

Zápis

ze schůze Shromáždění Společenství pro dům Tř. Kosmonautů 1030/13, 1030/15, Olomouc - Hodolany

Termín: 10.3.2020, 18:00 hodin, Tř. Kosmonautů, hotel Clarion Congress Olomouc, Jeremenkova 36, Olomouc.

Účastníci: výbor samosprávy ve složení Prof. MUDr. Jan Václavík, Ph.D. FESC, Helena Nikolová, členové společenství, viz Příloha – prezenční listina a poskytnuté plné moci k zastupování na shromáždění.

Hosté: Ing. Pavel Svoboda – energetický auditor a projektant, Vladimír Rážek, TOP Green CZ – dotační management, příprava a financování staveb.

Schůze se zúčastnili vlastníci s výší podílu 78,39 %, tudíž Shromáždění bylo dle stanov usnášeníschopné.

1. Zahájení, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Prof. Václavík přivítal hosty a zahájil shromáždění.

P. Veselá navrhuje zařadit bod navíc – proč odstoupili lidé z výboru. Prof. Václavík odpověděl – bude dále vysvětleno v bodě 6.

Prof. Václavík navrhl jako zapisovatele MUDr. Jana Pyszko, jako ověřovatele zápisu Mgr. Irenu Svobodovou. O tom bylo hlasováno – proti 0, zdržel se 1. Program, zapisovatel a ověřovatel byl schválen.

2. Schválení nových stanov Společenství vlastníků

Prof. Václavík zahájil diskusi o novém návrhu stanov Společenství vlastníků. Uvedl, že změna stanov je nezbytná z důvodu sladění stanov s novým Občanským zákoníkem (OZ). Návrh nových stanov byl vypracován správcem (SBD Olomouc) a finalizován po konzultacích s advokátní kanceláří. Aktualizace stanov dle nového OZ je vyžadována bankami v případě čerpání investičního úvěru.

M. Veselá se dotázala, proč nebyly stanovy schvalovány dříve. Prof. Václavík odpověděl, že dřívější schůze v předchozích letech nebyly usnášeníschopné, aby bylo možno stanovy schválit.

P. Sentivani si stěžoval, že veškeré materiály ke schůzi včetně návrhu nových stanov nebyly dostupné v dostatečném předstihu 14 dní. Bylo odpovězeno, že veškeré podklady visely 14 dní na nástěnce a současně byly dostupné v elektronické podobě na odkazu na webových stránkách.

M. Veselá uvedla, že nechápe, proč chceme měnit stanovy. Udala, že chce ponechat kvórum 75% pro přijetí veškerých usnesení.

Bc. Velký odpověděl, že nové stanovy musí nutně být v souladu s novým OZ. Není možné přepracovat staré stanovy, protože změn v novém OZ je velké množství, a nelze je na staré stanovy naroubovat. Proto byly vypracovány stanovy zcela nové. Stanovy musí obsahovat nové stati, jako práva a povinnosti vlastníků, nově zavádí hlasování mimo shromáždění. SBD Olomouc rovněž doporučuje ponechat kvóra 75% pro přijetí určitých usnesení dle jejich návrhu (kvórum 75% navrženo SBD pro změny stanov a volby nových členů výboru, kvórum 50% dle zákona pro ostatní usnesení, např. odsouhlasení oprav nebo čerpání úvěru).

Prof. Václavík uvedl, že otázku kvor pro přijetí usnesení opakovaně diskutoval s právníky. Dle nového OZ se pro přijetí usnesení na shromáždění vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Občanský zákoník vyšší počet hlasů, konkrétně všechny hlasy (tj. 100% souhlas), vyžaduje jen ve dvou případech, a to pokud se všem vlastníkům mění velikost podílu na společných částech domu, nebo pokud dochází ke změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech domu. V případě ponechání kvóra 75% hrozí, že čtvrtina účastníků schůze přehlasuje ostatní tři čtvrtiny přítomných vlastníků, což odporuje demokratickým principům. Proto po konzultaci s právníkem byla ponechána obecná formulace vyžadující pro přijetí usnesení souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

P. Chumchala diskutuje, nelíbí se mu určité body stanov a že by bylo možno za členy výboru volit osoby, které nejsou vlastníky. Rovněž p. Veselá chce, aby do výboru mohli být voleni jen vlastníci, a aby ve výboru nemohli být žádní příbuzní. Bc. Velký oponuje, že zákon umožňuje za členy výboru volit kohokoliv, včetně osob, které nejsou vlastníky, a také včetně více členů jedné rodiny. Zná společenství ve správě SBD, která dlouhodobě velmi dobře fungují s členy výboru z jedné rodiny. P. Nikolová doplnila, že starší vlastníci by takto mohli navrhnout do výboru své děti nebo vnoučata, aby o dům pečovaly ony.

P. Sentivani upozorňuje, že nyní nemusíme stanovy schválit – chce o nich nyní diskutovat a schválit příště. Požaduje také zřízení revizní komise. P. Veselá rovněž požaduje zřízení revizní komise. Bc. Velký odpověděl, že právo kontroly veškeré činnosti společenství i výboru má každý vlastník. Prof. Václavík odpověděl, že pojem revizní komisi nový OZ vůbec nezná.

P. Sentivani se dotazuje, proč je navrženo 5 členů výboru. Prof. Václavík odpovídá, že právní expertiza jednoznačně doporučila lichý počet členů výboru, tedy 3 nebo 5, z důvodu jednoznačnosti hlasování výboru. Prof. Václavík navrhuje hlasovat o nových stanovách. Bylo oponováno, aby se nejprve hlasovalo o pozměňovacích návrzích stanov.

Prof. Václavík proto vyzval, aby byly vzneseny pozměňovací návrhy. Žádný návrh vznesen nebyl. Bylo proto přistoupeno k hlasování:

Návrh usnesení: Shromáždění Společenství pro dům tř. Kosmonautů 1030/13, 1031/15, Olomouc - Hodolany rozhoduje o změně stanov tak, že stávající znění stanov nahrazuje novým zněním stanov.

Výsledky hlasování (viz příloha):

Pro: 50,34% hlasů, Proti: 49,66% hlasů, Zdržel se: 0% hlasů.

Dle stávajících stanov vyžadováno více než 75% hlasů přítomných.

Návrh nebyl přijat.

3. Výběr varianty a schválení plánované „Revitalizace a snížení energetické náročnosti bytového domu Kosmonautů 13-15, Olomouc“

Prof. Václavík vysvětloval, proč je potřebná rekonstrukce domu tohoto rozsahu. Důvody jsou následující: střechy domu jsou v havarijním stavu a zatéká z nich do bytů pod nimi. Lodžie (balkony) jsou také v havarijním stavu, do jejich konstrukce zatéká, čímž se narušuje a dochází k opadávání kusů omítky nebo betonu, které již představují ohrožení pro obyvatele domu a hlavně kolemjdoucí na chodníku. K jejich rekonstrukci je nezbytné postavení lešení (cena za jeho postavení a pronájem během opravy přesahuje 1 milion Kč). Stávající zateplení obvodové fasády polystyrénem tloušťky 6 cm se již výrazně přiblížilo ke konci své životnosti, je hlavně ve vyšších poschodích narušeno trhlinami a na řadě míst je infiltrováno plísní. Pokud by se plášť neopravil, může dojít k narušení statických konstrukcí domu. Bylo by také neekonomické za několik let stavět kolem domu lešení znovu kvůli opravě pláště.

Tyto informace potvrdil host ing. Svoboda: stáří obvodového pláště (fasády) domu se již blíží 20 rokům a končí jeho životnost.

P. Výboch toto rozporoval, že je to celé nesmysl, a že to vydrží dalších 10 let.

P. Sentivani řekl, že nechce zateplení pláště, pouze opravu střechy a balkonů. Ing. Svoboda reagoval, že od 4. podlaží byly při energetickém auditu zjištěny mikropraskliny v plášti, kudy proniká vlhkost a voda, která narušuje statiku domu a způsobuje plísně na fasádě v bytech. Již nyní by byla nezbytná rekonstrukce obvodového pláště, ke které bude zapotřebí stavba lešení. Technicky není vhodné řešit jednotlivé opravy nejprve balkonů a střecha a v dalším kroku plášť, neboť jednotlivé stavení části pláště a střechy na sebe stavebně navazují. Pokud nyní budeme realizovat střechu a plášť později, bude nutné např. nové oplechování vyhodit a udělat nové. P. Svoboda dále doplnil, že realizace silnější vrstvy zateplení zamezí kondenzaci vody a vzniku rosného bodu v panelech a tím výrazně prodlouží životnost panelové konstrukce domu.

P. Výboch znovu prohlásil, že je to celé nesmysl, že v tomto oboru dělá od 15 let a že tomu rozumí.

Prof. Václavík pokračoval: Na základě zadání výboru bylo SVJ proto v roce 2019 provedeno odborné Energetické zhodnocení a návrh a posouzení tepelně technických úprav obalových konstrukcí našeho bytového domu, a poté zpracován projekt Revitalizace a snížení energetické náročnosti bytového domu Kosmonautů 13-15, Olomouc. K zabránění přehřívání domu v letních měsících bylo doporučeno zvažování realizace zevního stínění oken.

Jelikož do listopadu 2020 (pokud nebudou prostředky vyčerpány dříve, což reálně hrozí) je možné na tento typ oprav čerpat dotace z Integrovaného regionálního operačního programu IROP (Výzva č. 78, Energetické úspory v bytových domech III) ve výši 30%. Stavebně i ekonomicky je proto výhodnější provést opravy všech výše uvedených konstrukcí společně.

Se souhlasem shromáždění společenství byla proto dne 22. 12. 2019 podána Výzva k podání nabídky (výběrové řízení k projektu: "Revitalizace a snížení energetické náročnosti BD Kosmonautů 13-15, Olomouc" v souladu s pravidly IROP).

Dne 16. 1. 2020 v 18 hodin se sešla výběrová komise SVJ ve složení prof. MUDr. Jan Václavík, Ph.D. FESC, ing. Jana Valíková, Helena Nikolová, Libuše Hudečková, ing. Miloslav Stanku a Vladimír Rážek. Na základě vypsané veřejné soutěže jsme obdrželi 4 cenové nabídky stavebních firem. Jelikož všechny firmy splnily kvalifikační předpoklady a cenové nabídky byly specifikovány pro námi dodanou konkrétní projektovou dokumentaci, jediným hodnoceným kritériem byla nabídnutá cena. Jako vítězná nabídka byla vybrána cenová nabídka firmy Fasády Šimek s.r.o. Nabídnutá cena za realizaci celkové rekonstrukce domu dle projektu „Revitalizace a snížení energetické náročnosti BD Kosmonautů 13-15, Olomouc“ v plné variantě (obsahující i přípravu pro předokenní žaluzie) je 19.646.246,- Kč včetně DPH.

Základní varianta (bez přípravy pro předokenní žaluzie) pro splnění podmínek dotačního programu IROP vychází dle této cenové nabídky 17.694.193,- Kč včetně DPH. Základem pro financování revitalizace domu bude již našetřená částka na fondu oprav (v současnosti cca 4 000 000,- Kč). Zbývající část výbor SVJ navrhuje financovat prostřednictvím investičního úvěru. Je zapotřebí zdůraznit, že tento úvěr bude splácen průběžně z našeho fondu oprav. Všichni vlastníci bytů tedy budou nadále platit pouze pravidelné měsíční příspěvky do fondu oprav jako doposud. Žádné další částky nikam jinam splácet nebudou.

Nabídky jednotlivých finančních ústavů na poskytnutí investičního úvěru byly uvedeny v samostatné příloze. Nabídky bank platí do konce března. Pokud do tohoto termínu úvěrovou smlouvu nepodepišeme, cena úvěru se pravděpodobně zvýší, protože ČNB navýšila úrokové sazby.

V současnosti každý vlastník přispívá do fondu oprav částkou 15,- Kč měsíčně na 1 m² plochy bytu. Máme kalkulaci, že k realizaci základní varianty by bylo žádoucí navýšení měsíční platby do fondu oprav minimálně o 1,- Kč, lépe však o 2,- Kč/m² (tzn. z původních 15,- na 16,- resp. 17,- Kč/m²/měsíc), aby ve fondu oprav byla rezerva na případné jiné nezbytné opravy v domě. U plné varianty by bylo zapotřebí navýšení měsíčního příspěvku min. o 3,- Kč/m², tedy na 18,- Kč/m².

Z dotace programu IROP nám po dokončení revitalizace domu bude vyplacena částka ve výši 30% nákladů, tedy u plné varianty (včetně přípravy pro předokenní žaluzie) ve výši 5 893 874,- Kč, u základní varianty 5 308 258,- Kč. Výsledná cena rekonstrukce po odečtení dotace v plné variantě včetně přípravy předokenních žaluzií je tedy 13.752.372,- Kč, v základní variantě 12.385.935,-. Dotace se vztahuje i na vyměněná okna.

Prof. Václavík dále uvedl, že realizace opravy pláště přinese následujících letech nezanedbatelné úspory za topení. Celkové náklady za topení za rok 2019 za objekt tř. Kosmonautů 13 a 15 byly 632 350,- Kč. Při energetické úspoře 30 % po zateplení lze při stávajících cenách tepla očekávat úsporu ve výši 189 705,- Kč na celý dům v roce 2020. Při kalkulaci a průměrném růstu cen energií za ústřední vytápění 6 % ročně činí 20-letá úspora za vytápění pro celý dům 6 978 411,- Kč. Na 1 byt by tedy za 20 let činila průměrná úspora 94 302,- Kč, tedy cca 393,- Kč měsíčně (bude se lišit v závislosti na výměře bytu intenzitě topení dle IRTN).

Pokud bychom uvažovali modelový byt o výměře 60 m², aktuální platba do fondu oprav je 15,- Kč/m²/měsíc – celková měsíční platba 900,- Kč. V případě realizace varianty se žaluziemi se platba do fondu oprav navýší na 18 Kč/m²/měsíc – celková měsíční platba 1080,- Kč (navýšení bude 180,- Kč měsíčně).

Měsíčně ale tento byt za topení uspoří 373,- Kč, celková úspora při realizaci oprav bude 193,- Kč měsíčně. V případě realizace varianty bez žaluzií by došlo k navýšení platby do fondu oprav na 16 Kč/m²/měsíc – celková měsíční platba 960,- Kč (navýšení 60,- Kč měsíčně), měsíční úspora za teplo bude 373,- Kč, celková úspora 313,- Kč měsíčně.

P. Sentivani toto rozporoval – dle něj není investovaná částka návratná.

P. Rážek doplnil, že dotace z programu IROP rychle mizí, a na konci března hrozí, že již žádné nebudou k dispozici. Ceny stavebních prací neustále rychle rostou, a v horizontu 5 let by se cena identické opravy zvýšila o další milióny korun. Žádost o dotaci lze podat i bez schválení nových stanov, tyto ale vyžaduje banka k uzavření smlouvy o investičním úvěru.

Byl vznesen dotaz p. Brtnou, o kolik se liší vysoutěžená cena od projektové. Vysoutěžená cena je cca o 800 000 Kč nižší než projektová. Dále vznesl dotaz, kolik bude činit provize firmě realizující dotační management. P. Rážek odpověděl, že odměna činí 100 000 Kč, ale že bude nárokována až po schválení dotace. Všechny dosavadní kroky a konzultace prováděl bezplatně.

Prof. Václavík dále vysvětloval, že realizace zevního stínění oken je navržena k zabránění přehřívání domu v letních měsících. Průměrná letní teplota v posledních 10 letech výrazně narůstá, rok 2019 byl při měření

v Klementinu nejteplejším rokem v historii od roku 1775, kdy je teplota měřena. V jižních zemích se proto na obytné domy instaluje zevní stínění oken ve formě předokenních žaluzií nebo rolet. Venkovní stínění je skoro 10x účinnější než stínění vnitřními žaluziemi. Při použití vnitřních žaluzií je světlo a především teplo zachyceno až v okamžiku, kdy projde sklem do interiéru. Část tepla projde clonou dále do místnosti, část tepla vnitřní žaluzie pohltí a začne se zahřívat. Zbytek je žaluzií odražen zpět ke sklu a v důsledku skleníkového efektu je extrémně zahříván prostor mezi sklem a žaluzií, což vede k dalšímu zvýšení teploty žaluzie. Toto teplo je následně vyzařováno do místnosti a zvyšuje teplotu v interiéru. Vnitřní žaluzie nám tedy poměrně dobře odstíní viditelnou část slunečního záření, její účinnost při ochraně před teplem je však mizivá. Naproti tomu venkovní stínění odstíní nejen světlo, ale zachytí i podstatnou část tepelného záření. Stejně jako vnitřní žaluzie se zahřívá a část tepla vyzařuje směrem ke sklu, nicméně vzhledem k cirkulaci zahřívajícího vzduchu mezi clonou a sklem je podstatná část tohoto tepla odvětrávána. Do místnosti se nám proto dostává pouze malá část tepla, jejíž velikost je závislá na mnoha faktorech – typu použitého vnějšího stínění, vzdálenosti od skla nebo například na barvě vnější clony.

P. Výboch odpověděl, že je to nesmysl, že si koupil domů klimatizaci za 30 000 Kč a že má v bytě 21 stupňů, a že žádné žaluzie nepotřebuje.

Dále byl vznesen dotaz, proč je navržena automatická varianta žaluzií a ne manuálně ovládaná. P. Rážek odpověděl, že automatická varianta s motorem je méně poruchová, a díky čidlům může reagovat na sluneční svit i v době nepřítomnosti osob v bytě. Manuální varianta je kazová a její ovládání je pro seniory a slabší osoby fyzicky náročné.

Prof. Václavík uvedl, že jelikož všechna již vyměněná okna si vyměnili na své náklady jednotliví vlastníci, výbor SVJ navrhuje, aby náklady na výměnu starých oken v rámci připravované revitalizace hradili sami jejich vlastníci, a to buď vložením celkové částky za výměnu oken do fondu oprav SVJ, nebo formou navýšení dlouhodobé zálohy do fondu oprav.

P. Chumchala se dotázal, jak dlouho bude trvat oprava domu. Prof. Václavík odpověděl, že cca 4-5 měsíců, nejprve bude opravována jedna polovina domu, poté druhá.

P. Veselá namítla, že i když bude úvěrová smlouva podepsána společenstvím vlastníků, za úvěr ručí každý vlastník. P. Rážek odpověděl, že během své dosavadní 20-leté praxe se u více než 50 domů, kde byly tyto opravy realizovány a úvěry čerpány, nesetkal s problémem v čerpání či splácení úvěru. Prof. Václavík zdůraznil, že v současnosti nejsou v domě žádní neplatiči.

Ing. Valíková prohlásila, že nechápe, proč nejsou nabízeny jiné varianty opravy, zahrnující např. pouze opravu střechy. Chce vědět, kolik stojí jednotlivé položky. P. Nikolová odpověděla, že může nahlédnout do cenové nabídky vítězné firmy a ceny všech položek si prohlédnout.

Prof. Václavík dodal, že jak již bylo řečeno, ekonomicky i konstrukčně je výhodnější provést celkovou rekonstrukci najednou. Z dotačního programu navíc obdržíme při provedení základní varianty rekonstrukce částku 5 308 258,- Kč, která fakticky uhradí většinu opravy pláště.

Ing. Valíková prohlásila, že žádnou dotaci nechce.

Bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje realizaci „Revitalizace a snížení energetické náročnosti BD Kosmonautů 13-15, Olomouc“ v plné variantě, zahrnující odstranění stávajícího ETICS, sanaci a zateplení obvodového pláště, výměny klempířských prvků – okenní parapety, revize a nátěry zámečnických konstrukcí, zateplení střechy 9.N.P. a 10.N.P., rekonstrukce podlah lodžii, stavební připravenost pro osazení venkovních žaluzií (rozvody elektroinstalace a montáž žaluziových pouzder).

Výsledky hlasování (viz příloha):

Pro: 56,67% hlasů z přítomných, Proti: 41,20% hlasů, Zdržel se: 2,13% hlasů.

Dle stanov vyžadováno více než 75% hlasů přítomných.

Návrh nebyl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje realizaci „Revitalizace a snížení energetické náročnosti BD Kosmonautů 13-15, Olomouc“ v základní variantě, zahrnující odstranění stávajícího ETICS, sanaci a zateplení obvodového pláště, výměny klempířských prvků, revize a nátěry zámečnických konstrukcí, zateplení střechy 9.N.P. a 10.N.P., rekonstrukce podlah lodžii.

Výsledky hlasování (viz příloha):

Pro: 72,18% hlasů z přítomných, Proti: 27,82% hlasů, Zdržel se: 0% hlasů.

Dle stanov vyžadováno více než 75% hlasů přítomných.

Návrh nebyl přijat.

4. Financování revitalizace domu, schválení čerpání investičního úvěru

Návrh usnesení: Shromáždění společenství schvaluje přijetí úvěru a schvaluje uzavření smlouvy o úvěru za účelem financování investiční akce „Revitalizace a snížení energetické náročnosti BD Kosmonautů 13-15, Olomouc“.

O usnesení nebylo hlasováno.

5. Schválení roční účetní uzávěrky

Prof. Václavík přednesl z podkladů výsledky účetní uzávěrky: Aktiva k počátku roku 2019 byla 5241 Kč, ke konci roku 5722 Kč, tedy nárůst o 481 Kč. Stav dlouhodobé zálohy na počátku roku 2019 byl 3 439 111,71 Kč. Na konci roku 2019 byl 3 802 701,26 Kč. Měsíční tvorba dlouhodobé zálohy je 66 030,- Kč.

Výsledky hlasování (viz příloha):

Pro: 94,82% hlasů z přítomných, Proti: 0% hlasů, Zdrželi se: 5,18% hlasů (ing. Valík v zastoupení za manžele Vajdovy, Ing. Valíková, p. Jelínková).

Ing. Valík uvedl, že vyžaduje uvedení do zápisu, že informace o účetní uzávěrce nebyly k dispozici s dostatečným předstihem. Prof. Václavík odpověděl, že je počátek roku a podklady pro účetní uzávěrku byly správcem (SBD Olomouc) teprve zpracovávány a obdržel je v den konání shromáždění.

Dle stanov vyžadováno více než 50% hlasů přítomných.

Účetní uzávěrka byla schválena.

6. Volba výboru společenství vlastníků na další funkční období

Ing. Valíková vysvětlila důvody, proč odstoupila z funkce člena výboru. Uvedla, že nebylo předloženo více variant revitalizace domu a rozklad celkové částky na jednotlivé segmenty oprav (opravu střechy, balkónů, obvodového pláště...), které požadovala. Dále upozornila, že jelikož nebyly schváleny nové stanovy, nelze volit nový 5-členný výbor, ale pouze nové členy výboru za odstupující členy 4-členného výboru.

Prof. Václavík uvedl, že p. Hudečková odstoupila z funkce člena výboru ze zdravotních důvodů.

Jako noví členové výboru SVJ byli předsedou výboru prof. Václavíkem navrženi:

Mgr. Lukáš Mareček a Mgr. Irena Svobodová.

Bylo přistoupeno k hlasování o nových členech výboru.

Výsledky hlasování:

Pro: 91,53% hlasů přítomných, Proti: 2,94% hlasů (ing. Valík v zastoupení za manžele Vajdovy a p. Výboch), Zdržel se: 5,53% hlasů (Jelínková, ing. Valíková, Mgr. Svobodová).

Dle stanov vyžadován souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Návrh byl přijat.

7. Využívání střešní terasy v jižní části 10. NP domu tř. Kosmonautů 13

Prof. Václavík informoval, že při rekonstrukci bytu č. 36 v 10. nadzemním podlaží byl na základě uděleného stavebního povolení realizován okenní otvor z tohoto bytu na stávající střešní terasu, který je již zkolaudován. Z důvodu vzniku nového požárně nebezpečného prostoru na střeše před tímto okenním otvorem bylo hasičským záchranným sborem vyžadováno umístění protipožární dlažby do vymezeného prostoru v okolí okenního otvoru. Na základě souhlasu výboru sem proto vlastníci bytu č. 36 na vlastní náklady umístili demontovatelnou dlažbu na nosné terče. Znovu žádají o souhlas s užíváním části střechy

v 10. NP, navazující bezprostředně na okenní otvor probouraný z tohoto bytu, o rozměrech 2,4x7,8 m (plocha 18,72 m²). Užívaná terasa by byla ohraničena oplocením. Celkový rozměr terasy je 3,2x11 m, zůstane zachován průchod kolem užívané terasy. Za užívanou plochu by vlastníci tohoto bytu odváděli částku navrženou výborem SVJ ve výši 10 Kč/m² měsíčně do fondu oprav.

Ing. Valík vznesl námitku, že si nechal udělat právní rozbor a že uživatelé terasy musí k pronájmu terasy uzavřít smlouvy se všemi vlastníky. Mgr. Václavíková oponovala, že toto diskutovala se dvěma nezávislými právníky, kteří se shodují a říkají, že vlastník dle zákona nemůže sám sobě pronajmout něco, čehož je spoluvlastníkem, a tedy jedinou možností je odsouhlasit užívání terasy většinou vlastníků na shromáždění.

Bc. Velký sdělil, že SBD Olomouc považuje za nejvhodnější řešit navržené užívání terasy formou změny prohlášení vlastníka se změnou spoluvlastnických podílů zvýšením čítele bytu č. 36 např. o polovinu plochy terasy. Bez této úpravy by podle zákona navrhované odvádění částky 10 Kč/m² do tvorby dlouhodobé zálohy (tzv. fondu oprav) bylo možno čerpat pouze v případě 100% souhlasu všech vlastníků.

Výsledky hlasování:

Pro: 68,36% hlasů přítomných, Proti: 20,15% hlasů (viz příloha), Zdržel se: 11,50% hlasů.

Dle stávajících stanov vyžadováno více než 75% hlasů přítomných.

Návrh nebyl přijat.

8. Různé

Bude svolána další schůze ohledně schvalování nových stanov a revitalizace.

Proběhla diskuse dalších vlastníků – Mgr. Mareček, Mgr. Gazdošová, p. Tůmová, p. Brtnová, kteří vyjádřili podporu plánovaným opravám.

P. Osina navrhl navýšení fondu oprav o 3 Kč na 18 Kč na m². Bude projednáno na příštím shromáždění.

P. Bc. Velký navrhl před konáním příštího shromáždění předložit výboru SVJ pozměňovací návrhy ke stanovám a tyto před shromážděním projednat v užším kruhu připomínkujících ještě před shromážděním.

Prof. Václavík vyzval všechny přítomné, aby podali písemné, datované a podepsané pozměňovací návrhy k nově navrženým stanovám a jejich bodům, vůči kterým mají rozpor, výboru společenství.

O jednotlivých pozměňovacích návrzích stanov se bude hlasovat na další schůzi.

Schůze byla ukončena 10. 3. 2020 ve 22:00 hodin.

Dne 15. 3. 2020

MUDr. Jan Pyszko
Zapisovatel

Mgr. Irena Svobodová
Ověřovatel zápisu

prof. MUDr. Jan Václavík, Ph.D. FESC
Předseda výboru SVJ

Helena Nikolová
Člen výboru SVJ

Mgr. Lukáš Mareček
Člen výboru SVJ