výslovně uvedeno a umožněno ve

stanovách konkrétního společenství. Tento právní názor jednoho ze senátů Nejvyššího soudu ČR sice není přímo všeobecně závazný, tzn. nemá např. povahu zákona, nicméně při jakémkoli soudním sporu lze očekávat, že se obecné soudy budou tímto názorem spíše řídit. (Pro úplnost pak musím dodat, že i právní názor jednoho ze senátů Nejvyššího soudu je možné překonat tehdy, pokud jiný senát téhož soudu zaujme v obdobné věci jiný názor a věc pak předloží velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR, který může dosavadní judikaturu Nejvyššího soudu v dané věci změnit.)

Pokud byste chtěli vyhovět výše popsanému názoru jednoho ze senátů Nejvyššího soudu ČR, bylo by nutno změnit statuty Vašeho společenství a doplnit do nich výslovně možnost zastoupení vlastníka jednotky na schůzi shromáždění třetí osobou na základě plné moci. Pro úplnost dodávám, že ke změně statutu je zapotřebí tříčtvrtinová většina přítomných hlasů vlastníků jednotek.

Pokud jde o otázku uvedenou výše pod písm. b), tuto otázku jste blíže specifikoval tak, že se jedná o případ, kdy jeden z vlastníků jednotek a člen výboru převedl jednotku na třetí osobu, aniž o této skutečnosti informoval orgány SVJ a nadále vykonával činnost pro SVJ.

V daném případě je zcela jednoznačné, že členství ve výboru SVJ zanikne nejpozději v okamžiku, kdy zanikne vlastnické právo dosavadního člena výboru k jednotce v domě. Pokud pak dané osoba nadále pobírala úhrady jakoby byla nadále členem výboru, jedná se na její straně o bezdůvodné obohacení, které by měla vydat.

Na druhou stranu pokud tato osoba skutečně pro SVJ vykonávala činnost (byť již nebyla členem SVJ), měla by jí za tuto činnost náležet odměna.

S ohledem na výše uvedené bych považoval za rozumné, pokud by byla uzavřena dohoda mezi společenstvím na straně jedné a bývalým členem výboru na straně druhé o vzájemném vypořádání nároků, kterým by se vzájemné vztahy narovnaly.

S přihlédnutím ke znění statutu Vašeho společenství (zejména čl. XI) důrazně doporučuji, aby jakoukoli dohodu s bývalým členem výboru schválilo shromáždění na své schůzi. Pokud shromáždění dohodu neschválí, nezbude výboru společenství nic jiného, než vymáhat částku bezdůvodné obohacení po bývalém členovi výboru.

V případě jakýchkoli nejasností či potřeby doplnění tohoto stanoviska či potřeby dalších právních služeb mne prosím neváhejte kontaktovat.

S pozdravem

JUDr. Jan Pavlok, Ph.D.
advokát