

Zápis o zasedání shromáždění vlastníků domu čp. 59 v Libni
Novákových 2+4, 180 00 Praha 8

Datum konání: 12.1. 2017 od 18 h

Místo konání: ZŠ Palmovka

1. Zasedání zahájila a předsedala mu ing. Vítovská, ředitelka Lidového bytového družstva Praha 8 (dále jen „LBD“); shromáždění bylo usnášeníschopné (za přítomnosti 78,88 % všech hlasů v domě).

2. Technik LBD p. Krečmer informoval o uvažovaných opravách a úpravách společných částí domu:

- Oprava zatékání z terasy 7.NP a oprava dešťových žlabů v průčelí
- Oprava netěsností postupů na střeše + nátěry klempířských prvků
- Oprava fasády v 1. nadzemním podlaží včetně prosklených částí
- Sanační práce – odstranění vlhkosti v obvodových stěnách
- Přístupový a kamerový systém
- Oprava hlavních domovních elektro rozvodů
- Oprava podlah a omítek v 1. podlaží u výtahů
- Oprava omítek, soklů, malování a nátěry zábradlí
- Vybudování společných prostor z bývalé prádelny

Dále upozornil, že přípojky vody do domu jsou původní = z olova a bude třeba zvážit jejich výměnu; poslední revize zjistila rozsáhlou prasklinu na kanalizační přípojce u vchodu č. 2, kde hrozí zřícení.

3. P. Lenfeld navrhl z oprav a úprav společných částí domu začít 1. opravami zatékání, žlabů, střechy a podlahy u výtahů v domě, 2. instalací kamerového systému v domě a 3. opravou vestibulů domu.

4. Předseda představenstva LBD Ing. Lávička uvedl, že LBD je nuceno trvat na letošním dokončení generální opravy pláště domu, kterou zbývá provést již jen v úrovni 1. nadzemního podlaží, kde plášť dosud zůstal ve velmi špatném technickém stavu a otvorové výplně fasády vykazují netěsnosti, vady a špatné termoizolační vlastnosti (obdobně tomu bylo i na úrovni vyšších podlaží domu, kde jsou bytové jednotky – než tam byly vyměněny otvorové výplně, provedeno zateplení a opravena fasáda).

5. P. Lenfeld a zástupce některých vlastníků bytů p. Hruška uvedli, že by tuto opravu měl aspoň zčásti hradit vlastník přízemních nebytových prostor – s tím, že jde o společné části, sloužící jen jemu.

6. Právní zástupce LBD JUDr. Holubkov uvedl, že plášť domu jako celek je společnou částí domu, sloužící domu jako celku. O jeho opravě se rozhodlo před více než 10 lety a ve 2.–7. nadzemním podlaží je již léta provedena; poté, co vlastníci bytů v těchto podlažích dlouhou dobu využívají výhod vyměněných oken a zateplené a opravené fasády, nelze měnit postup tak, aby byl vlastník přízemních nebytových jednotek dále znevýhodněn časovou prodlevou s výměnou otvorových výplní ve fasádě a zateplením a opravou příslušné části fasády a natož ještě podílem na těchto nákladech.

7. P. Hruška uvedl, že bývalý ředitel LBD Ing. Papírník v minulosti sdělil, že k opravě pláště v přízemí přikročí LBD samo. Ing. Lávička uvedl, že takový výrok za LBD nemohl zaznít, protože by byl v úplném rozporu s obvyklou praxí a právy LBD. JUDr. Holubkov uvedl, že kdyby některý vlastník jednotky přikročil k opravě společné části, vznikl by mu nárok na náhradu vynaložených nákladů z fondu oprav.

8. Shromáždění hlasovalo o návrzích p. Lenfelda na opravy a úpravy společných částí:

- Opravy – zatékání, žlaby v průčelí, střecha a podlahy u výtahů v 1. podlaží

Shromáždění návrh **schválilo** (pro bylo 78,88%, proti 0% a zdrželo se 0% všech hlasů v domě).

- Instalace přístupového kamerového systému v domě (fou EZ Systém za cca 150.000,- Kč nebo fou IMA za cca 250.000,- Kč)

Shromáždění návrh **schválilo**, a to s provedením fou IMA (pro fu IMA bylo 41,6%, pro fu EZ SYSTÉM 31,3% a zdrželo se 5,98% všech hlasů v domě).

- Kultivace vestibulů v obou vchodech (výmalba, schránky, zvonky, instalace druhých dveří)

Shromáždění návrh **schválilo** (pro bylo 52,24%, proti 0% a zdrželo se 26,64% všech hlasů v domě).

9. Ing. Vítovská uvedla, že zůstatek fondu oprav domu k 31.12. 2016 činil 1,016.601,83 Kč. +/-

10. P. Kolenčíak navrhl dům provizorně vymalovat s náklady do max. 100.000 Kč

Shromáždění návrh **neschválilo** (pro bylo 34,51%, proti 43,47%, zdrželo se 0,9% všech hlasů v domě).

11. P. Hruška uvedl, že je-li fasáda i v úrovni přízemí společnou částí domu, mohl by kolektiv vlastníků jednotek v domě mluvit do obsahu, ba i do existence označení obchodů v přízemí domu. JUDr. Holubkov uvedl, že takový nárok vlastníků jiných jednotek nelze dovozovat, a poukázal na dobu od vzniku domu, po kterou jsou obchody v parteru domu provozovány a označeny. P. Hruška uvedl, že svůj výše uvedený názor může podepřít právním posouzením. JUDr. Holubkov poukázal na dřívější výroky p. Hrušky o právní problematice, které vždy zůstaly v rovině tvrzení a aviz dalších právních kroků, včetně někdejšího zpochybnění vlastnického práva k nebytovým prostorům v domě.

12. P. Hruška uvedl, že vlastnictví nebytových prostor vzniklo v důsledku podvodu. JUDr. Holubkov uvedl, že – jak již vysvětloval na dřívějších zasedáních – po r. 1989 uložil zákon bytovým družstvům vydat byty v jejich domech, pronajaté členům BD, do vlastnictví těchto členů. Při plnění této povinnosti BD vymezila v domech jednotky a ty, které byla povinna vydat, vydala členům: i v čp. 59 jsou všichni vlastníci kromě LBD takovými členy anebo jejich právními nástupci. Zbylé jednotky zůstaly ve vlastnictví původního vlastníka domu, na čemž není nic podvodného ani nevýhodného: všichni vlastníci jednotek stejná práva a povinnosti (včetně platebních povinností za m2 jednotky).

13. Pí Hrušková vznesla dotaz, kdo hradí náklady na zasedání vlastníků jednotek v domě. Ing. Lávička uvedl, že jde o náklady SVJ. Ing. Vítovská k tomu uvedla, že v rámci běžné správní činnosti LBD pro dům je zahrnuto jedno zasedání shromáždění vlastníků jednotek v kalendářním roce.

14. Z diskuse vyplynul návrh, ať správce domu zajistí návrh a rozpočet na opatření proti holubům: Shromáždění návrh **schválilo** (pro bylo 64,58%, proti 0% a zdrželo se 0% všech hlasů v domě).

15. Poté bylo zasedání ukončeno.

Přílohy: Listina přítomných, plné moci a návrhy oprav a úprav společných částí domu

Zapsala: J. Cihelková, LBD

V Praze dne 13.1. 2017

Správnost zápisu ověřil/a:

.....
Jméno a příjmení	Podpis
.....
Jméno a příjmení	Podpis
.....
Jméno a příjmení	Podpis
.....

+/- Ohledně agendy správy domu z hlediska správních činností LBD dále uvádí:

- Předpisu plateb do fondu oprav ve výši 24 Kč/měs./m2 jednotky odpovídá měsíční vybraná částka 110.653 Kč. V roce 2016 bylo z tohoto fondu vyčerpáno 1,622.840,51 Kč; největšími výdaji byly doplatek za opravu sklepů za 1.493.316,80 Kč, 3x 7.000,- Kč technický dozor, technický dozor za 5.500,- Kč a technický dozor za 4.800,- Kč, revize potrubní kanalizace za 8.094,90 Kč, vynášení a zanášení popelnic 4 x 5.400,- Kč, seřízení a oprava oken za 7.877,51 Kč, samozamykací zámek (montáž a demontáž) 8.030,- Kč a vyčištění žlabů za 6.788,- Kč.
- Zůstatek fondu vlastní správní činnosti k 31.12.2016 činí 22.957,- Kč. Předpisu plateb do tohoto fondu oprav ve výši 50 Kč/měs./jednotku odpovídá měsíční vybraná částka 4.350,- Kč. V roce 2016 bylo z tohoto fondu vyčerpáno 31.143,- Kč: za prodloužení domény 1.755,- Kč, pojištění domu 21.252 Kč, svolání 2. schůze + poštovné 1.919,- Kč, svolání 3. schůze + poštovné 1.895,- Kč a pronájem učebny ve škole 3 x 400,- Kč.
- Vlastníci se vyzývají k řádnému hrazení a identifikování plateb a doplacení dluhů; LBD rozesílá písemné upomínky vlastníkům, jejichž nedoplatek přesáhne 3.000,- Kč (t.č. jde o jednotku – byt č. 59/17 s evidovaným nedoplatkem 27.727,83 Kč; vlastník podle katastru: Karel Elefant; zemřel).

Návrh plánu oprav objektu Novákových 59/2+4, Praha 8 – Libeň

Návrh je předkládán na základě provedené revize technického stavu domu správcem. Nejvyšší položku z hlediska oprav představuje kompletní renovace chodeb ve společných částech domu, která bude vyžadovat i výměnu rozvodů silnoproudu a slaboproudu, a oprava dolní části fasády domu v 1. NP. Na tyto nejnáročnější opravy je třeba ve FO průběžně našetřit, mezitím budou provedeny jen nezbytné a havarijní opravy.

Fáze I – nezbytné opravy

1. Neodkladné (havarijní) opravy

- oprava zatékání z terasy 7. NP (odhad nákladů 150 000 Kč)
- oprava dešťových žlabů v průčelí – netěsnosti, teče na fasádu (odhad nákladů 25 000 Kč)
- oprava netěsnosti prostupů na střeše, nátěry veškerých klempířských prvků část do dvora (odhad nákladů 60 000 Kč)
- oprava podlah a omítek v 1. PP u výtahu (odhad nákladů 50 000 Kč)

Celkem 285 000 Kč

2. Přístupový kamerový systém domu (cena dle zvolené varianty až 250 000 Kč)

Celkem 250 000 Kč

3. Kultivace vestibulu - vchod 2 a 4 (výmalba, výměna schránek, oprava zvonků, instalace druhých dveří) – s ohledem na nutnost provést výměnu rozvodů silové elektřiny v dohledné době několika let, je v první fázi navrhována pouze renovace vestibulu

- výmalba, oprava stěn, výměna schránek (odhad nákladů 100 000 Kč)
- instalace druhých dveří dle návrhu architekta (odhad nákladů 300 000 Kč)

Celkem 400 000 Kč

- přípojky vody (výměna olovené části trubky) – odhad nákladů 340 000 Kč

- kanalizační přípojka – oprava (vchod č. 2) – odhad nákladů 250 000 Kč

Celkem 590 000 Kč

Celkem 1 525 000 Kč (odhad)

Fáze II - kompletní rekonstrukce chodeb

- kompletní rekonstrukce chodeb, včetně výměny slaboproudu a silnoproudu (odhad nákladů 2 000 000 Kč)

Fáze III - oprava dolní části fasády

- oprava fasády domu v úrovni 1. nadzemního podlaží (odhad nákladů 1 600 000 Kč)

Fáze IV - další opravy

- vybudování společných prostor z bývalé společné prádelny (odhad nákladů 400 000 Kč)

Návrh plánu oprav objektu Novákových 59/2+4, Praha 8 – Libeň

Plán oprav sestaven s ohledem na stav objektu k 2.11.2016 a naléhavost řešení u jednotlivých problematik a závad.

- 1a. Oprava zatékání z terasy 7.NP, odhad nákladů 150 000 Kč
- 1b. Oprava dešťových žlabů v průčelí – netěsnosti, teče na terasu a na fasádu, odhad nákladů 25 000 Kč
2. Oprava netěsností prostupů na střeše, nátěry veškerých nových klempířských prvků část do dvora, odhad nákladů 60 000 Kč
3. Oprava fasády domu v úrovni 1. nadzemního podlaží vč. výměny konstrukcí prosklených částí fasády (2 až 7.NP provedeno před 9 lety), odhad nákladů 1 600 000 Kč
4. Sanační práce – odstranění vlhkosti v obvodových stěnách domu (společná část domu) v suterénu – strana k ulici Palmovka (NP 203-sklad v 1.PP). Mělo by být hrazeno z FO domu. (stejně tak i náhrada degradované betonové podlahy) Odhad nákladů 300 000 Kč
5. Přístupový a kamerový systém domu – společné prostory, odhad nákladů 130 755 Kč, (návrh p. Hruška 240 348 Kč ???)
6. Oprava hlavního domovního vedení elektro (silnoproud, slaboproud), odhad nákladů 3 818 000 Kč
7. Oprava podlah a omítek v 1.PP u výtahu, odhad nákladů 50 000 Kč
8. Oprava omítek, soklů, malování společných prostor domu, nátěr zábradlí – schodišťová chodba, přístupové chodby k bytům, odhad nákladů 420 000 Kč
9. Vybudování společenských prostor z bývalé společné prádelny, odhad nákladů 400 000 Kč

-
- Přípojky vody (č.o.2 i 4) jsou původní v olovu, odhad nákladů výměny 340 000 Kč
 - Kanalizační přípojka u č.o.2, poslední revize odhalila rozsáhlou prasklinu trubky - možnost zřícení, odhad nákladů výměny 250 000 Kč