

## ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 3147 -  
3151, Rodopská ul., Praha 12, dne 15. 10. 2012 v ZŠ Angelovova

shromáždění se zúčastnilo 63,7 % vlastníků, vč. všech členů výboru:

Jiří Valenta M.A., Milan Grüner, Ing. Karel Malý, Ing. Miroslav Příklad, Olga Rácová

### Program jednání:

1. Úvod – určení zapisovatele, ověřovatelů zápisu, skrutátorů, schválení programu
  - Úvodní slovo předsedy SVJ, zpráva o činnosti SVJ
  - Zpráva kontrolní komise
2. Snížení odměn
3. Účetní závěrky
4. Investice do energeticky-úsporných opatření s rychlou návratností
5. Stavební povolení
6. Fond oprav
7. Ostatní – diskuze
  
8. K bodu 1

Schůzi shromáždění zahájil předseda výboru SVJ Jiří Valenta, přivítal přítomné a představil členy výboru, kontrolní komise a pozvané hosty – paní Rýdlovou z účetní firmy Lifeprofit, JUDr. Ing. Radovou z advokátní kanceláře Rada&Partner, pana Zteiskara ze společnosti Dům plný úspor.

Předseda SVJ upozornil přítomné, že bude pořízen zvukový záznam shromáždění. Hlasování během shromáždění bude prováděno elektronicky, jen o skrutátorech, ověřovatelích zápisu a zapisovateli se bude hlasovat ručně.

Volba skrutátorů: navržení a zvoleni K. Králová, K. Kůsová, RNDr. Hana Prchalová, J. Brabenec  
**Pro navržené skrutátory hlasovalo 98,2 % pro, 0 % proti, 1,8 % se zdrželo.**

Volba zapisovatele: navržena a zvolena Oldřiška Rošková  
**Pro navrženého zapisovatele hlasovalo 100 % pro, 0 % proti, 0 % se zdrželo.**

Volba ověřovatele zápisu: navržení a zvoleni Kamil Navrátil, Šárka Novotná  
**Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 98,2 % pro, 0 % proti, 1,8 % se zdrželo.**

### K programu jednání doplněno:

Předseda Jiří Valenta navrhl schválení nové účetní firmy Lifeprofit – schváleno (viz příloha č. 2) a upozornil, že během jednání může být navržena změna.

Bod 5 - Stavební povolení odpadá pro nedostatečný počet přítomných vlastníků (pro schválení je třeba 75 % všech vlastníků společenství).

**Hlasováním schválen program jednání – podrobně viz příloha č. 2.**

**Pro schválení programu hlasovalo 85,4 %, proti 10,2 % zdrželo se 4,4 % přítomných vlastníků.**

**Během jednání může být navržena změna programu, jejíž schválení podléhá hlasování.**

**1. Zahájení - předseda Jiří Valenta informoval o:**

1. změně ve výboru SVJ ze dne 24. 05. 2012, kdy byl odvolán z funkce předseda výboru SVJ Ing. Miroslav Prikryl a z funkce místopředsedy paní Olga Rácová. Místo nich byli zvoleni za místopředsedu SVJ pan Milan Grüner a za předsedu SVJ Jiří Valenta
  2. zvýšení transparentnosti a informovanosti vlastníků a rozesílání e-mailů vlastníkům o činnosti výboru (vlastníci, kteří dosud nedostávají e-mailem informace, mohou svou adresu sdělit výboru nebo napsat na mail SVJ Rodopská (rodopska@email.cz)
  3. zlepšení komunikace výboru s Kontrolní komisí
  4. vytvoření webových stránek SVJ Rodopská a zájmu a reakce vlastníků
  5. vyřešení vleklého případu paní Pastorkové a pana Navrátila, omluva těm, kteří nebyli dlužníky a jejich jméno zaznívalo v souvislosti s řešením nedoplatků (tato situace nastala většinou při změně vlastníka)
  6. činnosti Výběrové komise a jejích pravidlech. VK se účastní výběrového řízení u zakázek nad 100 000,-- Kč. V roce 2012 zasedala Výběrová komise 2x: výběr účetní firmy Lifeprofit a rekonstrukce vchodů firmou Emtis. Do výběru dodavatelů se zapojilo cca 13 vlastníků
  7. aktualizaci a optimalizaci odměn členů výboru a kontrolní komise, kterou původní účetní zanedbala (úspora 52 000,-- Kč ročně)
  8. založení spořicího účtu u ČSOB – výnos asi 30 000,-- Kč ročně
  9. reklamaci oken od PSP Group – předchozí reklamace jsou nedotažené, do jednání vstoupila advokátní kancelář Rada&Partner
  10. o důvodech pro odstranění vyčnívajících konstrukcí na domě, poděkoval vlastníkům, kteří je po výzvě odstranili, a apeloval na ty, kdo tak zatím neučinili
  11. pojištění domů – současné pojištění je nedostatečné, probíhá navýšení pojistného, opravit podpojištění domu
  12. probíhající rekonstrukci vchodů a související vícepráce za vchody 3147 a 3148
  13. zkvalitnění účetních služeb - účetnictví do poloviny roku 2012 je dle Účetního auditu nevyhovující. Bývalá účetní užívala špatnou osnovu, nebyl nastaven systém kontrol, nebyly měsíční výstupy, účetnictví zpracováno 1x ročně nebo po delších časových úsecích. Po odstoupení Hany Prchalové a Kristýny Králové měla účetní neomezený přístup k účtu SVJ, z našeho účtu si uhradila soukromé platby ve výši cca 60 000,-- Kč (které po několika dnech vrátila). Kvalita účetních služeb byla velmi nízká.
- Přístup na účet s autorizačním právem má nyní pouze Ing. Malý, kdy pan Valenta a pan Grüner každé proplacení faktury nejdříve schvalují.**
14. fond oprav:
    - v letošním roce čerpán ve výši 227 000,-- Kč
    - k 30. 09. 2012 stav fondu oprav 3 602 000,-- Kč
    - k 30. 09. 2012 stav bankovního účtu 3 654 000,-- Kč
    - k 30. 09. 2012 stav pokladny 13 414,-- Kč

**Zpráva kontrolní komise (viz příloha č. 3)** - informovala paní Eva Prousková, která po přečtení zprávy vyzvala Ing. M. Příkryla a paní Rácovou k odstoupení z výboru a požádala o doplnění programu o body odvolání. Paní Rácová se vyjádřila, že chyby vyplynuly z neznalosti účetnictví a a dále předložila dopis z ČSOB, jehož závěry byly v rozporu s předchozími dopisy z ČSOB ohledně autorizace plateb bývalé účetní paní Čauševič. Pan Valenta se vyjádřil, že pochybení jsou přesto jasná. Slečna Kristýna Králová poukázala na skutečnost, že jako členky výboru s paní Prchalovou opakovaně upozorňovaly na chyby v účetnictví a špatnou komunikaci s účetní Ing. Čauševič.

**Hlasování pro doplnění programu o nový bod – Odvolání Ing. Miroslava Příkryla a Olgy Rácové z funkce členů výboru SVJ a případná volba nových členů výboru. Doplnění programu chváleno - podrobně viz příloha č. 2.**

- Pro doplnění programu hlasovalo 73,3 %, proti 6,6 %, zdrželo se 20,1 %.

#### Usnesení

Program doplněn o hlasování o odvolání Ing. Miroslava Příkryla a paní Olgy Rácové z funkce členů výboru SVJ a případná volba nových členů výboru SVJ.

**DOPLNĚNÍ BODU 1 – Odvolání Ing. Miroslava Příkryla a paní Olgy Rácové z funkce členů výboru SVJ a případná volba nových členů výboru SVJ**

Proběhlo hlasování o odvolání Ing. Příkryla a paní Rácové. Po původní mylné interpretaci výsledků hlasování, kterou uvedli na pravou míru hosté (právnička SVJ paní Radová a pan Zteiskar), **byli na základě platných stanov SVJ Rodopská tito členové výboru odvolání.** (Dle platných stanov je pro odvolání člena výboru potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných (nikoli všech) vlastníků).

**Hlasování pro odvolání z funkce člena výboru SVJ Rodopská Ing. Miroslava Příkryla (podrobně viz příloha č. 2).**

- Pro odvolání člena výboru SVJ Ing. Miroslava Příkryla, [redacted], trvale bytem Rodopská 3150/7, 143 00 Praha 4, hlasovalo 73,65 %, proti 3,26 %, zdrželo se 23,08 % přítomných vlastníků.

#### Usnesení

Ing. Miroslav Příkryl odvolán z funkce člena výboru SVJ

**Hlasování pro odvolání z funkce člena výboru SVJ Rodopská paní Olgy Rácové (podrobně viz příloha č. 2).**

- Pro odvolání Olgy Rácové, [redacted], trvale bytem Rodopská 3147/1, 143 00 Praha 4, RČ 615209/0868, trvale bytem Rodopská 3147/1, 143 00 Praha 4, hlasovalo 75,3 %, proti 1,6 %, zdrželo se 23,1 % přítomných vlastníků.

#### Usnesení

Paní Olga Rácová odvolána z funkce člena výboru SVJ.

Vzhledem k tomu, že se je třeba doplnit členy výboru (Stanovy SVJ Čl. VII) navrhuje pan Valenta RNDr. Hanu Prchalovou a paní Kúsová slečnu Kristýnu Královou.

**Hlasování o volbě RNDr. Hana Prchalové do výboru SVJ (podrobně viz příloha č. 2).**

- Pro zvolení RNDr. Hany Prchalové, [redacted] trvale bytem Rodopská 3149/5, 143 00 Praha 4, hlasovalo 57,4 % proti 0,0 %, zdrželo se 6,3 % všech vlastníků.

**Usnesení**

RNDr. Hana Prchalová zvolena členkou výboru SVJ.

**Hlasování o volbě Kristýny Králové do výboru SVJ (podrobně viz příloha č. 2).**

- Pro zvolení Kristýny Králové, [redacted] trvale bytem Rodopská 3150/7, 143 00 Praha 4, hlasovalo 55,2 %, proti 0,7 % zdrželo se 7,8 % všech vlastníků.

**Usnesení**

Kristýna Králová zvolena členkou výboru SVJ

**K BODU 2 - Snížení odměn členům výboru SVJ a Kontrolní komise**

Pan Valenta prezentuje úsporu ve výši cca 52 000,- Kč ročně při snížení odměn o 1,- Kč měsíčně, tj. na 2 499,- Kč. **Hlasováním schváleno snížení odměn – podrobně viz příloha č. 2.**

**Pro snížení odměn hlasovalo 91,8 %, proti 0,0 %, zdrželo se 8,2 % přítomných vlastníků.**

**Usnesení**

Snížení odměn členům výboru SVJ a Kontrolní komise bylo schváleno.

Schválení účetní firmy Lifeprofit. Pan Valenta se omluvil, že informace o nové účetní firmě nebyla zařazena do programu na pozvánce. Účetní firma byla vybrána Výběrovou komisí a vlastníci byli informováni elektronicky (e-maily).

**Hlasováním schváleno – podrobně viz příloha č. 2.**

**Pro schválení účetní firmy hlasovalo 88,5 %, proti 0,0 %, zdrželo se 11,5 % přítomných vlastníků.**

**Usnesení**

Účetní firma Lifeprofit byla schválena.

**K BODU 3 - Účetní závěrky**

Ing. Malý informuje o účetnictví za roky 2010, 2011 a záporném výroku účetního auditu. Mimo jiné byla zmíněna nemožnost schválení účetních závěrek za roky 2010 a 2011, neomluvitelné účetní chyby či dosud nevrácené doklady, které pan Prikryl předával bývalé účetní v originálech bez potvrzení. Dle účetního auditu je naše účetnictví v rozporu s předpisy. Pan

Malý navrhl rekonstrukci účetnictví za jmenovaná období, kterou vyhotoví firma LifeProfit za cca 230.000,-- Kč. **Náklady lze vymáhat po zodpovědných členech výboru a zpracovateli účetnictví Ing. Čauševič.**

JUDr. Ing. Radová informuje vlastníky o dlužnících, výše dluhů a jejich vymahatelnosti. Tři největší dlužníci jsou pí. Panovcová (dluh cca 17 000,-- Kč), pí. Hníková (dluh cca 20 000-- Kč) a firma Sveta (dluh cca 45 000,-- Kč).

Získání dokladů od bývalé účetní Ing. Čauševič je obtížné. Kontakt se jmenovanou je nerealizovatelný, účetní odkazuje na pana Musílka, který komunikuje také jen sporadicky.

Pan Částka navrhnul, aby vzhledem k osobnímu vztahu s Ing. Čauševič pomohl v získání dokladů pan Příklad. Ten odpověděl, že nový výbor začal s paní účetní komunikovat po zlém a tudíž se nemohl v této záležitosti dále angažovat.

Nová účetní za firmu LifeProfit, paní Rýdlová, informovala, že dluhy vlastníků nelze přesně specifikovat, protože stavy na konci roku a na začátku dalšího roku ani přehledy plateb v účetnictví neseď. Rekonstrukci účetnictví provedou za rok 2009 zdarma, roky 2010 a 2011 celkem za 230. 000,-- Kč. Fakturu může SVJ vymáhat po původním zhotoviteli účetnictví.

**Hlasování pro rekonstrukci účetnictví odsouhlaseno – podrobně viz příloha č. 2.**

**Pro rekonstrukci účetnictví hlasovalo 89,1 %, proti 1,1 %, zdrželo se 9,8 % přítomných vlastníků.**

### Usnesení

Schválena rekonstrukce účetnictví firmou LifeProfit.

#### **K BODU 4 - Investice do energeticky-úsporných opatření s rychlou návratností**

Ing. Malý prezentoval opatření, která mají nízké náklady a vysokou návratnost. Na grafu ukázal úsporu při zateplení střechy, štítu, výši úspory při instalaci měřidel a nové smlouvy s teplárnou. Dále podal informaci o tvorbě fondu oprav ve výši cca 2,5 milionu korun ročně.

#### **K BODU 5 - Stavební povolení**

Pro nízkou účast vlastníků byl tento bod zrušen, ke schválení by bylo zapotřebí 75 % všech vlastníků.

#### **K BODU 6 - Fond oprav**

Ing. Malý navrhl do konce roku nechat dům prohlédnout statikem, který navrhne posloupnost a důležitost oprav. Např. oprava balkonů, které jsou v havarijním stavu, nebo bezbariérové přístupy do domu. Další návrh je na zamezení vstupu cizích osob do domu a sklepních prostor pomocí čipu – jedná se však o vizi do budoucna. Stejně tak návrh na sanaci spár a tím zamezení úniku tepla a vnikání vlhkosti do konstrukce domu.

**Hlasování o rozšíření fondu oprav na letošní rok a návrhu oprav pro rok 2013: schváleno – podrobně viz příloha č. 2.**

Pro rozšíření fondu oprav na rok 2012 a schválení fondu oprav pro rok 2013 hlasovalo 88,6 %, proti 0,0 %, zdrželo se 11,4 % přítomných vlastníků.

### Usnesení

Schváleno rozšíření fondu oprav na rok 2012 a fond oprav pro rok 2013.

#### **K BODU 7 – ostatní, diskuze**

Pan Petřík dal podnět ohledně úniku tepla z centrálního odvětrávání.

Dále si vzal slovo pan Zteiskar z firmy Dům plný úspor a prezentoval pro a proti revitalizace domu.

V Praze dne 30. 10. 2012

Zapsala:



Oldřiška Rošková



Jiří Valenta M.A.  
předseda Výboru SVJ Rodopská

Ověřovatelé zápisu:

Šárka Novotná.....  


Kamil Navrátil.....  


#### **Přílohy k zápisu:**

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 – Protokol o hlasování

Příloha č. 3 – zpráva Kontrolní komise

Příloha č. 4 – plán oprav na rok 2013

Příloha č. 5 – Prezenční listina účastníků včetně plných mocí