

ZÁPIS

z mimořádného shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu v Hradci Králové, ulice Jungmannova 1443-1448, konaného dne 25. října a 26. října 2016 ve chodech 1444 a 1446 od 18,00 hodin

Jediný bod programu, který se týkal zachování provozu obchodu s potravinami.

Tato schůze se konala v reakci na stížnosti zasílané od manželů Kratochvílových vchod 1447, 3 patro, ohledně kouření jak v prostorách obchodu, ve skladu, tak před obchodem.

Účast na schůzi byla 53,69 %
pro zachování obchodu bylo 96,3 % z účastněných
proti zachování obchodu bylo 3,7 % z účastněných

Na schůzi vystoupil předseda SVJ ing. Karásek, který přečetl stížnosti zasílané od manželů Kratochvílových ohledně kouření jak v prostorách obchodu, ve skladu, tak před obchodem.

Tyto stížnosti byly vylepovány na skříňky ve všech vestibulech v měsíci červenci a srpnu 2016.

Předseda SVJ ing. Karásek přítomné informoval, že na schůzi výboru SVJ dne 5. září 2016 již bylo jednáno, že dodatek ke smlouvě o nájmu obchodu bude vypracován, čeká se, jak dopadne hlasování o zachování obchodu s potravinami.

Požadavek manželů Kratochvílových ze vchodu 1447, 3. patro, na zákaz kouření před obchodem nebude akceptován a to z důvodu, že pozemek ve vlastnictví SVJ před obchodem není předmětem pronájmu dle „Smlouvy o pronájmu obchodu“.

Zde je posloupnost všech stížností i reakce výboru SVJ na tyto stížnosti, celkem na pěti stránkách.

K rukám výboru Společenství vlastníků jednotek Jungmannova 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448 Hradec Králové



Žádáme Vás tímto o udělení přísného zákazu kouření cigaret v obchodě, před obchodem a v okolí obchodu v domě. Kouř z cigaret nás velmi obtěžuje v bytech. Bydlíme v bytech nad obchodem a když máme otevřená okna, kouř nám velmi intenzivně proniká do bytů.

Navrhujeme tato možná řešení:

1. zakázat kouření v obchodě (i ve skladě obchodu - kouř pravděpodobně proniká i do větrací šachty a dále do bytu) před obchodem a v okolí nejméně 30 m od obchodu. Zákaz bude platit pro nájemce obchodu, prodávající i zákazníky, pokud nebude dodržován, bude ukončena smlouva pro nájemce.
2. přemístit obchod do nebytových prostor jiného vchodu.
3. Ukončit smlouvu s nájemcem a pronajmout prostory jinému zájemci, který bude dodržovat zákazy kouření.

Tuto problematiku jsme již v minulých letech řešili přímo ve výboru. Doporučení výboru pan nájemce a jeho prodavačky dodržovali vždy několik dní a potom začali opakovaně porušovat vzájemnou dohodu. Naposledy jsme před několika dny řešili problém přímo s paní prodavačkou, která slíbila, že prodávající a zákazníci budou kouřit dále od obchodu, bohužel slib není dodržován. Důrazně připomínáme, že cigaretový kouř je prokazatelně škodlivý lidskému zdraví.

Kuřáci nemají žádné právo ohrožovat naše zdraví. Pevně věříme, že tento problém vyřešíte, protože se to doposud nepodařilo. Děkujeme.


Petra a Jiří Kratochvílovi, Jungmannova 1447, 3. patro

Martin Prokop, Jungmannova 1447, 1. patro

V Hradci Králové, 11.7.2016

**Zásadní výhrada k řešení níže uvedeného problému, včetně zápisu č. 7 z jednání
výboru Společenství vlastníků jednotek Jungmannova 1443-1448 ze dne
27.6.2016. resp. k informacím týkající se mé osoby v tomto zápisu**

V létě r. 2011 jsem poprvé požádala předsedu SVJ p. Karáska o řešení intenzivního kouření nájemce obchodu p. Van Nghien Nquyena před obchodem. Zápach z cigaret velmi znepříjemňoval život mé rodině, protože vlastníme byt ve 3. patře přímo nad obchodem. Opakovaně jsem každý rok žádala o řešení jak p. předsedu, tak p. nájemce. Do současné doby tento problém p. Karásek ani výbor nevyřešili. Pan nájemce a prodavači, které zaměstnává jsou kuřáci a do současné doby naprosto ignorují pokyny p. předsedy.

Dne 11.7.2016 jsem skutečně navštívila kancelář výboru společně se sousedem. p. Martinem Prokopem, který bydlí přímo nad obchodem. Pana Prokopa též velice obtěžuje cigaretový kouř, včetně kouře, který proniká do jeho bytu ze skladu obchodu.

Dne 11.7.2016 jsem společně s p. Prokopem chtěla **podat písemnou žádost ne stížnost**, o udělení zákazu kouření cigaret v obchodě, ve skladu obchodu a před obchodem. Pan předseda reagoval tak, že to již řešit nebude, protože bude brzy končit ve funkci. Nakonec slíbil, (jako již v minulých letech), že promluví s panem nájemcem, aby zajistil ukončení kouření v obchodě, ve skladu a před obchodem na pozemku SVJ. Dále nám doporučil řešit kouření na magistrátním pozemku s magistrátem města. Naši oficiální písemnou žádost, kde jsme nastínili i možná řešení, však odmítl převzít. Zdůrazňuji, že jedním z řešení právě bylo zrušení obchodu, pokud nebude dodržován zákaz kouření. (Žádost zašlu na mail SVJ.)

Dne 15.8. 2016 musím s panem sousedem konstatovat, že postup p. předsedy nevyřešil vůbec nic. Před obchodem i v obchodě i ve skladu kouří pravidelně paní prodavačky i zákazníci. Je zřejmé, že p. předseda svojí silou prezentuje pouze proti slušným lidem, místo toho, aby zajistil oprávněné požadavky majitelů bytů. Je komické, že společenství vlastníků jednotek v čele s p. předsedou se podřizuje nájemci obchodu, který je naprosto závislý na podmínkách nájemní smlouvy.

Opakovaně navrhneme výboru a panu předsedovi, aby neprodleně zahájil jednání o změně obsahu nájemní smlouvy, kde bude naprosto jasně zakázáno kouření ve všech prostorách obchodu i před obchodem. **Pokud bude tento zákaz dodržován, nemáme naprostý zájem na zrušení tohoto obchodu!**

Tímto žádám pana předsedu, aby co nejdříve odstranil nepravdivé informace, a poté já sundám z vitrín tuto výhradu a odstradním případné lepidlo z vitrín.

Mgr. Petra Kratochvílová, dne 16.8.2016

Vyjádření výboru SVJ k výhradám, které uveřejnila Mgr. Kratochvílová ve všech vchodech na vývěškách ve vestibulu

Výbor SVJ opakovaně prohlašuje, že v obchodě ani ve skladových prostorech které náleží k obchodu se nekouří.

Pakliže Mgr. Kratochvílová tvrdí opak, ať doloží důkazy pro své tvrzení.

Dále upozorňujeme, že Mgr. Kratochvílová přednesla stížnost na kouření pouze 2x a to v roce 2011 a 2016. Ostatní stížnosti, které Mgr. Kratochvílová přednesla výboru SVJ, se netýkaly kouření, ale provozu obchodu (hlučnost návozu zboží, nepořádek před obchodem).

V roce 2011 před obchodem nejvíce kouřili pivaři a pili pivo, ty se podařilo z okolí obchodu vytěsnit k prostoru transformátorové stanice za objektem SVJ.

Jedno z uvedených řešení navrhovaných Mgr. Kratochvílovou je zrušení obchodu.

Uvedený návrh byl již projednáván na shromáždění vlastníků bytových jednotek v roce 2015.

Nikdo z přítomných nesouhlasil s návrhem na zrušení obchodu.

Výbor SVJ obdržel mandát pro svoji činnost na shromáždění vlastníků bytových jednotek.

Menšinové požadavky některých vlastníků bytových jednotek nelze uskutečnit bez projednání na schůzi shromáždění vlastníků bytových jednotek.

Výbor SVJ reaguje na návrh Mgr. Kratochvílové ze dne 11.7.2016.

K bodu č.1 – do dodatku nájemní smlouvy výbor SVJ zapracuje zákaz kouření jak v obchodě tak ve skladu.

Požadavek zákazu kouření v okolí nejméně 30 metrů od obchodu není v kompetenci výboru SVJ ani nájemce obchodu, protože se jedná o veřejné prostranství, které je v majetku magistrátu města Hradce Králové.

K bodu č.2 – návrh na přemístění obchodu do jiných nebytových prostor není možný z důvodů technických a finančních.

O nebytové prostory (obchodu) se zajímali i jiní nájemci, kteří zde chtěli provozovat hernu nebo prodej lihovin a piva.

Na nabídky těchto nájemců výbor SVJ nereagoval.

Výbor SVJ

Zapsala: Lenka Hovadová dne 22. srpna 2016

Reakce na vyjádření výboru ze dne 22.8.2016

Konstatujeme, že jsme v posledních dnech nezaznamenali kouření současné paní prodavačky před obchodem na pozemku SVJ (problém všech předchozích prodavačů). To ale nefunguje ve skladu obchodu. Zde zřejmě začínají stoupačky, kterými proniká cigaretový kouř přímo na WC a do koupelny v prvním patře. Tento problém se objevil naposledy tento víkend. Prosíme členy výboru, aby zjistili, zda skutečně ve skladu nebo obchodu začínají stoupačky, kterými musí pronikat kouř, protože se jiným způsobem do bytu v prvním patře nemůže dostat. Situaci budeme i nadále monitorovat.



K otázce zajištění fotografií – není v našich silách fotografovat prodavačku nebo prodavače při kouření v obchodě nebo ve skladu. Fotografie kouřící prodavačky před obchodem na pozemku SVJ máme k dispozici. To ale není cesta k vyřešení problému. Nemáme důvod lhát – nemáme na to čas. Na naše upozornění, cca před 14 dny, reagovala paní prodavačka tak, že si může kouřit, kde chce. To je realita.

V zápise ze shromáždění SVJ r. 2015 není zmínka o projednávání zrušení obchodu.

Domníváme se, že některé závažné situace vlastníků jednotek týkající se menšinových požadavků, např. ohrožování zdraví karcinogeny, je nutné řešit mimo shromáždění SVJ.

Vítáme, že výbor pozitivně reagoval dodatkem nájemní smlouvy na zákaz kouření jak v obchodě tak ve skladu. Dále však navrhujeme rozšířit zákaz i na pozemek před obchodem ve vlastnictví SVJ. Též navrhujeme vytvoření nové cedule, která bude dostatečně velká a umístěna na viditelném místě před obchodem s uvedeným zákazem kouření a pití alkoholu před obchodem na pozemku SVJ.

Výše uvedenými informacemi ukončujeme tuto úspěšnou formu veřejného projednávání menšinového problému.


Mgr. Petra Kratochvílová a Mgr.  Prokop

29.8.2016

Dodatek k našemu vyjádření.

Dne 29.8.2016 kolem 20:00 hodin jsme měli tu čest napomenout paní prodavačku, která si na pozemku SVJ před obchodem právě vychutnávala cigaretku. Naše napomenutí, aby zde nekouřila, se jí nelíbilo.

Rušíme tedy první větu našeho vyjádření a konstatujeme, že pana předsedu a členy výboru má pan nájemce obchodu tzv. „na háku“ včetně jím zaměstnaných prodavačů a prodavaček. Je ovšem otázka, zda je s panem nájemcem o našem požadavku vůbec jednáno.

