

Zápis

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 3147 - 3151,
Rodopská ul., Praha 412, svolané Výborem SVJ na 3.10.2022
v jídelně ZŠ Angel, Angelovova 3183/15

Program jednání:

- 1) Zahájení - představení programu, jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
- 2) Zpráva o činnosti výboru společenství a kontrolní komise za rok 2021 a 2022
- 3) Zpráva o hospodaření a schválení závěrky 2021
- 4) Rozpočet na rok 2023
- 5) Fond oprav na rok 2023
- 6) Zvýšení fondu oprav od 1.1.2023
- 7) Volba členů výboru a kontrolní komise
- 8) Rekapitulace přijatých usnesení
- 9) Diskuze a závěr

Prítomní členové volených orgánů SVJ:

Předsedkyně výboru: Kristýna Králová

Místopředseda výboru: Milan Grüner

Členové výboru: Hana Prchalová, Jiří Valenta, Jiří Brabenec

Členové kontrolní komise: Eva Prousková, Anna Vyhňáková

Hosté: Renata Rýdlová a Monika Kynclová – obě účetní firma LifeProfit

K bodu 1 programu

Jmenování zapisovatele, skrutátorů, ověřovatelů zápisu

Schůzi shromáždění zahájila v 18:45 předsedkyně výboru pí Kristýna Králová, přivítala přítomné, poděkovala za účast, a konstatovala, že Shromáždění je usnášeníschopné, neboť je přítomno 57,7% všech hlasů. Shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Paní Králová požádala o zástupce do pozice skrutátorů, do kterých se přihlásila paní **Oldřiška Rošková** a pan **Tomáš Florek**. Následně vysvětlila způsob hlasování. Zdůraznila, že zdržet se má stejný efekt jako být proti. Zapisovatelem byl jmenován pan Jiří Valenta, proti čemuž nebyly námitky.

Paní Králová přednesla návrh programu a konstatovala, že program shromáždění byl předán všem vlastníkům do poštovních schránek, zaslán emailem a zveřejněn na úředních deskách domu a webových stránkách SVJ.

Paní Králová požádala, aby všichni respektovali řízení shromáždění a udílení slova, nevyrušovali a dotazy nechali na závěr a debatu tak, aby schůze proběhla plynule bez nepřiměřeného časového prodlužování.

Na výzvu se jako ověřovatelé zápisu přihlásili paní **Daniela Srpová** a **Miroslav Muchl**, proti čemuž nebyly námitky.

Paní Králová zrekapitulovala program jednání (viz výše).

K bodu 2 programu

Zpráva činnosti výboru a kontrolní komise v roce 2021 a 2022

Předsedkyně výboru SVJ přednesla činnosti výboru v roce 2021 a 2022:

- Výbor se schází dle potřeb SVJ, zápisy z jednání jsou zveřejňovány ve vývěskách.
- Výbor se během roku zabývá úklidem, servisem vstupních dveří, opravami výtahů, zeleně kolem domu a další běžné opravy kolem domu a účetními povinnostmi. Byly vyměněny stříšky nad vstupními dveřmi, vnitřní dveře před výtahy, opravila se fasáda poškozená ptáky, upravila se izolace výtahových šachet.
- Výbor se zabýval nutností rekonstrukce elektroinstalace. Při loňském shromáždění nebyla rekonstrukce schválena, i proto se nám jakákoli oprava výrazně prodrazí. Výbor by rád předešel výpadku elektřiny nebo jiné zásadní havárii spojenou a na Shromáždění představí návrhy na řešení situace.
- Dluhy jsou předávány k vymáhání inkasní agentuře Credit One, část dluhů je vymáháno mimosoudně, některé jsou s exekucí nařízením.

- Výbor zajistil pravidelné zákonem stanovené revize, uzavíral smlouvy a dodatky o pronájmu nebytových prostor; vyúčtování služeb.
- Bývalá účetní paní Čaušević – Krajský soud v Ostravě vynesl konečný rozsudek ve sporu SVJ Rodopská vs. pí Čaušević ohledně vrácení financí za neprovedené a zaplacené účetní práce za období 2009-2011. SVJ bylo ve sporu úspěšné. Pohledávka ze strany pí Čaušević byla zatím uhrazena částečně, SVJ podalo návrh na exekuci. Zároveň SVJ podalo žádost na odškodnění z důvodu nepřiměřeně dlouhého soudního procesu.
- Řešení pojistných událostí – bylo řešeno poškození fasády ptáky a poškození routeru, elektrické ovládání dveří a zvonků z el. přepjetí po bouři.
- Promlčené nedoplatky a přeplatky: V účetnictví SVJ se vyskytují již promlčené nedoplatky a přeplatky z období 2014 – 2017. Aby mohly být odepsány, je potřeba to schválit na shromáždění. Promlčené nedoplatky činí 75 067,- Kč a přeplatky 4 068,- Kč.

Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti výboru společenství na vědomí.

Paní Králová poděkovala za dosavadní spolupráci správcové, paní Miluše Deutschové, a předsedkyni kontrolní komise paní Evě Prouskové.

Následně paní Králová předala slovo předsedkyni kontrolní komise paní Prouskové, která přednesla informaci o činnosti kontrolní komise za uplynulé období. Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti kontrolní komise na vědomí s tím, že písemná zpráva bude uložena u originálu zápisu (**příloha č. 2**) a zveřejněna na úřední desce domu.

K bodu 3 programu

Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2021

Paní Králová předala slovo paní Rýdlové z účetní společnosti LifeProfit pro představení účetní závěrky.

Závěrky za všechny roky jsou kdykoli k nahlédnutí v kanceláři SVJ. Paní Rýdlová odprezentovala údaje ze závěrky roku 2021.

Paní Králová vyzvala ke schválení účetní závěrky za rok 2021 a převedení hospodářského výsledku ve výši 2 022,36 Kč do fondu oprav.

Proběhlo hlasování č. 1 o schválení roční závěrky 2021 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav (příloha č. 3).

pro hlasovalo: 98,2 % proti hlasovalo: 1,8 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Roční účetní závěrka za rok 2021 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav bylo schváleno 98,2 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

Dále paní Králová navrhla odpis promlčených dluhů a pohledávek, jmenovitě dluhy:

Světa, s.r.o. 34.312 Kč, Jana Hníková 17.043 Kč, Miroslav Trávník 23.712 Kč a

pohledávky jmenovitě

Českomoravský realitní fond a.s. 4.068 Kč

Proběhlo hlasování č. 2 o schválení odpisu promlčených dluhů a pohledávek.

pro hlasovalo: 94,5 % proti hlasovalo: 3,7 % zdržel se hlasování: 1,8 %

Usnesení:

Odpis výše zmíněných dluhů a pohledávek byl schválen 94,5 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 4 programu

Rozpočet na rok 2023 (příloha č. 4)

Paní Králová předala slovo paní Prehalové, která představila jednotlivé položky plánovaného rozpočtu na rok 2023 a požádala o schválení rozpočtu v celkové výši 9.557.000 Kč (bez hlavní položky fondu oprav dle bodu 5 programu).

Proběhlo hlasování č. 3 o předloženém rozpočtu na rok 2023.

pro hlasovalo: 98,1 % proti hlasovalo: 1,9 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Rozpočet na rok 2023 byl schválen 98,1 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 5 programu

Fond oprav pro rok 2023 (příloha č. 5)

Paní Králová předala slovo panu Valentovi, který představuje rekonstrukci rozvodů elektro ve společných prostorách domu, což je hlavní a jediná plánovaná položka fondu oprav na rok 2023. Pan Valenta vysvětluje rozhodnutí těchto oprav, uvádí, že budou opraveny 3 vchody, financování bude z vlastních zdrojů a zahájení akce může nastat již v roce 2022.

Následně rozbíhá diskuze ohledně zateplení. Členové výboru vysvětlují, že nejprve je nutné provést opravy, které řeší havarijný stav či stavy na pokraji životnosti jako např. předkládaný návrh rekonstrukce rozvodů elektro. Teprve potom lze uvažovat o zateplení, které se historicky ukázalo jako finančně velmi málo rentabilní. To jsou důvody, proč se výbory i shromáždění zateplením již několik let nezabývají.

Na závěr pan Valenta žádá o schválení fondu oprav na rok 2023 – konkrétně rekonstrukce elektrorozvodů ve společných částech domu – ve výši 6.675.000 Kč shromážděním.

Proběhlo hlasování č. 4 o předloženém plánu čerpání fondu oprav na rok 2023.

pro hlasovalo: 97,3 % proti hlasovalo: 1,8 % zdržel se hlasování: 0,9 %

Usnesení:

Fond oprav na rok 2023 byl schválen 97,3 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 6 programu

Zvýšení příspěvků do fondu oprav od 1.1.2023

Vzhledem k růstu cen a poslednímu navýšení fondu oprav v roce 2010 paní Králová navrhla navýšení platby do fondu oprav o cca 15% a požádala o schválení shromážděním.

Proběhlo hlasování č. 5 o schválení navýšení příspěvků do fondu oprav od 1.1.2023 o 15%

pro hlasovalo: 94,7 % proti hlasovalo: 2,7 % zdržel se hlasování: 2,7 %

Usnesení:

Navýšení fondu oprav o 15% od 1.1.2023 bylo schváleno 94,7 % přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 7 programu

Volba členů výboru na další funkční pětileté období

Paní Králová uvedla, že končí mandát paní Králové a paní Prchalové ve výboru a paní Vyhňákové v kontrolní komisi. Paní Králová uvedla, že pokud bude znovu zvolena, bude to její poslední období ve výboru. Znovu vyzvala vlastníky, aby zvážili členství ve výboru a podílení se na vedení hospodaření SVJ.

Následně paní Králová žádá o zvolení paní Kristýny Králové do výboru SVJ na funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 6 o volbě paní Kristýny Králové r.č.806220/0190 do výboru SVJ na následující 5leté období.

pro hlasovalo: 99,1 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0,9 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Kristýnu Královou r.č.806220/0190 na následujících 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 99,1 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

Následně paní Králová žádá o zvolení paní Hany Prechalové do výboru SVJ na funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 7 o volbě paní Hany Prechalové r.č. 565716/1059 do výboru SVJ na následující 5leté období.

pro hlasovalo: 99,1 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0,9 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Hanu Prechalovou r.č. 565716/1059 na následujících 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 99,1 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

Následně paní Králová žádá o zvolení pana Jiřího Valenty do výboru SVJ na funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 8 o volbě pana Jiřího Valenty r.č.811028/0112 do výboru SVJ na následující 5leté období.

pro hlasovalo: 97,3 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 2,7 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo pana Jiřího Valentu r.č.811028/0112 na následujících 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 97,3 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

K bodu 7 programu

Volba členů kontrolní komise na další funkční 5leté období

Následně v plénu proběhla diskuze o členství pana Šibla, který je delší dobu nečinný, v kontrolní komisi. Byl dán návrh hlasovat jeho odvolání.

Proběhlo hlasování č. 9 o odvolání člena kontrolní komise pana Ing. Zdeňka Šibla z důvodů dlouhodobé nečinnosti.

pro hlasovalo: 100 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Shromáždění odvolává z kontrolní komise pana Ing. Zdeňka Šibla , a to 100 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

Proběhlo hlasování č. 10 o volbě paní Anny Vyhňákové jako členky kontrolní komise.

pro hlasovalo: 83,7 % proti hlasovalo: 6,4 % zdržel se hlasování: 9,9 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Annu Vyhňákovou na následujících 5 let do funkce členky kontrolní komise, a to 83,7 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

Volba nového člena kontrolní komise

Paní Králová uvedla, že do kontrolní komise má zájem vstoupit paní Jindřichová a vyzvala k jejímu zvolení do funkce na 5 leté období.

Proběhlo hlasování č. 11 o volbě paní Evy Jindřichové jako nové členky kontrolní komise. Vzhledem k vyčerpání připravených volebních lístků bylo Shromážděním odsouhlaseno hlasování zdvižením ruky (aklamací).

pro hlasovalo: 100 % proti hlasovalo: 0 % zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Evu Jindřichovou na následujících 5 let do funkce členky kontrolní komise, a to 83,7 % přítomnými hlasy (viz příloha č. 5).

K bodu 8 programu

Rekapitulace přijatých usnesení:

- Shromáždění schválilo program jednání.
- Shromáždění schválilo roční závěrku za rok 2021.
- Shromáždění schválilo rozpočet a fond oprav pro rok 2023.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru paní Kristýnu Královou na 5 let.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru paní Hanu Prchalovou na 5 let.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru pana Jiřího Valentu na 5 let.
- Shromáždění odvolalo pana Zdeňka Šibla z kontrolní komise.
- Shromáždění zvolilo jako člena kontrolní komise paní Evu Jindřichovou na 5 let.
- Shromáždění zvolilo jako člena kontrolní komise paní Annu Vyhňákovou na 5 let.

Vzhledem k extrémním nárůstům cen elektřiny a plynu paní Králová znovu vlastníkům důrazně doporučila navýšení měsíčních záloh na teplo a ohřev vody.

K bodu 9 programu

Diskuze a závěr

Paní Králová děkuje všem zúčastněným a dává prostor pro dotazy.

Další dotazy nejsou.

Paní Králová děkuje za účast a ve 21.00 hodin ukončuje jednání Shromáždění.

Přílohy k zápisu

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 – Zpráva kontrolní komise

Příloha č. 3 – Zpráva o hospodaření a závěrka za rok 2021

Příloha č. 4 – Rozpočet a fond oprav na rok 2023

Příloha č. 5 – Protokol o hlasování

Příloha č. 6 – Prezenční listina

Příloha č. 7 – Plné moci

Zapsal: Jiří Valenta

Ověřil: Miroslav Muchl

Ověřil: Daniela Srpová