

- Konání: **11.03.2020** od 19:00 do 22:05 h
Místo: velká sušárna v suterénu domu Petýrkova 1948/14, Praha 4
Účast: viz prezenční listina
- 19:10 h Ukončena úvodní prezenze.
Účast: Na shromáždění je přítomno 86,7 % spoluvlastnických podílů.
- 19:12 h Předseda SVD zahajuje shromáždění, představuje členy výboru a revizorku, vítá přítomné a konstatuje, že shromáždění je usnášeníschopné. Představen je pozvaný host, předseda výboru SVJ Petýrkova 1946/10, pan Malec.
- 19:15 h Hlasování číslo 1
SV (shromáždění vlastníků) schvaluje řídícím shromáždění a skrutátorem pana Hubínka, zapisovatelem pana Balažice a ověřovatelem zápisu paní Váchovou.
Hlasování: pro: 100,00 %, proti: 0,0 %, zdržel se: 0,0 % z přítomných.
Výsledek: usnesení bylo schváleno.
- 19:17 h Předseda výboru informuje, proč bylo mimořádné SV svoláno: na základě žádosti ze dne 08.02.2020, předané 13 vlastníky (dále pro zjednodušení pouze „opozice“), kteří reprezentují 29,3 % spoluvlastnických podílů a mají na to nárok dle § 1207, odst. 1, zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dle čl. VI, odst. 2, Stanov společenství vlastníků domu Petýrkova 1948. Jde o vlastníky bytů: 2, 3, 18, 19, 20, 23, 28, 29, 32, 33, 41, 42, 43.
Motivací opozice ke svolání SV je:
- informaci, že se nebude střecha revitalizovat vcelku a najednou na celém objektu Petýrkova 1946/10, Petýrkova 1947/12 a Petýrkova 1948/14, protože se vchod 1947/12 revitalizace nezúčastní, ani v omezeném rozsahu (tedy v rozsahu alespoň střecha),
- vyvolat opětovné hlasování, které povede ke stanovení podmínek uděleného mandátu ze dne 11.12.2019 k uzavření smlouvy o dílo na revitalizaci pláště a střechy s firmou IZOLTECHNIK CZECH s.r.o., tak, aby revitalizace proběhla pouze v případě, že se revitalizace zúčastní všechny potřebné subjekty, tedy SVJ Petýrkova 1946, SVJ Petýrkova 1947 a SVD Petýrkova 1948 najednou.
- Předseda výboru přednáší informace o situaci, která nastala ve vztahu k revitalizaci:
1) Informuje vlastníky, že výběrové řízení bylo konáno a ukončeno za účasti obou sousedních SVJ na opakovaných společných schůzích.
2) Informuje, že dohodou všech byl vybrán i subjekt, který bude plnit funkci technického dozoru a koordinátora BOZP (TDI).
3) Informuje, že s vybraným dodavatelem stavby, za účasti TDI, byl mnohonásobně projednán a odsouhlasen text smlouvy o dílo, který obsahuje všechna potřebná ustanovení pro eliminaci rizik a dodatečných nákladů pro SVJ/SVD v průběhu stavby.
4) Informuje, že SVJ Petýrkova 1946 na podzimním shromáždění revitalizaci odsouhlasilo a chce jí realizovat. Mimořádné shromáždění 12.02.2020 na tom nic nezměnilo, návrh usnesení o revokaci podzimního rozhodnutí SV nebyl přijat, podzimní usnesení tedy zůstalo platné.
5) Informuje, že SVJ Petýrkova 1947 na shromáždění 05.02.2020 a pak ani hlasováním per rollam 14.02.2020 revitalizaci neodsouhlasilo a neschválilo ani souhlas s přesahem fasádního systému pro zakrytí dělicí spáry. Toto rozhodnutí je nutné respektovat a v časovém horizontu pro realizaci revitalizace již za nezvratné.

6) Předseda informuje, že financování lze bez problému zajistit tím, že si SVD vybere z nabídky bankovních ústavů. Není nutno dávat v zástavu byty. Je nutné podepsat smlouvu s vybraným dodavatelem stavby a jejím předložením získat finální nabídky bank na úvěr a jeho podmínky.

7) Předseda informuje, že výbor SVD nevidí žádný důvod ke zrušení rozhodnutí SV z 11.12.2019 o zhotoviteli, protože už na SV v listopadu výbor informoval, že účast SVJ 1947 není dosud potvrzena, pouze přislíbena, a tak se počítalo i s variantou, že se nezúčastní. Pro takový případ mohly být použity prostředky schválené na vícepráce. Účast nebo neúčast SVJ 1947 nemá žádný vztah k platnosti výběru dodavatele, který vzešel z přísného výběrového řízení. Pokud by došlo ke zrušení usnesení o smlouvě s IZOLTECHNIK CZECH, celý projekt revitalizace pro naše SVD skončí. Za vybraného dodavatele neexistuje náhrada z těchto důvodů:

- * další nabídka v pořadí byla dražší o 2,42 milionů Kč,
- * žádný jiný dodavatel už nebude mít volnou kapacitu k realizaci jaro-podzim 2020,
- * žádného jiného dodavatele nelze spravedlivým výběrovým řízením najít dříve než za 6 měsíců,
- * realizace v období podzim 2020 – jaro 2021 by byla velmi riziková při špatném počasí, i kvůli vícenákladům na prostoje a kvůli riziku snížené kvality provedení,
- * vysoutěžená cena nabídky je v cenách roku 2019 a jakékoli přecenění na rok 2021 bude znamenat nárůst ceny nabídky podle růstu mezd a materiálů, odhadem 10 až 20 %.

8) Výbor SVD má předjednány úpravy projektu v nezbytně nutném rozsahu, aby revitalizace mohla pokračovat, s projektantem i s vybraným zhotovitelem. Zatím nebylo podle čeho stanovit přesný rozsah a nacenění, kvalifikovaný odhad je 110 000 Kč za projekt i vícepráce dodavatele.

9) Výbor SVD neobdržel od žadatelů o svolání tohoto shromáždění žádné konkrétní podmínky, popisy či parametry, které požadují projednat, ač k tomu byli vyzváni. Opozice pouze distribuovala jakousi písemnou formu svého stanoviska některým vlastníkům a vynechalo nejméně ty vlastníky, kteří jsou ve výboru SVD a ignorovalo i možnost dialogu s výborem SVD před konáním SV.

20:41 h Odchází zástupce bytu 14.

Účast: Na shromáždění je přítomno 84,5 % spoluvlastnických podílů.

20:41 h Opozice ústy několika zástupců vznáší připomínky a požadavky v diskusi. Diskuse je bouřlivá, není ponechán prostor k reakci protistrany (výboru SVD), a proto je následující záznam pouze utříděným soupisem bodů diskuse, nikoli přesným chronologickým záznamem.

Opozice: SVJ 1947 by se mělo zúčastnit, jinak revitalizace nemá smysl.

Výbor: Pro účast SVJ 1947 bylo uděláno maximum možného v kompetenci výboru SVD, tedy společná jednání s výborem SVJ 1947, osobní účast na SV, které o účasti rozhodovalo. Protože výbor SVJ 1947 není jednotný ve svém názoru a postupu, nepodařilo se získat potřebný většinový souhlas.

Opozice: Projekt je neúčastí SVJ 1947 neplatný, protože jej nelze provést.

Výbor: Projekt je nadále platný, byl od počátku uvažovaný a dělený na tři samostatné objekty se samostatným smluvním a finančním zajištěním. Střecha je pouze částí celé revitalizace. Je technicky a relativně snadno řešitelné formou změnového řízení dělení společné střechy na tři samostatné části, samozřejmě za určitých vznikajících víceprací a nákladů. Stavebním oddělením střešních ploch nedojde ke zhoršení stavu ve finálním provedení, je již projednáno, že s tím nebude mít problém ani stavební odbor, ani hasičský záchranný sbor, ani jiné orgány státního dozoru.

Opozice: Projekt je zbytečně předražený, výbor plýtvá penězi vlastníků, které nejsou jeho.

Výbor: Důrazně se vymezuje proti takovému tvrzení. Za prvé, všichni členové výboru jsou vlastníky a tedy rozhodují i o svých prostředcích. Za druhé, výběrové řízení snížilo cenu, stanovenou projektovým rozpočtem o několik miliónů Kč.

Opozice: Vlastníci neměli možnost se k projektu vyjádřit a nyní mají potřebu a právo to udělat.

Výbor: Všichni byli vyzváni a měli možnost se vyjádřit. V červnu 2019 si čtyři z vlastníků vyžádali kompletní projekt k nahlédnutí, který jim byl předán. Do prosince 2019 a de facto do dne tohoto shromáždění, nikdo z vlastníků nepřednesl konkrétní připomínky k detailům projektu a neměl snahu s výborem o nich jednat. Padají pouze formální všeobecná rozporující tvrzení, která nelze zpracovat v konkrétní podobě.

Opozice: Projekt byl vypracován neprofesionálně a na přání výboru.

Výbor: Projekt byl zpracován autorizovaným inženýrem, který revitalizace profesionálně řeší mnoho let a byl vybrán i podle referenčních projektů, pod kterými je podepsán. Výbory pochopitelně musely stanovit nějaké výchozí parametry a rozsah revitalizace pro zpracování projektu, jeho řešení je ale profesionálně zpracované jako celek, se všemi náležitostmi a plněním stavebních a jiných předpisů, které je nutné respektovat.

Opozice: Výbor do projektu dal podmínky, které se nelíbí některým vlastníkům a ti nechtějí, aby se takto revitalizace provedla. Jedná se zejména o povrch lávky k zadnímu vstupu, stříšku nad zadním vstupem, jednotné zasklení lodžii.

Výbor: Provedení domu musí být jednotné. Pokud se neprovede jednotně všem při revitalizaci, bude pak obtížné vymáhat použití definovaných prvků (např. zasklení), případně vymáhat uvedení do správného stavu, když dojde k porušení pravidel a poškození stavby. Provedení lávky s jiným povrchem než pórořostem je možné, ale bude nákladnější. Detaily provedení lávky, zasklení a stříšek nejsou ještě definitivní, bude provedeno tzv. vzorkování a odsouhlasení, než dojde k realizaci.

Opozice: Vlastníci mají právo vědět, co je ve smlouvě o dílo a mohou vznášet připomínky. Měli mít text smlouvy předtím, než se v listopadu hlasovalo o výběru dodavatele.

Výbor: Smlouva o dílo je věc natolik specifická, důvěrná a na právní konzultace náročná, že k jednání o smlouvě nepřistoupí žádný dodavatel, dokud nemá potvrzeno, že je vítězem VŘ. Výbor včera dosáhl konečné dohody o textu smlouvy, v 18 postupných verzích. Je nemožné, aby vlastníci svými připomínkami řešili jen některé detaily, je nutno respektovat kontext a zejména to, že smlouva je aktem dohody, nikoli diktátu ze strany objednatele. Nikdo z vlastníků, do dnešního shromáždění, ani neprojevil oficiální formou snahu či zájem, zapojit se do řešení textu smlouvy. Výbor je statutárním orgánem a je jeho povinností a právem jednat za celé společenství, může a musí tak činit samostatně, aby byly naplněny zájmy SVD.

Opozice: Chceme vědět, co je ve smlouvě.

Výbor: Do finálního textu lze nahlédnout, stačí projevit zájem. (Ani po skončení SV nikdo zájem neprojevil.)

V diskusi byly dotazovány a zodpovězeny existence a parametry pro záruky, penalizace, smluvní termíny plnění, hlučné práce apod.

Opozice: Než se schvaloval dodavatel, mělo být jasné financování, od koho, za jakých podmínek, kolik bude úvěr apod. Shromáždění musí rozhodovat o smlouvě s bankou.

Výbor: Finální nabídky od bank lze získat až po výběru dodavatele a podpisu smlouvy. Podmínky úvěrů jsou předjednány vyžádanými orientačními nabídkami. Není potřeba dávat byty do zástavy. Je potřeba pouze vinkulovat pojistné plnění k objektu ve prospěch úvěrující banky. Výše úvěru vyplývá z konečné ceny projektu při podpisu smlouvy, protože je známo, kolik je na našem účtu a kolik je průběžný příspěvek od vlastníků. Jak už bylo přislíbeno v listopadu, k financování by se konalo mimořádné shromáždění vlastníků; banka nepodepíše smlouvu jen na základě jednání s výborem.

Opozice: Revitalizace je velmi drahá. Bylo by lepší, dělat jí postupně po částech.

Výbor: Revitalizace je v nejnižší možné ceně, kterou šlo získat. Levnější by mohla být pouze za cenu redukce rozsahu nebo provedení na úkor kvality, což by se neslučovalo s postupem řádného hospodáře. Revitalizace postupná je nesmyslná, protože jednotlivé části na sebe navazují (střecha na stěny, stěny na izolace paty atd.) a byla by výrazně dražší a výrazně více zatěžující pro vlastníky, protože by probíhala několik roků.

Opozice: Vybraný dodavatel není solidní. Má problémy v realizacích, jsou na něj stížnosti.

Výbor: Součástí výběru bylo i posuzování referenčních projektů. Tento zhotovitel jich má desítky ve stejném rozsahu, jaký my požadujeme. Každý z dodavatelů má nějaké méně úspěšné projekty. Přesto ten, který uvádí opozice jako příklad, nelze označit za neúspěšný, protože dotčený výbor SVJ vydal písemnou a doloženou pozitivní referenci.

21:15 h Předseda výboru vyzývá opozici, aby přednesla návrh usnesení, o kterém se má hlasovat k programovému bodu 3. Opozice nemá konkrétní text připravený. Společnými silami je určen.

21:21 h Hlasování číslo 2

SV revokuje (ruší) rozhodnutí shromáždění ze dne 11.12.2019 o udělení souhlasu s uzavřením smlouvy o dílo na revitalizaci pláště a střechy domu s firmou IZOLTECHNIK CZECH s.r.o.

21:30 h Hlasování: pro: 65,7 %, proti: 20,8 %, zdržel se: 13,5 % z přítomných.

Výsledek: usnesení nebylo schváleno.

21:31 h Předsedající SV tedy konstatuje, že revokace nebyla schválena, protože ke schválení by bylo potřeba hlasů 75 % přítomných vlastnických podílů. Výbor SVD je tedy nadále oprávněn a povinen uzavřít smlouvu o dílo dle listopadového usnesení.

Programové body 4, 5, a 6 podle pozvánky již byly řešeny v diskusi.

Předsedající navrhuje, aby v následujícím usnesení SV potvrdilo, že výbor je oprávněn dojednat a uzavřít smlouvu na vícepráce, které plynou z neúčasti SVJ Petýrkova 1947 na revitalizaci střechy.

Opozice to odmítá. Táže se výboru SVD, jestli hodlá smlouvu podle listopadového usnesení uzavřít. Na odpověď, že ano, protože se výbor cítí tímto usnesením zavázán a protože to považuje za správnou cestu, reaguje opozice oznámením, že rozhodnutí většiny nehodlá respektovat a že revitalizaci bude bránit, například podáním žaloby na neplatnost usnesení SV.

21:45 h Odcházejí zástupci bytů 6 a 21.

Účast: Na shromáždění je přítomno 79,9 % spoluvlastnických podílů.

- 21:46 h Probíhá další diskuse na témata:
- konání výboru s péčí řádného hospodáře,
 - jestli lze pořídit revitalizaci střechy za 20 % ceny, jak slibuje jeden člen výboru SVJ 1947,
 - atd.

Někteří zástupci opozice oznamují, že pokud výbor SVD uzavře smlouvu s dodavatelem, budou všemožně bránit realizaci revitalizace tím, že budou také soudně napadat a blokovat rozhodnutí o úvěru na její financování.

Předseda výboru vyzývá k vyjádření také dosud převážnou dobu mlčící většinu ostatních vlastníků. Žádá je, aby se vyjádřili k tomu, že menšina začíná diktovat většině, co se stane. Ti, kteří se zapojili do diskuse, snažili se najít kompromis mezi stanovisky opozice a stanoviskem výboru, což nemělo řešení.

Na přímou otázku předsedy výboru, zda většina podpoří výbor SVD v případné soudní při s opozicí, není jediného jednoznačně kladného stanoviska.

Za těchto okolností, navrhuje předseda výboru text dalšího usnesení a dává hlasovat.

- 22:00 h Hlasování číslo 3
SV ukládá výboru SVD, aby ukončil veškerý postup v záměru revitalizace.
Hlasování: pro: 85,7 %, proti: 2,7 %, zdržel se: 11,5 % z přítomných.
Výsledek: usnesení bylo schváleno.

- 22:03 h Předsedající konstatuje, že revitalizace je tímto definitivně zastavena. Nejbližší příležitostí, kdy bude možné další průběh revitalizace a údržby domu řešit, je příští shromáždění vlastníků.

- 22:10 h Shromáždění je ukončeno.

Zapsal: Tomáš Balažic, 30.03.2020
Revize textu: 14.04., 26.04., 01.05.,
22.05., 22.06., 29.06., 20.07., 23.07.

Podpis:

Ověřili: Daniela Váchová

Podpis:

Jan Hubínek

Podpis:

18.08.2020

Paní Váchová přislíbila podpis zápisu mailem, protože byla fyzicky mimo Prahu.

27.08.2020

Paní Váchová odmítla podpis zápisu a poslala mailem následující připomínky.

Připomínky k předchozímu zápisu z 27.08.2020:

...

str.2 bod.8- podle mého názoru nedává smysl, výbor má předjednaný úpravy projektu a při tom není podle čeho stanovit rozsah a nacenění...???

(#1)

str.2.bod.9- konkrétní podmínky a parametry které se měly projednávat byly uvedeny v požadavcích ke svolání mim.schůze SVD a výbor SVD pokud je mi známo, nikoho před konáním schůze k ničemu nevyzýval, "opozice" tudíž nemohla výbor ignorovat před konáním mim.schůze SVD - tento bod bych také vynechala .

(#2)

str.2 od 20,41 hod ,str.3 a 4 do 21,15 hod.- píšete, že "opozice" vznáší připomínky a požadavky (odporuje to tvrzení v bodu 9) a že není dán prostor k reakci výboru SVD, po té na dvou stránkách rozepisujete požadavky "opozice" a Vaše reakce (odpovědi).

(#3)

V dalších bodech pokud si vzpomínám nikdo nezpochybňoval výsledek hlasování v neprospěch "opozice" a bylo konstatováno, že další možností k zrušení či pokračování projektu, je hlasování následující schůze SVD ohledně schválení úvěru.

(#4)

Dle mého názoru se do diskuse zapojila většina přítomných vlastníků a slova o "diktování podmínek menšiny proti většině" je mimo mé chápání. Výsledek hlasování jasně dokazuje že "diktující menšina" měla 28 hlasů oproti 8 hlasům "většiny".????

(#5)

Tento návrh zápisu je podle mého až příliš zaměřený na jednostranné vyjádření předsedy SVD a jeho oprávněného pocitu zklamání z výsledku schůze.

(#6)

S předloženým návrhem zápisu v tomto znění nesouhlasím.

Váchová . (po konzultaci s p.Váchou)

Jan Hubínek, vyjádření:

#1

Výbor měl předjednáno, že projektant upraví projekt dle nových skutečností a že dodavatel ocení podle změn projektu rozsah víceprací. Pro oboje by bylo potřeba jednoznačně určit, k jakým změnám má dojít, a ty měly vyplynout z rozhodnutí shromáždění. Zmíněný kvalifikovaný odhad byl stanoven pro nejméně příznivou variantu dělení střechy na 3 části.

#2

Výzva byla učiněna ústně, asi panu Váchovi, protože on předával výboru 08.02.2020 žádost o svolání mimořádného shromáždění, písemný doklad na to nemám. Jediným „podkladem pro vlastníky“, mimo členy výboru, byl přiložený leták, distribuovaný v domě (nevím kým byl vytvořen, nevím, kým byl šířen, nebyl podepsán):

Informace ke středěční schůzi SVJ

Vážení sousedé, zde jsou informace, proč žádáme o odnětí pověření výboru SVD, aby projednal a uzavřel smlouvu s firmou IZOLTECHNIK CZECH:

1. Plánují se prokazatelně předražené položky, např. oprava střechy je za trojnásobnou částku než před rokem provedená výměna na domě Klírova 10-14 (a to se ještě počítá s horší kvalitou).
2. Nikdo z nás neví, co je ve smlouvě se zhotovitelem, neoficiální tržní reference na něj nejsou dobré.
3. Prostřední vchod se revitalizace neúčastní (ani střechy!) a výbor SVD připravuje podpis smlouvy na základě neplatného projektu na zateplení celého domu, což je dokonce v rozporu se zákonem.

Připojte se k nám, abychom neutráceli své peníze a peníze našich dětí za něco, co nepřinese hodnotu.

Vaši sousedé a spoluvlastníci

Nikdo z žadatelů o mimořádné shromáždění neprojevil jakoukoli snahu o spolupráci při jeho přípravě.

Ti, kteří zabránili pokračování k revitalizaci, způsobili to, že všichni vlastníci budou muset utratit více peněz, které pak budou chybět jim i jejich dětem, protože cena materiálu i práce budou kdykoli v budoucnosti už jen dražší, což bylo na shromáždění několikrát výborem zdůrazněno.

#3

Text zápisu odpovídá skutečnosti, že opozice vždy vznesla několik připomínek za sebou a než bylo umožněno na všechny reagovat, byly vzneseny další reakce na reakci a nové připomínky. Proto byla zvolena výše provedená forma zápisu ze shromáždění, k jednotlivým tématům, nikoli podle časové souslednosti.

#4

Nepochopil jsem tuto kombinaci připomínek.

Bylo nutné rychle podepsat smlouvu s vybraným dodavatelem, aby bylo možné zajistit materiál, lidskou kapacitu i financování, nešlo posunout rozhodnutí do dalšího shromáždění, které by bylo při nejlepší vůli a snaze až za několik měsíců, protože svolání SV má své podmínky, ještě před SV by muselo dojít k dohodě vlastníků o provedení revitalizace a dle toho k úpravě projektu, nacenění, projednání smlouvy atd. Úvěr nebyl klíčovým problémem, klíčovými problémy byly zpochybňování vítěze výběrového řízení a účast či neúčast vchodu 1947.

#5

Do diskuse s výborem se zapojili skoro všichni z opozice, teprve v poslední fázi před třetím hlasováním se výrazněji zapojili i ostatní vlastníci, na mou přímou výzvu a dotaz, jestli jsou na straně výboru, nebo ne. Podpora výboru nebyla nijak výrazná a ne taková, aby měl výbor chuť pokračovat v jednání o revitalizaci pod hrozbou opozice žalobami na jakýkoli další krok, který výbor udělá. Proto jsem formuloval poslední usnesení tak, aby jednoznačně ukončilo proces revitalizace a vyzval jsem všechny, aby hlasovali Pro.

#6

Nesouhlasím s výtkou jednoznačnosti zaměření zápisu. Několikrát jsme jej upravovali, aby byl maximálně možným objektivním popisem stavu a rozdílných názorů, k nimž nebyl nalezen rozumný kompromis. Názor nechť si každý udělá sám. Každý měl možnost se zúčastnit, každý se mohl vyjádřit, což využili jen někteří.