
Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Dědinova 2006-8, Praha 4

Místo konání: korespondenční hlasování (per rollam)
Datum konání: zahájení 04.02.2023, ukončení 20.02.2023
Přítomni: všichni vlastníci, všem byl hlasovací lístek doručen

Výchozí stav:

Výbor svolal shromáždění vlastníků (SV) pozvánkou z 03.02.2023. Důvody pro hlasování byla potřeba získat vyjádření vlastníků v návaznosti na řádné shromáždění vlastníků 21.09.2022 a potřeba získat vyjádření k aktuální potřebě rozšíření plánu oprav, schváleného shromážděním vlastníků 21.09.2022.

K hlasování určil výbor podmínky, které uvedl v poučení na pozvánce:

V hlasování se můžete vyslovit naprosto svobodně, máte k dispozici všechny možnosti jako při hlasování na skutečném shromáždění. Svoji volbu vyznačte křížkem v příslušném čtverci. Pokud se dopustíte omylu, vyplňte chybně označený čtverec v celé ploše (vybarvit) a proveďte nové vyznačení volby. Pokud to budete považovat za vhodnější řešení, vyžádejte si nový výtisk hlasovacího lístku nebo jeho zaslání na e-mail, který uvedete.

Pokud je byt ve vlastnictví více spoluvlastníků, musejí hlasovací lístek podepsat všichni spoluvlastníci na jednom lístku. Pouze u těch, kteří mají v evidenci výboru SVJ udělena trvalá zástupčí oprávnění (plné moci) za další spoluvlastníky, připouští se, aby byl hlasovací lístek podepsán pouze osobou, která zastupuje všechny spoluvlastníky. Podpis vlastníka či spoluvlastníku nemusí být úředně ověřen. V hlasování per rollam nemůže vlastníka či spoluvlastníky nikdo jiný zastoupit.

Prosíme Vás o vyplnění hlasovacího lístku a jeho vrácení výboru společenství v nejkratší možné době, nejpozději do 20.02.2023, 24:00.

Je nutné jej doručit do schránky SVJ v přízemí vchodu 2007, případně poslat poštou na adresu společenství. Zaslání e-mailem není přípustné ani ze známé adresy.

Výbor SVJ shromážděné vrácené hlasovací lístky vyhodnotí a o výsledku rozhodnutí shromáždění vlastníků per rollam bude informovat vývěskou v domě a na internetových stránkách.

Hlasovací lístek obsahuje hlasování, ke kterému můžete vyjádřit své Pro, Proti nebo Zdržel se (jednotně za všechny spoluvlastníky bytové jednotky). Hlasovací lístky, které se nevrátí nebo se vrátí nečitelné, poškozené, obsahově významně upravené nebo nevyplněné, budou považovány za hlasování Zdržel se.

Aby bylo usnesení shromáždění per rollam přijato, musí hlasovat Pro nadpoloviční většina vlastnických podílů. Pokud budete mít nějaké vážné připomínky, nebo požadovat vysvětlení, pošlete nám laskavě Vaše dotazy či připomínky na e-mail vybor@svjdedinova.cz nebo vhodte lístek do schránky výboru ve vchodu 2007, abychom mohli reagovat.

K obsahu hlasování podal výbor tyto informace, vytištěné na každém hlasovacím lístku na titulní straně:

K hlasování 1)

Návrh vychází z diskuse na SV v září 2022, kde byl mezi vlastníky výrazně zastoupen názor, že změna využití prostoru nebude pro SVJ znamenat významnou finanční ztrátu, ale že pomůže vyřešit potřeby vlastníků s předměty, jejichž uložení v bytech je problematické. Konkrétní zájemci o užívání se mohou přihlásit pomocí dotazníku na druhé straně tohoto hlasovacího lístku. Vyloučení ukládání předmětů s elektrickým pohonem plyne z požárního nebezpečí, které by tím vznikalo a které by si podle předpisů vyžadoval nákladná a technicky složitá bezpečnostní opatření.

K hlasování 2)

Výbor navrhuje souběžně s výměnou vodoměrů, podle schváleného plánu oprav, provést také výměnu poměrových čidel na topení, aby všechna měřidla v bytě byla s dálkovým odečtem a nebylo již potřeba organizovat odečítací dny, jako dosud. Výměna by se konala v samostatném termínu, odděleně od vodoměrů

(nelze profesně a technicky zvládnout jako jednu akci). Výbor provedl, do termínu rozhodnutí SV, rezervaci na dodávku čidel za ceny z roku 2022, s jistotou dodacího termínu, i tyto výrobky potřebují na trhu nyní nedostatkové čipy. (*)

K hlasování 3)

Výbor navrhuje instalaci datových sběrnic k automatickému odečtu údajů ze všech instalovaných měřidel s dálkovým odečtem. Sběrnice je malá krabice, instalovaná pod stropem prostoru chodby, do bytů nijak nezasahuje a má vlastní zdroj energie (baterii). Instalovány budou asi 3 sběrnic v každém vchodu, k pokrytí všech bytů. (*)

K hlasování 4)

Při odečtech vodoměrů v říjnu 2022 byly zjištěny vícečetné vady hlavních uzávěrů v bytech (ulomené ovládání, netěsnost apod.). Počet poškozených bude ještě upřesněn při výměně vodoměrů. Oprava je tedy potřebná a užitečná pro všechny, jako prevence poškození konkrétních i sousedních bytů při vodovodní havárii. Oprava by se konala v samostatně vyhlášeném termínu a bude vyžadovat přerušení dodávky vody (uzavření a vypuštění stoupačky), vždy pouze na dobu nezbytnou (maximálně několik hodin). (*)

(*) Na dlouhodobé záloze (fondu oprav) je dostatek prostředků k pokrytí těchto nákladů, schválení nebude znamenat úpravu předpisu záloh (nájemného).

Rozhodování:

Výbor formuloval k 04.02.2023 text pro hlasovací lístky. Jejich vytištění bylo provedeno pomocí software, který se používá při všech shromážděních vlastníků. Hlasovací lístky a průvodní dopis byly vytištěny a doručeny všem vlastníkům.

Hlasovací lístky obsahovaly číslo bytu, identifikaci vlastníka či vlastníků, velikost vlastnického podílu, a dále:

tento text v záhlaví hlasovacího lístku:

PRO	PROTI	ZDRŽUJI SE	Zaškrtněte u každé otázky právě jedno políčko. Pokud hlasujete PRO, zaškrtněte první políčko. Pokud hlasujete PROTI, zaškrtněte druhé políčko. Pokud se chcete ZDRŽET hlasování, zaškrtněte třetí políčko. Nakonec hlasovací lístek podepište.	Vzor zaškrtnutí: <input checked="" type="checkbox"/>
------------	--------------	-------------------	---	---

tento text v zápatí hlasovacího lístku:

Tímto jako vlastník jednotky hlasuji v souladu se zákonem 89/2012 Sb. a stanovami SVJ Dědinova 2006-8, Praha 4 na shromáždění vlastníků konaném dne 10.-25.11.2020 písemně.	Podpis vlastníka nebo podpisy všech společných vlastníků
<i>Lístky vyhotoveny programem z www.portalsvj.cz - internetového informačního portálu SVJ.</i>	
SVJ Dědinova 2006-8, Praha 4	10.-25.11.2020 písemně

Na rubu každého hlasovacího lístku bylo připojeno hlasování, formou dotazníku, ke zjištění zájmu o používání nebytového prostoru.

Vyhodnocení:

Výbor SVJ dne 20.02.2023 hlasování uzavřel.

Výbor SVJ dne 22.02.2023 zhodnotil doručené hlasovací lístky:

a) Do uzavření hlasování bylo doručeno 73 hlasovacích lístků.

b) Byla hodnocena platnost hlasovacích lístků:

4 hlasovací lístky byly vyhodnoceny jako neplatné, protože nebyly podepsány vlastníky. Proto hlasování těchto vlastníků bylo nastaveno na „Zdržuji se“, v souladu s pravidly.

c) Vlastníkům, kteří hlasovací lístek neodevzdali, bylo hlasování nastaveno na „Nepřítomen“.

- d) Do uzavření hlasování bylo tedy doručeno 69 platných hlasovacích lístků a 4 neplatné, které reprezentují 70,7% všech vlastnických podílů.
- e) Shromáždění vlastníků per rollam se tak stalo usnášeníschopným a přijatá usnesení jsou právoplatná.

Hlasování jednotlivých vlastníků k jednotlivým usnesením bylo zadáno do software a pak z něj byla vygenerována podrobná celková sestava o hlasování a o výsledcích hlasování.

Kvůli ochraně soukromí vlastníků, úplnou sestavu nelze publikovat veřejně a je uložena v archivu společenství a je možné na požádání do ní nahlédnout. Výbor SVJ bude veřejně prezentovat pouze anonymizované a statistické údaje.

Rozhodnutí shromáždění:

Rozhodnutí shromáždění vlastníků per rollam se v souladu s § 19, odst. 1, hodnotí podle § 1211 - 1214 občanského zákoníku, a také čl. VI, odst. 10, stanov SVJ, kde se shodně uvádí, že k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.

Usnesení a výsledky hlasování:

Č. ot.	Znění otázky	Schváleno	Potřebné kvórum
✗ 1.	Shromáždění vlastníků rozhoduje, že nebytový prostor v přízemí vchodu 2007/11 bude nadále využíván jako prostor pro uložení kol, kočárků a podobných předmětů, a to výhradně bez elektrického pohonu.	NE	>50% všech
✓ 2.	Shromáždění vlastníků souhlasí, aby Plán oprav na rok 2023 byl navýšen o položku Výměna čidel poměrového měření spotřeby tepla za nové, se vzdáleným odečtem, plánované náklady 270 000 Kč bez DPH.	ANO	>50% všech
✓ 3.	Shromáždění vlastníků souhlasí, aby Plán oprav na rok 2023 byl navýšen o položku Instalace sběrnic dat z poměrových čidel spotřeby tepla a vody, se vzdáleným odečtem, plánované náklady 62 000 Kč bez DPH.	ANO	>50% všech
✓ 4.	Shromáždění vlastníků souhlasí, aby Plán oprav na rok 2023 byl navýšen o položku Výměna vadných hlavních uzávěrů vody v bytech, plánované náklady 127 000 Kč bez DPH.	ANO	>50% všech

Souhrnné statistické informace:

Sch.	Č. otázky	Pro z přítomných Pro ze všech	Proti z přítomných Proti ze všech	Zdržel se z přítomných Zdržel se ze všech	Potřebné kvórum Nepřítomný
✗	1.	67,1% (1642/2447) 47,5% (821/1730)	5,1% (251/4894) 3,6% (251/6920)	27,8% (1359/4894) 19,6% (1359/6920)	>50% všech 29,3% (1013/3460)
✓	2.	90,4% (4425/4894) 63,9% (885/1384)	2,5% (60/2447) 1,7% (3/173)	7,1% (349/4894) 5,0% (349/6920)	>50% všech 29,3% (1013/3460)
✓	3.	85,6% (2095/2447) 60,5% (419/692)	4,0% (98/2447) 2,8% (49/1730)	10,4% (254/2447) 7,3% (127/1730)	>50% všech 29,3% (1013/3460)
✓	4.	86,6% (2118/2447) 61,2% (1059/1730)	1,5% (75/4894) 1,1% (15/1384)	11,9% (583/4894) 8,4% (583/6920)	>50% všech 29,3% (1013/3460)

Závěr:

Usnesení 1 nebylo přijato. Výbor SVJ tedy nemůže tento nebytový prostor dát k dispozici zjištěným zájemcům pro uskladnění kol, kočárků, koloběžek apod. Další rozhodování o využití tohoto prostoru proběhne na podzimním shromáždění vlastníků.

Usnesení 2, 3, 4 byla přijata. Výbor SVJ tedy dokončí přípravy a v průběhu roku 2023 zajistí instalaci všech měřidel s dálkovým odečtem. Spolupráce vlastníků zpřístupněním bytů, radiátorů a instalačních šachet bude nezbytná. Vzhledem k problematické situaci na trhu s čipy a s výrobními kapacitami těchto zařízení, termíny realizace nejde nyní předpovědět a budou oznámeny operativně, s předstihem a s rozpisem postupu prací v bytech.

Zapsal: Jan Hubínek, předseda výboru
Datum: 22.02.2023, oprava 01.03.2023, oprava 21.03.2023

Ověřil: Martin Sedlák, místopředseda výboru

Ověřil: Jozef Pristač, člen výboru