

Společenství vlastníků bytových jednotek
Družstevní 407/21 ; 408/23 ; 409/25
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
IČO : 254 29 442 ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem dne 31.října 2018

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek
konaného 30.října 2018, dle §1191 zákona č.89/2012 Sb..

Schůzi svolal a řídí : Polic Martin (vlastník jednotek a pozůstalý po zemřelé paní Boženě Policové – předsedovi SVJ - „správci domu“),
Prezenci zapisoval/kontroloval : Šuma Petr,
Zapisovatel schůze a usnesení : Polic Martin,
Mandátní komise a ověřovatelé zápisu : Šuma Petr, Mátlová Jitka, Moravec Zdeněk.

I.
Program

Program shromáždění vlastníků jednotek:

- 1) Projednání a schválení **nových Stanov** SVJ Družstevní 407/21, 408/23, 409/25.
- 2) Projednání a schválení **nového Domovního řádu** SVJ Družstevní 407/21, 408/23, 409/25.
- 3) **Volba statutárního orgánu** SVJ Družstevní 407/21, 408/23, 409/25.
- 4) Projednání **výše příspěvku do fondu oprav na rok 2019** SVJ Družstevní.
- 5) Plánované opravy na domě pro rok 2019.
- 6) Různé.

II.
Svolání shromáždění

Pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) byla v řádném časovém předstihu oznámena vyvěšením na tabulích v jednotlivých vchodech se současným vhozením informace o shromáždění do všech schránek domu, vlastníků jednotek nebydlícím v domě byla pozvánka zaslána dopisem na kontaktní adresu uvedenou u správce domu.

III.
Účast a usnášeníschopnost

V bytovém domě je 48 bytových jednotek které vlastní 43 vlastníků. Ke každé bytové jednotce přísluší určitá část podílu na společných částech domu a pozemků které se pro hlasování na shromáždění vlastníků jednotek započítávají. Celkový počet podílů na domě je 28281 (KN UL).

Na shromáždění dne 30.října 2018 se účastnilo celkem 35 oprávněných vlastníků k hlasování a to osobně, nebo na základě předložené plné moci od vlastníka bytové jednotky, dle prezenční listiny.

Na shromáždění z 43 vlastníků celkem **účast 35 = 81,4%** oprávněných hlasů vlastníků. V přepočtu podílů hlasů z 28281 se zúčastnilo 22471 podílů což je 79,45% z celkového počtu podílů.

Shromáždění dne 30.října 2018 – JE usnášeníschopné.

IV. Zahájení

Shromáždění zahájil v 18:00 hodin a dále vedl svolavatel Bc. Martin Polic. Přivítal všechny přítomné a znovu je seznámil s důvodem svolání shromáždění a přečetl program shromáždění dne 30. října 2018.

O programu bylo jednáno a jednomyslně schváleno, že na shromáždění nebude z časových důvodů projednán bod 4) Výše příspěvku do fondu oprav na rok 2019 SVJ Družstevní a bod 5) Plánované opravy na domě pro rok 2019. Tyto zůstávají v nezměněné podobě z posledního řádného shromáždění vlastníků a budou projednány na příštím shromáždění.

V. Projednání a schválení změny Stanov SVJ

Řídící shromáždění přečetl a vysvětlil jednotlivé články nových/změněných stanov společenství vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442 (dále jen „stanovy“) a požádal přítomné, aby se k navrženým stanovám jako celku, případně k jednotlivým bodům vyjádřili.

Z pléna byla výhrada:

1) k Čl. VI, bod 10, písm. k), kde bylo uvedeno:

„k) rozhoduje o případném pronájmu společných částí domu.“

Toto znění nebylo přijato a bylo změněno na :

„k) uzavírá smlouvy o pronájmu společných částí domu na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků.“

S tímto zněním byl projeven zúčastněnými souhlas.

2) k Čl. XII, bod 2, písm. f) a o), kde bylo uvedeno:

„f) odstranit na svůj náklad znečištění, závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo kterým umožnil jednotku užívat,“

„o) na své vlastní náklady zajistit opravu, nebo odstranit závadu, poškození, znečištění společných částí domu, nebo vlastního bytu, které způsobil on, nebo osoby kterým umožnil vstup do domu a které jakkoli ohrožuje nebo ztěžuje práva ostatních členů společenství či osob užívajících prostory ve správě společenství,“

Kde bylo konstatováno, že tyto dva body mají stejný obsah a význam a bylo rozhodnuto o zrušení písmene o) a doplnění písmene f) tak, aby dále písmeno f) naplňovalo význam obou uvedených písmen. Znění písmena f) bylo tedy změněno na :

„f) na své vlastní náklady zajistit opravu, nebo odstranit závadu, poškození, znečištění, společných částí domu, pozemků společenství, nebo vlastního bytu (včetně parazitálního), které způsobil on sám, nebo osoby kterým umožnil vstup do domu, bytu, nebo na pozemky a které jakkoli ohrožuje, omezuje, nebo ztěžuje práva ostatních členů společenství či osob užívajících prostory ve správě společenství a to maximálně do 7 dnů od zjištění vady,“

S tímto zněním byl projeven zúčastněnými souhlas.

Ostatní články, body a písmena stanov byly bez výhrad zúčastněných vlastníků.

Řídící shromáždění dal po prodiskutování a zodpovězení dotazů o Stanovách společenství hlasovat.

Hlasování o Stanovách společenství :

PRO – 35 (100,0%) ; PROTI – 0 (0,0%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,0%)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek svým hlasováním PŘIJALO Stanovy společenství vlastníků

ul Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, s platností a účinností od 01.12.2018 na dobu neurčitou.

VI.

Projednání a schválení změny Domovního řádu SVJ

Řídící shromáždění přečetl a vysvětlil jednotlivé články nového/změněného domovního řádu společenství vlastníků jednotek ul.Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO: 254 29 442 (dále jen „domovní řád“) a požádal přítomné, aby se k navrženému domovnímu řádu jako celku, případně k jednotlivým bodům, či k sazebníku sankcí – smluvních pokut vyjádřili.

Z pléna byla výhrada:

1) k Čl.IX, bod 1) a 2), kde bylo uvedeno:

„1) Uživatelé domu jsou povinni uzamykat vchodové dveře domu vždy.“

„2) Uživatelé domu jsou povinni uzamykat dům, zejména v době od 22:00 do 06:00 hodin.

Všichni uživatelé bytů v domě jsou povinni toto rozhodnutí respektovat a dodržovat.“

Toto znění nebylo přijato z důvodu možného dvojího vysvětlení obou bodů a bylo změněno na :

„1) Uživatelé domu jsou povinni vchodové dveře do domu uzamykat VŽDY. Všichni uživatelé v domě jsou povinni toto rozhodnutí respektovat, dodržovat a zajistit jeho dodržování.“

S tímto zněním byl projeven zúčastněnými souhlas. Bod 2) byl zrušen.

2) k Čl.IX, bod 3), kde bylo uvedeno:

„3) Uživatelé bytů jsou povinni na své náklady zajistit klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor pro všechny osoby, které se v bytě zdržují a mají mít do daných prostor přístup. Klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor, nesmí uživatelé bytu předat osobě nebydlící v domě.“

Toto znění nebylo přijato z důvodu, že by klíče podle znění nemohli mít ani osoby blízké u vlastníka nebo nájemce, které nebydlí v domě. Znění bylo změněno na :

„2) Uživatelé bytů jsou povinni na své náklady zajistit klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor pro všechny osoby, které se v bytě zdržují a mají mít do daných prostor přístup. Klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor, nesmí uživatelé bytu předat osobě cizí, nebydlící v domě, vyjma vlastníků a rodinných příslušníků uživatele.“

S tímto zněním byl projeven zúčastněnými souhlas. Bod 3) byl převeden na bod 2) kvůli zrušení předchozího bodu.

Ostatní články, body a písmena domovního řádu, včetně sazebníku sankcí - smluvních pokut byly bez výhrad zúčastněných vlastníků.

Řídící shromáždění dal po prodiskutování a zodpovězení dotazů o Domovním řádu a Sazebníku sankcí - smluvních pokut jako celku hlasovat.

Hlasování o Domovním řádu se Sazebníkem sankcí a smluvních pokut :

PRO – 35 (100,0%) ; PROTI – 0 (0,0%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,0%)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek svým hlasováním PŘIJALO Domovní řád společenství vlastníků ul.Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, spolu se Sazebníkem sankcí – smluvních pokut, s platností a účinností od 01.12.2018 na dobu neurčitou.

VII

Volba statutárního orgánu SVJ

Řídící shromáždění přednesl zúčastněným vlastníkům opětovně možné varianty pro další vedení SVJ a upozornil na možné komplikace pokud by vedení SVJ nebylo řádně zvoleno.

Varianty možného spravování SVJ:

- a) Zvolení výboru SVJ v počtu minimálně 3 členů (1x předseda, min. 2x člen výboru).
Tato varianta je nejvýhodnější pro správu SVJ, je zde dostatečná vzájemná kontrola členů výboru, mohou si rozdělit jednotlivé oblasti správy domu, mají vzájemnou zastupitelnost.
- b) Zvolení statutárního orgánu SVJ (1x předseda SVJ – takto bylo do úmrtí pí.Policové).
Tato varianta je přijatelná, klade však na předsedu velké nároky, zastupitelnost je pouze v případě proplácení faktur a zajištění odstranění havárií a to účetní firmou Stavbud. Tato varianta potřebuje spolupráci dalších osob v domě, kteří sice nejsou ve výboru, ale musí s předsedou „statutárním orgánem“ spolupracovat na ohlášení problémů jednotlivých vchodů.
- c) Předání celé správy SVJ správcovské firmě nebo družstvu.
Uvedeno jako jedna z horších variant, neboť je při ní velmi špatně dohlídatelný tok peněz, oprav, smluv atd.. I tak by musel být někdo, kdo by vše hlídal.
- d) Podání žádosti k soudu na určení správce SVJ.
Uvedeno jako absolutně nejhorší možnost před kterou varují ve všech časopisech o bydlení. V podstatě odevzdání majetku do rukou neznámé osoby či firmy.

Z pléna byl vyjádřen názor, že o věci již bylo rozhodnuto na mimořádném shromáždění vlastníků ze dne 23.08.2018 a není o věci nutno znovu diskutovat a platí varianta zvolení jedné osoby jako předsedy společenství vlastníků – jako statutárního orgánu společenství vlastníků. Tato varianta koresponduje i s přijatými a odsouhlasenými stanovami společenství vlastníků z dnešního shromáždění. Proti tomuto nebyl z přítomných vznesen žádný protest, ani požadavek na opakování hlasování, nebo jiný protinávrh. Varianta jednoho zástupce – předsedy společenství byla přijata.

Volba předsedy SVJ

Na základě rozhodnutí o variantě vedení SVJ a to ustanovením jednoho vlastníka jednotky jako předsedy SVJ „statutární orgán“, vyzval řídící shromáždění přítomné, aby se přihlásil vlastník, který by chtěl tuto funkci dobrovolně vykonávat. Z přítomných vlastníků se nikdo nepřihlásil. Z důvodu, že nikdo neprojevil zájem vykonávat funkci předsedy SVJ, vyzval řídící shromáždění, aby někoho navrhl z přítomných vlastníků. Z přítomných vlastníků pan Šuma Petr navrhl na předsedu SVJ „statutární orgán“ řídícího shromáždění pana Bc.Martina Police. Jiný návrh z řad přítomných vlastníků nebyl vznesen.

Před hlasováním pan Martin Polic přítomným sdělil (stejně jako při mimořádném shromáždění vlastníků ze dne 23.08.2018, že funkci předsedy je ochoten přijmout, za podmínky :

- a) mandát bude vykonávat do 30.11.2019, tak, aby vlastníci měli možnost rozhodnout o případném novém výboru SVJ, bez nutnosti odvolávat zvoleného předsedu na tomto shromáždění. V případě že nebudou proti němu výhrady a bude moci správu domu řádně vykonávat z vlastních časových důvodů, může být příštím shromážděním potvrzen na řádné funkční pětileté období.
- b) v domě s ním budou spolupracovat nejméně tři další vlastníci (každý z jednoho vchodu v domě), kteří mu budou hlásit nutné opravy, havárie, nebo vzniklé problémy ve vchodě.

Všichni zúčastnění vlastníci na shromáždění SVJ vzaly podmínky na vědomí a souhlasili s nimi. Nebyl vznesen žádný protinávrh, nebo návrh na úpravu uvedených podmínek.

Jako důvěrníci pro jednotlivé vchody se přihlásili a byli shromážděním akceptováni:

- a) vchod Družstevní 407/21 – Mátlová Jitka,
- b) vchod Družstevní 408/23 – Hradecká Olga,
- c) vchod Družstevní 409/25 – Moravec Zdeněk.

Hlasování o navrženém předsedovi SVJ :

Bc. Martin Polic – jako předseda SVJ „statutární orgán“ s platností od hlasování shromáždění vlastníků jednotek SVJ dne 30.října 2018 s mandátem do 30.11.2019.

PRO – 34 (95,6%) ; PROTI – 1 (4,4%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,0%)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul.Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním USTANOVILO na uvedenou dobu od 30.10.2018 do 30.11.2019 (s možností prodloužení na řádné pětileté období počítané od 30.10.2018) jako předsedu SVJ vlastníka Bc.Martin Polic, nar.28.02.1969, se všemi pravomocemi „statutárního orgánu“, jak jsou uvedeny ve stanovách společenství vlastníků jednotek ul.Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442.

VIII.

Výše příspěvku do fondu oprav na rok 2019.

Z programu shromáždění zrušeno – nebylo projednáváno.

IX.

Opravy na domě pro rok 2019.

Z programu shromáždění zrušeno – nebylo projednáváno.

X.

Různé.

Řídící shromáždění vyzval přítomné, zda mají k projednání nějaké věci, které spadají do projednání, schválení shromáždění, nebo o kterých by bylo dobré vědět pro všechny vlastníky jednotek ve společenství.

Z pléna:

1) Jak budou řešeni nepřizpůsobiví nájemníci, jejichž chování dlouhodobě obtěžuje (křikem, rvačkami a zvýšenou špínou ve společných prostorách) ostatní „slušné“ uživatele bytů ?

Odpověď - Řídící shromáždění – předseda SVJ:

„Tyto excesy budou striktně řešeny dle domovního řádu a vlastníci takových jednotek budou sankcionováni dle domovního řádu. Jsme však lidi a tak každý musí pochopit, že žijeme ve společném domě a ojedinělý hluk či jiný drobný prohřešek musí každý spoluobytel snést, jelikož se jedná o společný dům. Bohužel, nikdo není neomylný a dokonalý“.

2) Nefunkční (málo topící) topení v domě?

Odpověď - Řídící shromáždění – předseda SVJ:

„Při nájezdu otopné soustavy v domě se vyskytla nepředpokládaná závada, které si nikdo nevšiml. Tato závada byla dne 28.10.2018 odstraněna a otopná soustava by měla být plně funkční. Pokud by se vyskytl jakýkoliv problém, každý může kontaktovat technika domu pana Janečka, nebo přímo statutární orgán společenství. Telefonní čísla jsou vyvěšena na nástěnkách a na webových stránkách společenství“.

Další dotazy společného charakteru nebyly na shromáždění vzneseny.

XI.

Usnesení ze shromáždění

Shromáždění vlastníků jednotek - Společenství vlastníků jednotek, Družstevní 407/21; 408/23; 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO: 254 29 442 ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem se usneslo:

- 1) Shromáždění vlastníků jednotek svým hlasováním rozhodlo o změně - přijetí Stanov společenství vlastníků a to od 01.12.2018 na dobu neurčitou s možností jejich úprav dle těchto Stanov společenství.
- 2) Shromáždění vlastníků jednotek svým hlasováním rozhodlo o změně - přijetí Domovního řádu společenství vlastníků včetně Sazebníku sankcí – smluvních pokut a to od 01.12.2018 na dobu neurčitou s možností jejich úprav dle Stanov společenství.
- 3) Shromáždění vlastníků jednotek svým hlasováním ustanovilo na uvedenou dobu od 30.10.2018 do 30.11.2019 jako předsedu SVJ vlastníka Bc.Martin Polic se všemi pravomocemi „statutárního orgánu“, jak jsou uvedeny ve Stanovách společenství vlastníků.

Zapsáno v Ústí nad Labem dne 31.října 2018

.....
Bc.Martin Polic
Zapisovatel / předseda SVJ

.....
Šuma Petr
Ověřovatel zápisu

.....
Mátlová Jitka
Ověřovatel zápisu

.....
Moravec Zdeněk
Ověřovatel zápisu

Rozdělovník:

1x SVJ založení, 1x KS UL založení, 1x fi.Stavdud, 1x Komerční Banka