

## Výbor Společenství vlastníků 1247-1253, Španielova ul., Praha 6 Řepy

1) Námitka proti hlasování způsobem oběžníku, či hlasováním per rollam.  
Zatím jediným relevantním dokumentem je **Usnesení shromáždění Společenství vlastníků Španielova 1247-1253** ze dne 6. prosince 2017.

Na základě 6-ti hlasování došlo k tomuto Usnesení:

**Shromáždění neschvaluje variantu revitalizace lodžii s rozšířením**  
poslední hlasování č.7 vedlo k dalšímu Usnesení:

**Shromáždění schvaluje zřízení výběrové komise pro posouzení nabídek  
a práci na projektu revitalizace lodžii**

2) Námitka proti způsobu hlasování a zejména proti provedení zápisu.

Tentokrát zápis od Ing. Věry Bugárové byl zmatečný a zcela neprofesinální. Docházelo velmi často k hlasování aklamací (celkem 4x), přesto, že byly vydány hlasovací lístky. Hlasovalo se takto i v tak důležitých věcech jako v bodě **3. Schválení rozpočtu na rok 2018** a též v bodě

### 5. Návrh a schválení oprav na rok 2018

K bodu č. 7. **Investiční záměr – rekonstrukce lodžii**

Zde se nevedla žádná diskuze a předložily se 2 varianty jako hotová věc a vůbec se neřešilo, zda je takováto rekonstrukce v zájmu všech vlastníků. Pan Ing Hrk přednesl jak si představuje revitalizaci lodžii. Bohužel neuvedl ani firmy, s kterými jednal, a dovolil si definovat náklady, které nazval investicí. Dokonce uvedl cenu za tzv. revitalizaci 106 lodžii, včetně montáže a demontáže 43 dosud zasklených lodžii, které si vlastníci na vlastní náklady pořídili. Vůbec se neuvažovalo s tím, že návrat původních skel je nemožný a 43 vlastníků přijde celkem o investici 1,3 milionu Kč, nepočítaje v tom náklady, které měli s úpravami vnitřku svých lodžii. Z informací, které jsme si ověřili, vyplývá, že skutečné náklady na tuto revitalizaci budou 2 až 3 krát větší, než se uvažuje. To znamená že jedna lodžie přijde na cca 200 tisíc Kč!

Ing. Maxa uvedl: Cituji:“ že v prezentované ceně revitalizace je také oprava všech spojů mezi panely, které jsou vysvařované přes háky a jsou přebetované. Beton odtud vypadává a může docházet ke korozi nosných částí. Je potřeba toto opravit, včetně zábradlí a kotvení do nosných částí.“

Tato, finančně únosná oprava se v minulých usneseních měla řešit tzv. „horolezeckým způsobem“, kdy nebude třeba stavět nákladná lešení. O likvidaci současných zábradlí se nikdy nehovořilo! Jsme přesvědčeni, že naše původní zábradlí nejsou v havarijním stavu a bez problémů přežijí ta nová, která jsou dnes osazovány na některých panelových domech.

Dále je v zápise uvedeno:“Jeden z vlastníků informoval, že si myslí, že **rozšíření lodžii považuje za absurdní. Není si jist, zda to konstrukce udrží**“. O této kardinální otázce se vůbec nehlasovalo!

V zápise stojí: „Vlastníci tento názor nepovažují za relevantní“! Tato otázka je zásadní, neboť rozšíření mění statické poměry celého domu. Bohužel, firma Belstav už má na svědomí nepovedenou rekonstrukci panelového domu v Letňanech, Dobratická 523. Jedná se o 7 patrový panelák se 46 byty, kde došlo k rozvolnění celé konstrukce, balkony se prohýbají a žádný soudní znalec (statik) jim nepotvrdil potřebné dokumenty k změnovému řízení. Přesto vlastníci splácí bance dluh 17 mil. Kč, s měsíčními splátky bance ve výši 70 tis. Kč.

Z výše uvedeného, je patrné, že nemá smysl se dále bavit o úvěrech na tuto nesmyslnou akci. V dalším odstavci zápisu se praví: **Jeden z vlastníků začal nahlas pochybovat o tom zda je vůbec potřeba investovat do revitalizace lodžii ?** Ve stejném odstavci se píše: Hned několik vlastníků informovalo, že je to nezbytné, protože lodžie jsou ve velmi špatném stavu a je potřeba opravy provést co nejdříve. Zábradlí se hýbe, spáry praskají. Kdo rozšiřuje tuto nepravdu, proč se **vůbec nehlasovalo ?**

Je možné v zápise nepojmenovat **adresně kdo a co řekl a napsat do zápisu: „Vlastníci tento názor nepovažují za relevantní“?**

Dále: Jedna z vlastníků položila dotaz, kolik balkonů je v havarijním stavu? Ing. Maxa informoval, že nejhůř jsou na tom balkony ve vyšších patrech: Dům má nyní před sebou max 10 let

do chvíle, kdy stav už bude havarijní.

S tímto názorem lze polemizovat, neboť v horším stavu jsou zejména lodžie nezasklené, neboť jsou vystaveny v plné míře povětrnostním podmínkám. Zasklené lodžie přispívají k dobré tepelné pohodě celého domu, neboť zabraňují průniku mrazu až do výše  $-6^{\circ}\text{C}$ . Vždyť většinu nezasklených lodžií vlastníci opatřují různými ochrannými foliemi, dokonce starými hadry, aby aspoň trochu zlepšili svoji tepelnou pohodu. Jsme přesvědčeni, že nezasklené lodžie způsobují velký únik tepla, který platíme všichni. Na estetický dojem to má rozhodně větší vliv než barevné vymalování, či obklady vnitřních prostorů lodžií.

Zápis uvádí: Byl položen další dotaz: **Co se stane, kdyby společenství nebylo schopno úvěr splácet? Výbor vysvětlil: banka má své ověřené postupy, ale protože úvěr nebude splácet každý sám za sebe, ale bude placen z prostředků společenství, tak to je pro banky dostatečná záruka, že se to nestane.**

S touto odpovědí zásadně nesouhlasíme. Vždyť prostředky Společenství jsou peníze všech vlastníků, neboť naše Společenství nikdo nedotuje. Čili nehodláme platit dluhy, které jsme neudělali. A ty ověřené postupy banky znamenají, že se na dlužníka ve finále vystaví exekuce a dlužník v konečném důsledku přijde o byt. To skutečně chceme?

Závěrečná doporučení:

**A) Varianta revitalizace lodžií s rozšířením nebyla schválena a není nutno se k ní vracet !**

**B) I varianta revitalizace lodžií bez rozšíření by znamenala velký zásah do vlastnických práv vlastníků, kteří si lodžie udržují v dobrém stavu.**

Vlastníci nebudou ochotni vyhodit cca 1,3 milionu Kč za funkční zasklené lodžie, které mají před sebou dalších nejméně 25 let. Jen se musíme postarat o pravidelnou údržbu a opravu nezbytně nutnou, což každý dům nezbytně potřebuje.

Dle našeho názoru jsou zde důležitější práce spojené s údržbou **domu a musí mít přednost před zbytečnými akcemi, jako např. :**

- 1) **zatékání do 7. pater a zničené podlahové krytiny, utržená lina na mnohých schodech**
- 2) **dešťové svody bude nutné preventivně prohlédnout, neboť bude také jednou přšet. V suterénu jsou obnaženy a jsou vidět mnohá místa prorezavělá.**
- 3) **zajistit hasicí přístroje**
- 4) **zajistit protipožární dveře a sjednotit klíče pro případ úniku před kouřem a požárem**
- 5) **opravit beton na spodních částí lodžií, zejména tam, kde je odkryta vazba roxorových prutů a natřít fasádu novým barevným nátěrem, spodní části opatřit po celé délce okapničkou, která ochrání beton před nepřízní počasí.**
- 6) **vyčistit a opravit fasádu, odstranit plíseň na severní fasádě domu**
- 7) **Zkontrolovat a případně opravit všechna suterénní okna, neboť dochází k velkému úniku tepla.**
- 8) **Průběžně zajišťovat opravy související s provozem, jako jsou např. dešťové stříšky nad vchody, u vchodu 1248 ohrožuje již 2 měsíce zdraví kolemjdoucích, čipové dveře k výtahům 1248 již 14 dní nefungují atd.**

Žádáme, aby byly tyto body projednány na zasedání výboru a zaprotokolovány jako příloha k zápisu tohoto zasedání.

V Praze dne 18. 12. 2018

Ing. Jaroslav Halík, MBA, PhD.

Ing. Roman Zeiss