

POZVÁNKA

Výbor SPD Habartická 496-503, Praha 9 svolává
SHROMÁŽDĚNÍ vlastníků bytových jednotek
Společenství pro dům Habartická 496-503, Praha 9, které se bude konat
v úterý 3.11. 2015 od 18.00 hodin

v jídelně gymnázia Litoměřická 726, Praha 9 (příchod k budově z ul.Litoměřická,
vchod vpravo vedle hl. vstupu, po schodišti do 1.patru)

Prezence účastníků od 17.15 hod.

Program Shromáždění:

1. Zahájení, účast notáře, zpráva o účasti na Shromáždění,
2. Volby zapisovatele schůze, ověřovatelů zápisu, sčítatelů hlasů
3. Schválení programu Shromáždění
4. Schvalování Stanov Společenství dle nového občanského zákoníku
5. Zpráva Výboru o činnosti a hospodaření v roce 2014
6. Zpráva Kontrolní komise
7. Schválení účetní závěrky SPD Habartická za rok 2014
8. Plán investic,
schvalování Pravidel pro zadávání oprav, rekonstrukcí, stavebních úprav
9. Diskuze
10. Usnesení Shromáždění
11. Závěr

Shromáždění je usnášeníschopné, pokud je přítomna nadpoloviční většina hlasů Společenství. Žádáme Vás o účast na Shromáždění vlastníků.

Občanský průkaz je třeba vzít s sebou.

!! Dle nového občanského zákoníku lze udělit plnou moc k zastupování na Shromáždění, nemusí být ověřené podpisy, spoluvlastníci a manželé musí si vzájemně udělit plnou moc k zastupování !!

Účetní závěrku za rok 2014 je možné prohlédnout nebo Stanovy projednat v kanceláři SPD 20.10.2015 nebo 22.10.2015 od 18.00 do 20.00 hod ve vchodě čp.496.

V Praze, dne 7.10.2015 Za Výbor Společenství pro dům Habartická 496-503, Praha 9:

Ing.Michaela Holá- předsedkyně výboru

Jiří Kříž- místopředseda výboru

PLNÁ MOC Já, níže podepsaný(á)

jméno, rodné číslo:

trvale bytem:

jako vlastník, spoluvlastník, SJM bytové jednotky č.....v domě čp. , ul.Habartická,
Praha 9 zplnomocňuji:

jméno, rodné číslo:

trvale bytem:

aby mne zastupoval na Shromáždění vlastníků domu čp. 496-503, ul. Habartická, Praha 9 dne 3.11.2015 ve všech úkonech s právem hlasovat ve výši spoluvlastnického podílu.

V Praze, dne *podpis*

Zmocnění přijímám *podpis*

Vážení vlastníci,

na letošním Shromáždění budeme schvalovat nové Stanovy společenství vlastníků našeho domu dle nového občanského zákoníku (NOZ) za účasti notáře. Stanovy byly výborem předány vlastníkům k připomínce před loňským Shromážděním. Stanovy jsou i po roce stejné. Výbor obdržel připomínky od jednoho vlastníka a od ing. S. Mikeše z kontrolní komise. Níže jsou uvedeny připomínky a vyjádření k nim dle projednání s právníkem.

A) Zasláné připomínky jednoho vlastníka ke Stanovám :

1.1 K povinnosti vlastníků bytů nahlašovat jména nájemníků- navrhuji, aby byl do Stanov vložen text- *informace se jménem podnájemníka, číslem bytu a předpokládanou nebo dojednanou dobou podnájmu bude předána do schránky všem vlastníkům v daném čp., včetně tel., kontaktu na majitele bytu.* Zamezí se tím neproduktivní a nepříjemné konzultaci s podnájemníkem, který nezná Stanovy

Vyjádření k připomínce : Dle zákona je povinnost nahlašovat správci jméno a adresu osob, které byt užívají. Ne telefonní číslo. Předání informací ostatním hraničí s porušením ochrany osobních údajů. Do Stanov nelze takto text vložit. Je účelné, aby dohodou co nejvíce vlastníků předalo telefonní čísla, e-maily pro havárie apod. do seznamu, (je to pro jejich dobro, nebude např. nutné vnikat při havárii do bytu s Policií), který bude uložen u výboru (správce) a případně pokud bude vlastník souhlasit může být jeho tel. číslo předáno ostatním ve vhodě. Tel. seznam byl v minulosti již vypracován a je používán.

1.2 *Nesouhlasím s tím, že výbor je čtyřčlenný. Vzhledem k tomu, že finanční odměna pro Výbor je daná nevzniká zvýšený požadavek na finanční odměnu pro výbor, je nutné, aby členů bylo 5, aby nedocházelo k zneužití při rovnosti hlasů.* **Vyjádření :** počet členů může být dle zákona 3, 4, 5 (i více). V domech fungují výbory i tříčlenné. Čtyřčlenný výbor funguje v domě několik let, mzda čtyřčlenného výboru je o asi 1100,- Kč/měsíčně nižší než odměna pro pětičlenný výbor. Každou investici, opravu a další záležitosti schvaluje Shromáždění-viz působnost Shromáždění. Počet členů musí být ve Stanovách konkrétní, ale lze kdykoli změnit, za účasti notáře.

1.3 *Vzhledem k velikosti SPD je nutné dát do Stanov – výbor koná schůze minimálně 1x za měsíc. Jednání výboru, které je 1x za tři měsíce je nedostatečné. Vlastníci nejsou dostatečně informováni o průběhu prací ...*

Vyjádření k připomínce: Ve stanovách je uvedeno- výbor koná své schůze dle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí (tak je to i ve stávajících stanovách). Na schůzi se činnost neudělá, vývěsky se vyvěšují dle potřeby, členové se schází i mimo schůze při plnění úkolu. Ve stanovách je to takto běžně uváděno. Ponechala bych to tak jak je v návrhu Stanov.

1.4 *Investice nad 250 000,-Kč budou odsouhlaseny písemným vyjádřením vlastníků po obdržení kvalitních podkladů zpracovaných autorizovanou firmou-projekt, výkaz výměr a materiálu, kalkulace, zdůvodnění investice, návratnost investice.*

Vyjádření: Toto je předmětem Pravidel pro zadávání oprav, rekonstrukcí. Ve Stanovách není konkrétně specifikováno, aby bylo možné schvalováním Pravidel na Shromáždění případně změnit a nemuseli jsme měnit s notářem Stanovy.

B) Připomínky Ing. S. Mikeše z kontrolní komise ke Stanovám (v předstihu ing. Mikeš rozeslal na e-mail adresu cca 25 vlastníkům)

1) čl. 4, odst. 2: U společenství vlastníků se 184 byty bych možnost, aby členem orgánu SVJ mohl být nečlen společenství, vyloučil. *Motivace jednání nečlena společenství může být*

nejasná, resp. nemusí mít zábrany škodit společenství, jehož není členem. Vyjádření

k připomínce: Vlastníci v dopise k předaným stanovám byli upozorněni, že možnost volit i nečlena není zamítnuta. Nikdo jiný zatím nepřipomínkoval. Pokud nechtějí nečlena nevolit. A kdykoli mohou odvolat. V našem domě a nejen v našem, zájem členů, kteří by to chtěli a mohli seriózním způsobem odborně s osobní odpovědností vykonávat je velmi malý. Škodit může člen a byt prodát, byty pronajímají a nebydlí zde. **Záleží ale na hlasování vlastníků.** Eventuelně v případě potřeby volit nečlena (třeba pana Velebila prvního předsedu) s notářem změnit stanovy a volbu nečlena umožnit.

2) čl. 5, odst. 7: Hledat formulaci, která by umožnila platně hlasovat manželi, aniž by musel mít od druhého z manželů plnou moc (za podmínky SJM).

Pozn: Máme problémy s účastí a s podmínkou plné moci si ji ještě budeme snižovat (nebo budeme rovnou manželům doporučovat, aby podpis druhého manžela zfalšovali). Výklad NOZ týkající se této problematiky je u různých právníků různý.

Vyjádření k připomínce: Dle zákona musí být tak jak je uvedeno ve Stanovách i kdyby to ve Stanovách nebylo uvedeno: „**Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva. Totéž platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.**“

Zákon tím chrání jednoho z manželů, v minulosti byly případy, že jeden rozhodl bez vědomí druhého. Manželé mají společný majetek a musí se společně dohodnout, neověřený podpis pro zmocnění jednoho není pak problém. Mohou zmocnění pro rozhodování učinit na začátku do odvolání. Pokud se manželé nedohodnou (ani nad pozvánkou na Shromáždění) a nezmocní jednoho, nemohou hlasovat a musí vylepšit svůj vztah.

3) čl. 6, odst. 1 - rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění přednostně zasílat na e-mailovou adresu, která bude uvedena v seznamu vlastníků. *Významně si tak ušetříme do budoucna náklady.* **Vyjádření k připomínce:** Ve Stanovách-rozhodnutí mimo Shromáždění čl.6 je uvedeno, že výbor zasílá na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud vlastník zadá do seznamu pro zasílání návrhu na rozhodnutí např. datovou schránku nebo e-mail adresu, výbor na tuto adresu odešle. Zašle tam i výsledek hlasování.

4) čl. 9, odst. 6 - Vypracovat pravidla (směrnici) pro zadávání oprav, investic a pod. Pravidla by měla být schválena spolu se stanovami, jinak se dostaneme do pasti a nebudeme moci nic opravovat - vyjma havárií. – **Vyjádření k připomínce:** Pravidla jsou samozřejmě vypracována a budou předána vlastníkům před Shromážděním.

5) čl. 14 odst.2, písm. k) - vypustit povinnost hlášení jména a adresy osob, které byt užívají. Jaký má smysl hlásit u podnájemníků adresu jejich trvalého pobytu ? (adresa trvalého pobytu na Ukrajině apod.) Pokud vlastník jména a adresy nenahlásí, jaká bude sankce ? **Vyjádření k připomínce:** **Dle zákona je povinnost hlásit jméno a adresu do seznamu Společenství uloženého u správce, výboru.** Nelze vypustit. Dohodou lze seznam doplnit tel. čísly, což je účelné. Vlastníkovi, který byt pronajímá, může být evidence nevhodná, ale pro ostatní potřebná.

Návrh ing.Mikeše na doplnění Stanov v 2015:

1) Za účelem zamezení vzniku nevymahatelných dluhů po vlastníkově, který prodá byt, přičemž nemá uhrazené závazky vůči SVJ navrhuji doplnit Stanovy o text:

Předchozí doplnění ing.Mikeše o větu: **nový vlastník ručí za dluhy vlastníka vůči Společenství od něž nabyl vlastnické právo-** právník škrtnul, je protizákonná. Je to naopak.

Návrh na doplnění Stanov ing.S.Mikeše:

-Převodce (současný vlastník bytu) je povinen předložit nabyvateli jednotky (budoucí vlastník bytu) písemné potvrzení o dlužích souvisejících se správou domu a pozemku, přičemž tyto dluhy přejdou na nabyvatele.

-Převodce (dosavadní vlastník jednotky) má povinnost doložit nabyvateli, jaké dluhy související se správou domu na něho dnem nabytí účinností smlouvy přejdou.

-Za dluhy, které převodem vlastnického práva přejdou z dosavadního vlastníka jednotky na nabyvatele, ručí dosavadní vlastník jednotky – převodce.

Vyjádření k připomínce: Text předložené stanovy obsahují- viz část V čl. 3), navíc obsahují povinnost Společenství potvrzení o dluhu vystavit. (je dáno zákonem)

2) Za účelem vyjasnění vlastnických vztahů mezi společnými prostory a individuálním vlastnictvím navrhuje ing.S.Mikeš doplnit text Stanov takto:

Společnými částmi domů, za jejichž správu, údržbu a opravy je zodpovědné společenství, jsou: citace ze stávaj. Stanov.....**Vyjádření k připomínce : Rozdělení na společné a osobní vlastnictví v domě je dané Prohlášením vlastníka budovy z r.1998** ověřené Katastrálním úřadem. Stanovy nemohou určovat nebo měnit vlastnictví a nemohou být v rozporu s tímto dokladem.Není chybou, že ve Stanovách není uvedeno, může tam být uvedeno (v případě, že by se Prohlášení vlastníka měnilo, musí být změněny Stanovy). Nebyla jistota jak do Stanov uvést.V prohlášení vlastníka je rozdělení vlastnictví trochu jinak citované než ve stávajících Stanovách. V nových Stanovách nemůže být v rozporu s Prohlášením vlastníka.

Rozdělení na společné a osobní vlastnictví dané naším Prohlášením vlastníka budovy: Společnými částmi domu jsou (za správu odpovídá Společenství vlastníků- výbor):

- a) Základy vč.izolací, obvod. a nosné zdivo, hl.stěny, průčelí, b) Střecha
- c) Hlavní svislé a vodorovné konstrukce, d) Vchody
- e) Schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí f) Chodby g) Prádelna h) Sušárny i) Kočárkárny
- j) Úklidové místnosti (komory) a WC, k) Sklepy, komory
- l) Rozvody tepla, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon) rozvody telekomunikací, i jsou li umístěny mimo dům, m)Rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů , n)Výtahy
- o) Společné technické zařízení (pračka, ždímačka,,mandl.,plynový kotel, dř.stoly a lavice) p)Venkovní schodiště, r) slaboproud

Osobní vlastnictví-vymezení jednotek v budově: Jednotka se skládá z kuchyně, pokoj 1-3, koupelna, WC,sklep, komora mimo byt, předsíň, lodžie, balkon. Vybavení jednotky : kuch.linka, sporák- dvouvařič, vestavěná skříň, vana, sprch.kout,umyvadlo, WC, baterie, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, infrazářič

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů

Dle nového zákona nařízení vlády č. 366/2013 k NOZ platí pro nové dělení na společné a osobní, že lodžie a okna jsou společná. Pokud má dům Prohlášení vlastníka budovy platí dělení dle tohoto.V zákoně je rozlišováno průčelí a výplň stavebního otvoru, dle toho by měla okna v našem Prohlášení vlastníka být osobním vlastnictvím, je zde také uvedeno, že společná okna jsou okna ve společných prostorech. Dělení na společné a osobní vlastnictví v domě je ještě v řešení, také označení kontrolorů ve stanovách. I když není dle zákona doplnila bych předané Stanovy čl.14 odst.2 o bod:Předat a aktualizovat svůj telefonní kontakt, v případě, že v domě nebydlí, tak na osobu, která byt užívá, do seznamu uloženého u výboru pro havarijní stavy apod. Pokud je to možné předat a aktualizovat také svoji e-mail adresu, dat.schránku., zejména člen, který v domě nebydlí.

8.10.2015, Ing.Michaela Holá-předsedkyně výboru, tel.606 177 498, info@habarticka.cz

STAV FONDU OPRAV K 31.12.2014

Plán investic pro rok 2014

(ceny budou upřesněny poptávkou, výběrovým řízením)

1) Nové vodovodní přípojky pro 7 vchodů domu

Domovní přípojka vody pro vchod čp. 499 byla provedena nová po havárii- prasknutí přípojky a zatopení suterénu. Je to druhá porucha vodovodních přípojek. Přípojky jsou původní z roku 1974.

Cena 300 000,-Kč

2) Dokončení rekonstrukce ukončení vzduchotechnického potrubí na střeše

V současné době je provedeno u 6-ti stoupaček. Nové hlavice napomohou odtahu ze stoupačky. Odtah z kuchyní, koupelen a WC je třeba zajistit ventilátorem a digestoři, ve většině bytech bylo vlastníky instalováno.

Cena 350 000,-Kč

3) Nový vnitřní rozvod vody v suterénu do místností s WC z instalační šachty nebytového prostoru v přízemí. Celkem v 5- ti vchodech. Potrubí je původní ocelové.

Cena cca 50 000,-Kč

4) Po havárii vody v 01/2014 oprava malby v suterénu, oprava PVC – výměna původního PVC v sušárnách, spojovací chodbě v suterénu (část bude hradit pojišťovna)

oprava omítky, malby

Cena cca 40 000,-Kč

výměna původního PVC

Cena 140 000,-Kč

5) Zateplení podlahy (stropu) nad suterénem v místě chodby, prádelny a sušáren tepelnou izolací (polystyren tl. 100mm) s vhodnou povrchovou úpravou vč. rekonstrukce elektroinstalace

Cena 350 000,-Kč

Výbor obdržel námět od vlastníka v domě na instalaci kamerového systému pro střežení vstupů do domu. Je možné vč. monitorování schodů do suterénu a vstupu do kočárkárny. Pro použití záznamu kamery jako důkazního materiálu např. pro Policii je třeba souhlasu všech vlastníků v domě s instalací kamer.

Cena investice cca 250 000,-Kč- 350 000,-Kč.

V 09/2014 byl vypracován **energetický průkaz** pro dům potvrzený energetickým auditorem. Nebyla stanovena nutná opatření pro zlepšení energetické náročnosti.

Byla doporučena opatření v budoucnosti pro zlepšení energetické náročnosti (snížení tepelných ztrát):

- Největší přínos z tepelně technického hlediska by mělo zateplení obvodové stěny v místě lodžii
 - dále je doporučeno přiteplení střechy tepelnou izolací na min. tl. 300mm- současný standard zateplování nízkoenergetických domů (ze stáv. tloušťky 18-20cm)
 - zateplení podlahy nad suterénem tepelnou izol. tl. 100mm
 - zateplení soklu suterénu
- výměna oken na severozápadní fasádě za nová po skončení jejich životnosti (zasklení izol. dvojsklem nebo trojsklem).

V následujícím období bude provedena příprava rekonstrukce střechy z důvodu špatně provedené střešní krytiny při rekonstrukci v roce 1998, současně bude provedeno zvětšení tloušťky tepelné izolace z 18-20cm na min. 30cm a řešeny související úpravy. V současné době byl přizván k prohlídce a posudku specialista (soudní znalec). Investice do 4,5 mil. Kč. Bude zpracován projekt, následně provedeno výběrové řízení.

Ing.M.Holá, 11/2014