

**Zápis z jednání Výboru SVTC7 6/2018
konaného dne 26. 4. 2018 od 17.30 do 18.30 hod v kanceláři BD**

Přítomní

za výbor SVTC7: Žabka, Kalaš, Čížková
za kontrolní komisi SVTC7: Šafránková, Bělochová
host: Smrž (Vaše domy), Hradil (Vaše domy)

Program:

1) Sanace základů domu

- a. Proběhla schůzka s panem Smřem a panem Hradilem ohledně zatékání do sklepů ve vchodě 1775 na straně z ulice Trávníčkova.
- b. Pan Smrž představil pravděpodobný důvod zatékání:
 - i. *Zatékání při přívalových deštích je způsobeno špatně vyspádaným terénem mezi vchody 1774 a 1775 z vnější strany domu. Voda má odtékat okolo domu směrem od vchodu 1775 ke vchodu 1774. Na přiložené fotografii je vidět jak se výška marmolitového soklu zmenšuje směrem ke vchodu 1774. To znamená, že část terénu mezi vchody je v protispádu a neumožňuje odtok vody. Voda se v nejnižším bodě mezi vchody hromadí a v těchto místech dochází k zatečení.*



- ii. *Jako řešení navrhuji přespádovat část chodníčku okolo vchodu 1774 tak, aby nedocházelo k hromadění vody u fasády domu a následné zatékání. Toto opatření by mělo být dostatečné.*
- c. Pan Hradil představil navrhovaný způsob řešení – odkopat zeminu do hloubky cca 0,5 m a na obnažené zdi obnovit hydroizolace. Na spodek položit a vyspárovat betonový žlab, pod něj položit drenážní trubku a vykopanou zeminu nahradit štěrkem. Odhadovaná cena tohoto řešení je cca 270 tis. Kč s DPH.
- d. Tento postup by měl být účinný, pokud se jedná o zatékání přes povrchovou vodu. Dle odborného názoru by se mělo jednat o povrchovou vodu.
- e. Členové výboru se shodli pro odstranění pochybností o důvodu zatékání pro provedení sondy v místě zatékání a zpracování odborného posudku.
- f. Pan Smrž a pan Hradil připraví další kroky pro provedení sondy.

2) Proběhla oprava v zatékání na balkón vlastníka bytu 1773/27.

3) Ukradený hasicí přístroj

- a. Paní Bechyňová upozornila, že byl ukraden hasicí přístroj v průchozí chodbě mezi vchody 1774 a 1775.
 - b. Byl předán požadavek na jeho nahrazení panu Smržovi.
- 4) Užívání kanceláře ve správě SVTC7 členem SV BDTC7.

P. Žabka: Kancelář je od 1.1.2018 ve správě SVTC7, to by tedy mělo od BDTC7 vybírat nájem za prostory. Naopak BDTC7 je majitelem vybavení kanceláře. Může být řešeno smluvně, dvěma nájemními smlouvami. Jedna bude za pronájem prostor (SVTC7 pronajímatel) a druhá za pronájem vybavení (BDTC7 pronajímatel). Po konzultaci s paní právníčkou Průchovou bude řešeno formou výprosy:

„V případě užívání nebytových prostor či kancelářského vybavení mezi propojenými subjekty, jakými jsou SV a BD, tak je spíše obvyklé, že se takto vzniklé běžné právní vztahy minimální hodnoty nijak neřeší s tím, že na vzniklý vztah lze aplikovat institut výprosy, tj. přenechání věci k bezplatnému užívání, který je upraven v občanském zákoníku v §§ 2189 – 2192.

Výprosa

§ 2189

Přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, vzniká výprosa.

K uzavření smlouvy o výprose dochází přenecháním věci k bezplatnému užití výprosníkovi. Smlouva o výprose nevyžaduje žádnou zvláštní formu, a to i v případech, kdy předmětem výprosy je nemovitost. Prakticky by tak postačovalo, kdyby SV ústně přenechalo BD k užívání kanceláře (tj. jen část kanceláře, jelikož je BD spoluvlastníkem kanceláře) a současně BD přenechá k užívání kancelářské vybavení. Věc přenechanou k užívání může pak půjčitel požadovat kdykoli zpět. Aby bylo formální stránce učiněno zadost, doporučuji zahrnout schválení tohoto nastavení do zápisu ze schůze výboru SV a představenstva BD.

*Mezi subjekty lze samozřejmě uzavřít i **nájemní smlouvy**, ovšem základním znakem smlouvy o nájmu je její úplatnost. Pak by bylo možné nastavit v nájemních smlouvách nájemné v adekvátní výši a příp. pak následně vzniklé závazky vzájemně započítávat.*

Podle našeho názoru však stačí uzavřít ústně smlouvu o výprose (též vzhledem k minimální výši nájemného na obou stranách nebo k administrativě s tím spojenou).“

Na základě doporučení paní právníčky Průchové p. Žabka přednesl následující návrh usnesení:

Výbor SVTC7 souhlasí s tím, aby orgány BDTC7 využívali bezplatně kancelář v domě Trávníčkova 1773, Praha 5 dle § 2189 zákona č. 89/2012 Sb. Výměnou za to nebude BDTC7 požadovat po SVTC7 nájem za kancelářské prostory.

Pro: 3

Zdržel se: 0

Proti: 0

- 5) Investiční akce BDTC7 ve společných prostorách domu nedokončené v r. 2017

P. Žabka:

- a. Předchozí představenstvo BD nestačilo dokončit veškeré investiční akce, ke kterým uzavřelo v r. 2017 smlouvu.
- b. Situace byla řešena s paní právníčkou Průchovou a paní účetní Masojídkovou. Vzhledem k tomu, že předchozí představenstvo nestačilo některé akce dokončit do konce roku 2017, přecházejí práva a povinnosti vyplývající z těchto akcí na SVTC7.

Tato situace se týká rekonstrukcí sklepů od pana Levka a dále realizace výměny čipového systému Dobrá agentura, s.r.o.

- c. U pana Levka proběhne přefakturace nákladů na rekonstrukce realizované v r. 2017 na SVTC7.
- d. U výměny čipového systému od firmy Dobrá agentura, s.r.o. byl připraven trojstranný dodatek ke smlouvě, kde jsou převedena práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy pro BDTC7 na SVTC7. SVTC7 doplatí zbytek ceny a zároveň na doporučení paní právničky a paní účetní proběhne i vypořádání zálohy, kterou zaplatilo BDTC7 v roce 2017, mezi BDTC7 a SVTC7.
- e. Vzhledem k omezeným prostředkům SVTC7 se jedná situaci se silně negativním vlivem na cashflow SVTC7, která bude muset být řešena a významně finančně zatíží SVTC7, které ještě nemá vybudovanou dostatečnou finanční rezervu.

6) Připomínky KK SVTC7:

- a. KK měla věcné připomínky k uzavřeným dohodám o provedení práce.
 - i. Změny budou zapracovány při uzavírání nových smluv.
- b. Měly by být fyzicky podepisovány výkazy práce, nikoliv pouze zasílány elektronicky.
 - i. Výkazy práce se začnou fyzicky podepisovat. Nově musí obsahovat i počty hodin.

7) Vyhodnocení úkolů, aktualizace a zadání nových

- a. Úkoly vyhodnoceny a zadány nové.

Zapsal: V. Žabka

Ověřil: V. Kaláš