JiViŠ, s.r.o. - správa nemovitostí a vedení účetnictví
Se sídlem : Drahobejlova 1452/54, 190 00 Praha 9 – Libeň
Zápis do OR u MS v Praze oddíl C, vložka 91412, IČ: 26 75 08 05
Tel.: 266 310 266, 266 311 266, Fax: 266 311 296, e-mail: jivis@jivis.cz

V Praze, dne 13. 2. 2012

Zápis ze schůze shromáždění
Společenství vlastníků pro dům Křižíkova č.p. 53, Praha 8,

se sídlem: Křižíkova 53/52, 186 00 Praha 8,
Zapsaného v Rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 11493, IČ: 246 67 200
konaného dne 8. 2. 2012 v garážích domu Křižíkova 53, Praha 8

Přítomni osobně či v zastoupení na základě plné moci:
3D.AKS s.r.o. (1,064%), Abrahámová Jaroslava Bc. (0,595%), Bardoděj Jiří Ing. a Bardodějová Veronika (SJM) (0,925%), Benyovszky Štěpán Ing. a Benyovszká Emilia Mgr. (SJM) (2,702%), Berg Michal Ing. (1,23%), Blümelová Helena (0,398%), Cibulec Jaromír RNDr. (1,533%), CTR group a.s. (4,082%), Černý Robert Ing. (0,979%), Dawson Benjamin Thomas a Dawson Iryna Vilenivna (SJM) (0,675%), Dubová Jana Ing. (0,874%), Dvořák Jaroslav a Dvořáková Marie Mgr. (SJM) (0,634%), FILODRAMATIKA, spol. s r.o. (0,643%), Frőhlich Ján (1,018%), GTF,s.r.o. (1,271%), Halová Klára (0,939%), Hanzlík Martin MVDr. a Hanzlíková Václava MUDr. (SJM) (0,251%), Hraška Viktor MUDr. a Hrašková Oľga Ing. (SJM) (0,927%), Hrubý Petr Ing. a Hrubá Jarmila Ing. (SJM) (1,202%), Huříková Eva (0,401%), Individual leasing s.r.o. (2,473%), INTROPIK spol. s r.o. (0,86%), Ištvánfyová Jana Ing. (0,647%), J. Tříska s.r.o. (0,247%), Jelínek Michal Mgr. (0,89%), Jones Alan Stanley (0,247%), Jovanovski Bojan (0,886%), Klein Robert a Kleinová Jana Ing. (SJM) (0,396%), Klimíček Tomáš (0,879%), Knápková Larisa (0,623%), Kohora Břetislav Ing. (0,247%), Kopp Martin (0,618%), Koudelková Marcela MUDr. (1,022%), Kuznetsov Maxim a Kuznetsova Nataliya (SJM) (0,957%), Landa Robert Prokop Ing. (0,495%), Mačuga Marek (0,647%), Machálková Jana (0,545%), Matoušek Dušan Ing. a Matoušková Ladislava Ing. (SJM) (0,937%), Melíšek Vilém Bc. (0,666%), Mitas Mário a Mitasová Darina (SJM) (0,892%), Nakládalová Lucie (0,644%), Naumov Andrey (0,258%), Naumova Irina (0,252%), Novák Arne Arnošt Prof.Dr. a Nováková Věra Dr. (SJM) (0,64%), Nožička Petr Ing. a Nožičková Jana Ing. (SJM) (0,591%), Pavel Josef JUDr. a Pavlová Iva (SJM) (0,888%), Pavelka Petr (0,318%), Pavlíček Aleš (1,138%), Pavlíček Aleš (0,397%), Pavlova Katarina (0,727%), Pěchovič Petr Ing. a Pěchovičová Pavla Ing. (SJM) (0,874%), Raška Ondřej (0,626%), Ritter Karel RNDr. (1,132%), Roe Jana (1,861%), Ryska Petr Ing., Ph. D. (1,295%), Sadílková Barbora (0,982%), Sálus Vladimír Ing. a Sálusová Karin (SJM) (0,94%), Specková Irena Ing. (0,655%), Svoboda Karel a Svobodová Lydie (SJM) (0,644%), Svoboda Pavel a Svobodová Miroslava Bc. (SJM) (1,037%), Szabó Štefan (1,729%), Šťastná Lenka Bc. (0,622%), Tuláčková Věra (0,886%), Vališ Jan (0,592%), Vašíček Ľuboslav Ing. (0,647%), Vidlička Peter (1,206%), Vraná Marcela (0,247%), Zavoralová Linda (0,884%), Zemanová Milena (0,36%).

1. Zahájení schůze

Po prezenci a spočítání podílu přítomných zahájil v 18:35 Ing. Jiří Bardoděj schůzi konstatováním, že dle prezenční listiny je přítomno 63 vlastníků, kteří mají celkem 71,169% spoluvlastnického podílu, tudíž **shromáždění vlastníků je usnášeníschopné**.

Ing. Jiří Bardoděj přečetl program schůze a nechal hlasovat o následujícím návrhu:
Návrh: předsedající schůze bude pan Jiří Bardoděj, skrutátor a zapisovatel bude pan Ondřej Šára ze společnosti JiViŠ a ověřovatel bude pan Petr Pavelka

Výsledek hlasování:
Pro: 100% přítomných
Proti: nikdo
Zdrželo se: nikdo
Návrh byl jednohlasně schválen

Dorazili následující vlastníci:
Pavel Josef JUDr. a Pavlová Iva (SJM),
Hrubý Petr Ing. a Hrubá Jarmila Ing. (SJM)
Spoluvlastnický podíl přítomných se zvýšil na 72,517%

2. Schválení nových stanov SVJ

Předsedající předal slovo Ing. Mallátovi, který přítomné seznámil s návrhy změn stanov společenství vlastníků. Po krátkém informování byly navrženy následující změny stanov:
Návrh 1. změny: výbor společenství vlastníků je minimálně tříčlenný
Návrh 2. změny: pro zvolení člena výboru je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných vlastníků
Návrh 3. změny: odvolání správce domu je v kompetenci výboru společenství vlastníků
Návrh 4. změny: změna výše záloh za služby a provoz je v kompetenci výboru společenství vlastníků

a nechalo se hlasovat ***kdo je pro, aby byly předložené stanovy (včetně jmenovaných změn) jako celek odsouhlaseny jako nové stanovy Společenství vlastníků pro dům Křižíkova č.p. 53, Praha 8***

Výsledek hlasování:
Pro: 100% přítomných (pro změnu stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů, což bylo naplněno)
Proti: nikdo
Zdrželo se: nikdo
Návrh byl jednohlasně schválen

3. Stanovení odměn výboru

V tomto bodě bylo diskutováno o výši odměny členů výboru. Navržena byla odměna na každého jednoho člena výboru ve výši 2.500,- Kč/měsíc, tj. 30tis hrubého ročně - celkem tedy 150tis jako celek pro výbor.

Návrh: Kdo je pro, aby odměna výboru činila 2.500,-Kč hrubého měsíčně pro každého člena výboru?

Výsledek hlasování:
Pro: 97,1% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: nikdo
Zdrželo se: 2,9 % spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen

4. Volba nových členů do výboru společenství vlastníků

Předsedající přítomné vlastníky informoval o rezignaci předsedy výboru Ing. Jany Ištvánfyové a informoval o nutnosti dovolení chybějících členů výboru. Protože dosavadní dva členové Ing. Jiří Bardoděj a Individual leasing s.r.o. zastoupená Ing. Mallátem mají ještě platný mandát, hlasovalo se pouze o nových zájemcích. Navržení byli tito zájemci o člena výboru: Petr Pavelka, Lucie Nakládalová a Mário Mitas.

Návrh: Kdo je pro, aby paní Lucie Nakládalová, pan Petr Pavelka a pan Mário Mitas byli zvoleni za členy výboru?

Výsledek hlasování:
Pro: 100% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků, tj. 72,517% spol. podílu ze všech vlastníků
(pro zvolení člena výboru je zapotřebí nadpolovičního souhlasu ze všech vlastníků, což bylo naplněno)
Proti: nikdo
Zdrželo se: nikdo
Návrh byl jednohlasně schválen

5. Reklamace vad vůči investorovi

V tomto bodě předsedající informoval o proběhlé prohlídce objektu znalcem, po které bylo jednoznačně konstatováno, že příčinou zatékání do 1.PP je vada v návrhu pojížděné konstrukce střechy garáží. Toto bude doloženo znaleckým posudkem. U společnosti CTR group a.s. bylo zatékání opakovaně prostřednictvím správní firmy reklamováno a společnost CTR group a.s. reklamaci opakovaně zamítla. Nadále tedy bude nutné postupovat soudní cestou – aby výbor SVJ byl v tomto ohledu kompetentní konat, je třeba, aby jej shromáždění vlastníků jako nejvyšší orgán tímto pověřilo. Současně s reklamací zatékání budou reklamovány i další známé vady.

Návrh: Kdo je pro zmocnění výboru Společenství vlastníků pro dům Křižíkova č.p. 53, Praha 8 k uplatňování reklamací vad vůči investorovi?

Výsledek hlasování:
Pro: 97,1% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: nikdo
Zdrželo se: 2,9 % spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen

Dále bylo informováno, že s právním vymáháním reklamací vad jsou spojeny náklady, které mohou být buď vyúčtovány vlastníkům, nebo mohou být uhrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy, tzv. Fondu oprav. Zejména se jedná o právní zastoupení, soudní poplatky, náklady na soudního znalce a další expertní a jinou odbornou pomoc. O formě úhrady těchto nákladů se nechalo hlasovat.

Návrh: Kdo je pro úhradu nákladů spojených s reklamací společných částí domu z tzv. fondu oprav?

Výsledek hlasování:
Pro: 97,1% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: nikdo
Zdrželo se: 2,9 % spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen

Návrh: Kdo je pro zmocnění výboru Společenství vlastníků pro dům Křižíkova č.p. 53, Praha 8 k výběru advokátní kanceláře a následnému uzavření smlouvy s vybranou advokátní kanceláří na zajištění právního vymáhání reklamovaných vad?

Výsledek hlasování:
Pro: 97,1% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: nikdo
Zdrželo se: 2,9 % spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen

V 19:02 odešel pan Martin Kopp a přišel pan Maxim Kuznetsov
V 19:09 přišel pan Aleš Pavlíček
Spoluvlastnický podíl přítomných činí 73,651%

6. Uzavření vjezdu do vnitrobloku

Předsedající informoval, že tento bod byl probírán již minule, nicméně hlasovalo se již době, kdy shromáždění nebylo usnášeníschopné a proto je nutné hlasování opakovat.
Vzhledem k neuspokojivému stávajícímu stavu, kdy je umožněn režim neomezeného vjezdu do vnitrobloku a vlivem toho dochází k poškozování vnitrobloku (poškozování pojížděného povrchu a pravděpodobně i hydroizolační vrstvy) navrhuje výbor omezit v budoucnu vjezd pouze pro nezbytně nutné zásobování. Technické řešení zamezení vjezdu předloží výbor k odsouhlasení CTR group a.s.
Předsedající nastínil uvažovanou variantu, která spočívá v uzavření architektonicky řešenou bránou s osazením přístupu přes čip a s přesunem zvonků. Toto řešení zároveň nesmí bránit vjezdu požárních vozidel (ideálně otevření napojené na EPS, případně nedestruktivní možnost otevření "mírným násilím ze strany hasičů"). V budoucnu, v horizontu cca 2 let (po dostavbě KH II) by byla ideální úprava a navýšení oplocení celého vnitrobloku. Tímto opatřením by došlo k proměně "nevzhledného průjezdu" na klidovou zónu s možností rozšíření zeleně v květináčích. Oplocení by muselo být architektonicky řešeno a muselo by projít stavebním řízením. Předsedající sdělil přítomným, že od majitele KH II je k tomuto předběžný souhlas.
Vzhledem k tomu, že stále není známé, jaká možnost bude ze strany úřadů a CTR group přijatelná, byl přednesen obecnější návrh, o kterém se následně nechalo hlasovat.

Návrh: Kdo je pro, aby byl vjezd uzavřen vhodným způsobem zvoleným výborem SVJ, aby bylo zabráněno vjezdu vozidel a to z prostředků SVJ (z tzv. fondu oprav) za náklady odsouhlasené výborem SVJ s limitem max. 150.000,- Kč?

Výsledek hlasování:
Pro: 87,62% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: 4,68% spoluvlastnického podílu z přítomných
Zdrželo se: 7,7% spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen
V 19:13 přišel pan Vilém Melíšek
Spoluvlastnický podíl přítomných činí 74,069%

7. Postup při realizaci stavebních úprav jednotek

V tomto bodě předsedající vlastníky seznámil s doporučovaným postupem při stavebních úpravách jednotek. Informoval, že stavební povolení ani ohlášení stavby nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby a pokud nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.
Všechny ostatní stavby tedy vyžadují stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.

Výbor SVJ doporučil následující postup:
- Vždy, když dojde k zásahu do příček (bourání či výstavba nových příček) či do akusticky dělících konstrukcí (např. do podlah, do podhledů), doložit do archivu SVJ výkres stavebních úprav a vyjádření autorizované osoby, že úpravy nemají negativní vliv na nosné a dělící konstrukce.
- Pokud úpravy vyžadují stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, doložit jedno paré autorizované finální dokumentace do archivu SVJ, po dokončení stavebních úprav doložit do archivu povolení k užívání, kolaudační souhlas či oznámení stavebnímu úřadu o užívání.
- Vždy při realizaci úprav vyvěsit v domě informace o postupu a termínech výstavby.
- Veškeré stavební práce a to včetně udržovacích a montážních prací nesmí být prováděny mimo 8-19h v pracovní den a mimo 8-16h v sobotu. V neděli a ve svátek je provádění těchto prací zcela zakázáno. Stavebními pracemi se rozumí zejména veškerá činnost produkující obtěžující hluk - např. vrtání, bourání, broušení, stloukání, atd.

Návrh: Kdo je pro schválení povinnosti dodržet navržený postup při přípravě a realizaci stavebních úprav?

Výsledek hlasování:
Pro: 94,47% spoluvlastnického podílu z přítomných
Proti: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných
Zdrželo se: 4,54% spoluvlastnického podílu z přítomných
Návrh byl většinově schválen

V tomto bodě byl vznesen dotaz na vymahatelnost daného usnesení ohledně neprovádění stavebních prací v neděli a výše uvedené časy, přičemž bylo odpovězeno, že toto usnesení bohužel není vymahatelné a tedy jeho porušení ani postižitelné - jedná se však o dohodu vlastníků na slušném chování v domě vůči svým sousedům tak, aby se nenarušily mezilidské vztahy v domě a tudíž je nanejvýš vhodné jej dodržovat.

V 19:25 odešel RNDr. Karel Ritter
V 19:29 odešel Ing. Ľuboslav Vašíček
V 19:31 odešli tito vlastníci: Ing. Robert Černý, Barbora Sadílková, Štefan Szabó, Klára Halová, Ing. Petr Hrubý a Ing. Jarmila Hrubá (SJM), J. Tříska s.r.o., INTROPIK spol. s r.o.
Spoluvlastnický podíl přítomných činí 68,319% - shromáždění je stále usnášeníschopné

8. Informace o stavbě Karlín Hall II

V tomto bodě byli přítomní seznámeni s plánovanou výstavbou administrativního objektu Karlín Hall 2 v ulici Pernerova (parcely 404/1, 407/2, 408, 411/4, 412 a 413/1). Navrhovaná budova bude s převládající administrativní funkcí, dále se zde bude nacházet multifunkční kulturní a společenský sál se dvěma galeriemi a podzemní garáže. Novostavba bude těsně přiléhat k sousednímu objektu Karlín Hall 1. Objekt Karlín Hall 2 bude mít osm nadzemních a tři podzemní podlaží (zastavená plocha záměru je 1 805 m2, plocha zeleně bude 1 369 m2).
Dále byli přítomni seznámeni s úmyslem investora Karlin Hall vybudovat dětské hřiště přístupné zdarma okolním domům. S prostorovou dispozici hřiště byli přítomní seznámeni formou nákresu vyvěšeného v místnosti. Nabídka zpřístupnění

hřiště slouží jako kompenzace za obtěžování způsobné stavbou a zároveň jako projev dobré vůle investora. Investor za to očekává bezproblémový průběh územního a stavebního řízení, zejména zdržení se podání odvolání. Jediný náklad, které společenství s využíváním a provozem hřiště bude mít, bude vybudování průchodu (dveří na čip) na hřiště.

9. Informace o prodeji lokální distribuční soustavy v našem objektu

V daném bodě byli přítomní panem Mallátem a panem Dvořákem informováni o prodeji lokální distribuční soustavy v domě, kterou společnost CTR Energo, s.r.o. prodala společnosti Pražská DS Elektro s.r.o.
Přítomní byli dále informováni, že aktuálně se pan Dvořák zabývá výběrem alternativního dodavatele elektřiny a plynu pro SVJ z důvodu úspory finančních prostředků za energie.

V průběhu daného bodu odešlo vícero vlastníků a shromáždění vlastníků se stalo neusnášeníschopné.

Zápis vypracoval: dne 14. 2. 2012

.....
Ondřej Šára

Zápis odsouhlasil:

.....
Petr Pavelka