

ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 3147 -3151, Rodopská ul., Praha 12,
dne 5. 12. 2013 v ZŠ Angel

shromáždění bylo zahájeno s účastí 51,1 % vlastníků, od 20.20 hodin 52,1% vlastníků, vč. všech členů výboru:
Jiří Valenta M.A., Milan Grüner, Ing. Karel Malý, RNDr. Hana Prchalová, Kristýna Králová

Program jednání:

1. Úvod – určení zapisovatele, ověřovatelů zápisu, skrutátorů, schválení programu
 - Úvodní slovo předsedy SVJ, zpráva o činnosti SVJ
 - Zpráva kontrolní komise
2. Volba členů výboru a kontrolní komise
3. Účetní závěrky 2009 - 2012
4. Fond oprav na rok 2014
5. Různé – diskuze

K bodu 1

Schůzi shromáždění zahájil předseda výboru SVJ Jiří Valenta, přivítal přítomné a představil členy výboru, kontrolní komise a pozvaného hosta – paní Rýdlovou z účetní firmy Life Profit.
Předseda SVJ upozornil přítomné, že hlasování během shromáždění bude prováděno elektronicky. Kristýna Králová vysvětlila způsob hlasování.

Skrutátory byli určení Jiří Brabenec a Linda Tagwerkerová.

Volba zapisovatele: navržena a zvolena Kristýna Králová (podrobně viz příloha č. 2).

Pro navrženého zapisovatele hlasovalo 100 %, 0 % proti a 0 % přítomných vlastníků se zdrželo.

Usnesení: Slečna Kristýna Králová byla zvolena zapisovatelkou Shromáždění.

Volba ověřovatele zápisu: navrženy a zvoleny Hana Patočková a Šárka Novotná (podrobně viz příloha č. 2).

Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 100 %, 0 % proti a 0 % přítomných vlastníků se zdrželo.

Usnesení: Paní Hana Patočková a slečna Šárka Novotná byly zvoleny ověřovatelkami zápisu Shromáždění.

Hlasováním schválen program jednání (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení programu hlasovalo 100 %, proti 0 % a zdrželo se 0 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Program jednání Shromáždění byl schválen.

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

K bodu 2 – Zpráva o činnosti SVJ v roce 2013 - předseda Jiří Valenta informoval o:

- pokračování v nastoleném trendu transparentnosti, komunikace a snaha rychle a flexibilně zodpovídat dotazy vlastníků a řešit jejich problémy.
- věcné správě domu - snaha o postupné rekonstrukci a zároveň optimalizaci chodu domu:
 - Utěsnění dilatačních spár – energeticky úsporné opatření s rychlou návratností.
 - Instalace měřidel tepla na radiátory, což přinese další úspory.
 - Výbor SVJ Inicioval jednání a nápravná opatření ve vztahu k Pražské teplárenské a.s. (PT):
 - Měření tepla na výstupu z výměníku – ztráty výměníku nám již nebudou účtovány.
 - Rekonstrukce výměníku v roce 2014 na náklady PT.
 - Vypsání výběrového řízení na úklid domu.
 - Došlo k uzavření nové pojistky k domu:

- Dům byl dříve velice podpojištěn.
- Nyní platíme za pojištění cca 40 tis. Kč/rok a od uzavření smlouvy jsme již inkasovali cca 400 tis. Kč za pojistné události.
- I nadále probíhaly soudní řízení s dlužníky. K nim přibýlo mj. i řízení s bývalou pí účetní Čauševič, které byla zaslána výzva k vydání bezdůvodného obohacení za chybně vedené účetnictví a posléze bylo zahájeno vymáhání vrácení peněz soudní cestou. Soudní spory jsou však zdlouhavé a jejich efektivita je diskutabilní – přesto je výbor SVJ povinen je řešit. Z tohoto důvodu se výbor rozhodl uzavřít smlouvu s inkasní agenturou Credit One, a.s., která pracuje na bázi provize z vymožené částky. Výbor SVJ si od toho slibuje značné zlepšení vymáhání pohledávek a celkovou finanční výhodnost pro SVJ.
- Na základě prověření četnosti vyvážení kontejnerů u ostatních SVJ v ulici, výbor nechal snížit počet vyvážení kontejnerů na 2x týdně.
- Proběhla rekonstrukce účetnictví za roky 2009-2011. Podrobnější informace viz bod 5.

Rovněž výbor řešil několik neočekávaných událostí. Za zmínku stojí především následující tři, které byly velmi komplikované, ač se to na první pohled nemusí zdát:

1. Náročná oprava výtahů, které byly poškozeny úderem blesku. Stopy blesku nebyly pro pojišťovnu dostatečně výrazné. Výbor zajistil odborné posudky, na jejichž základě pojišťovna škody uhradila (přes 300 tis. Kč).
2. V domě jsou 2 předsínky u bytů, které jsou historicky využívány jako součást bytu, ač jsou formálně součástí společných prostor. Protože je případný odkup těchto předsínek velice komplikovaný s ohledem na administrativní úkony v Katastru nemovitostí a nutnost osobní spoluúčasti všech vlastníků, sepsal výbor s majiteli těchto bytů smlouvy o užívání předsínky jako nebytového prostoru.
3. Na podnět od pana Navrátila (bývalého člena SVJ) se řešil problém s vlastnictvím pozemků pod vchody, které, ač náleží magistrátu hl. m. Prahy, se objevily jako předmět transakce v rámci SJM Navrátilových. V této souvislosti jsme řešili možnosti odkupu příp. zřízení předkupního práva k pozemkům. Výbor se rozhodl vyčkat na nabytí účinnosti NOZ, který pro tyto případy automaticky zřizuje předkupní právo pro vlastníka stavby.

Následně vyzval pan Valenta vlastníky k dotazům.

Pan Luboš Rác se zeptal, kolik stály SVJ právnické služby za rok 2012. Pan Jiří Valenta odpověděl, že to bylo cca 145 000,- Kč a právě kvůli vysoké částce výbor uzavřel výhodnější smlouvu s inkasní agenturou, která je odměňována až na základě skutečně vymožených dluhů.

Paní Křístková se zeptala, kolik stála SVJ nekvalitní práce paní účetní Čauševič. Pan Valenta odpověděl, že to bylo 13 900,- Kč každý měsíc, a to v období 06/2009-04/2012 celkem tedy 486 500,- Kč.

Pan Luboš Rác se zeptal, kolik stála rekonstrukce účetnictví. Paní účetní Rýdlová sdělila částku 220 000,- Kč vč. DPH. Pan Valenta upřesnil, že rekonstrukce i výše odměny byla schválena na minulém Shromáždění, ze kterého pan Rác předčasně odešel.

K bodu 3 - Zpráva kontrolní komise (viz příloha č. 3) - informovala paní Eva Prousková o:

- Snaze podpory výboru SVJ,
- Kontrolách sporů s dlužníky a vyúčtováním služeb,
- Spolupráci při komunikaci a získávání podkladů ohledně rekonstrukce účetnictví,
- Řešení stížností na úklid, záručních oprav oken, účast na výběrových řízeních, problematiku rozvodů sítě SEK,
- Kladné hodnocení práce výboru SVJ,
- Informacích podávaným vlastníkům prostřednictvím webů www.svjrodopska.cz.

- Potřebě seznámit se v souvislosti s SVJ s novým občanským zákoníkem a včas na něj reagovat a respektovat ho.

Paní Prousková vyzvala vlastníky k dotazům ohledně kontrolní komise.

Paní Emília Přikrylová pronesla nedůstojný a nevhodný dotaz, který se netýká tohoto Shromáždění. Předseda i slečna Králová požádali, aby osobní spory řešila mimo Shromáždění SVJ. Pan Valenta po nepřerušitelném monologu pí Přikrylové oznámil hlasování.

K bodu 4 – Volba nových členů výboru a kontrolní komise

Vzhledem ke končícímu 5ti letému mandátu člena výboru pana Milana Grünera a členkám kontrolní komise Oldřišce Roškové a Evě Prouskové je potřeba zvolit na tyto pozice zástupce na nové období. Těmi mohou být navrženi a zvoleni jak dosavadní zástupci vlastníků nebo noví zájemci o tuto funkci.

Hlasování o volbě pana Milana Grünera do výboru SVJ (podrobně viz příloha č. 2).

Pro zvolení pana Milana Grünera, RČ 531223/102 trvale bytem Rodopská 3148/3, 143 00 Praha 4, hlasovalo 51,1 %, proti 0,0 % a zdrželo se 0,0 % všech vlastníků.

Usnesení: Pan Milan Grüner byl zvolen členem výboru SVJ.

Hlasování o volbě paní Oldřišky Roškové do kontrolní komise (podrobně viz příloha č. 2).

Pro zvolení Oldřišky Roškové, trvale bytem Rodopská 3149/5, 143 00 Praha 4, hlasovalo 45,8 %, proti 3,7 % a zdrželo se 1,6 % všech vlastníků.

Usnesení: Paní Oldřiška Rošková nebyla zvolena do kontrolní komise SVJ.

Hlasování o volbě paní Evy Prouskové do kontrolní komise (podrobně viz příloha č. 2).

Pro zvolení Evy Prouskové, RČ 525713/280, trvale bytem Rodopská 3150/7, 143 00 Praha 4, hlasovalo 43,7 %, proti 6,3 % a zdrželo se 1,0 % všech vlastníků.

Usnesení: Paní Eva Prousková nebyla zvolena do kontrolní komise SVJ.

Pan Valenta vyzval vlastníky k návrhům do kontrolní komise. Slečna Kristýna Králová navrhla paní Emíliu Přikrylovou, která možnost být členkou kontrolní komise odmítla.

Další návrhy nepadly a pan Valenta následně informoval, že SVJ bude do příštího Shromáždění bez kontrolní komise. Nabídl všem vlastníků účast na jednání výboru, která se konají zpravidla každou druhou středu.

K BODU 5 - Účetní závěrky 2009 – 2012

Paní účetní Rýdlová informovala o rekonstrukci účetnictví za roky 2009 – 2011. Poděkovala za spolupráci SBD Stavbař a Kontrolní komisi. Uvedla, že rekonstrukce byla vzhledem k neúplným podkladům, které dodala předchozí účetní Čaušević, velice náročná. Rekonstrukce odhalila přeplatky i nedoplatky vlastníků, které dosud nebyly řešeny a vymáhány.

Vzhledem k rozdílným výsledkům hospodářských výsledků roků 2009 – 2011 proti dříve uváděným, je nutné znovu schválit opravené hospodářské výsledky a způsob jejich rozúčtování - buď je rozdělit a rozeslat jednotlivým vlastníků nebo převést do fondu oprav.

Hlasování o schválení účetní závěrky za roky 2009-2011 schválení hospodářského výsledku z let 2009 – 2011 ve výši 10 666,79 Kč (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku let 2009 – 2011 hlasovalo 96,9 %, proti 0,0 % a zdrželo se 3,1 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Účetní závěrky a hospodářský výsledek z let 2009 – 2011 ve výši 10 666,79 Kč byl schválen.

Paní účetní Rýdlová informovala, že na základě schválení účetních závěrek se budou uvedené přeplatky vlastníkům vracet a nedoplatky budou vymáhány. Nedoplatky (dluhy), které se (např. z důvodu prodeje bytu) nepodaří vymoci, lze následně vymáhat na bývalé paní účetní Čaušević, příp. bývalých zodpovědných členů výboru SVJ.

Pan Jiří Valenta navrhl hlasování o schválení převedení zisku hospodářského výsledku z let 2009 – 2011 do fondu oprav.

Hlasování o schválení převedení zisku ve výši 10 666,79 Kč z let 2009 - 2011 (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení převedení zisku z hospodářského výsledku z let 2009 – 2011 hlasovalo 99 %, proti 1,0 % a zdrželo se 0,0 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Převedení zisku hospodářského výsledku ve výši 10 666,79 Kč z let 2009 - 2011 do fondu byl schválen.

Dále paní účetní informovala o hospodaření a výsledcích roku 2012 a vyzvala ke schválení účetní závěrky za rok 2012 a hospodářského výsledku ve výši 21 034,- Kč roku 2012.

Hlasování o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku ve výši 21 034,- Kč roku 2012 (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2012 hlasovalo 100 %, proti 0,0 % a zdrželo se 0,0 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Účetní závěrka a hospodářský výsledek roku 2012 byl schválen.

Na Shromáždění se v 20.20 hodin dostavil pan Kocman a účast se zvýšila na 52,1% vlastníků SVJ.

Pan Jiří Valenta navrhl hlasování o schválení převedení zisku hospodářského výsledku ve výši 21 034,- Kč roku 2012 do fondu oprav.

Hlasování o schválení převedení zisku ve výši 21 034,- Kč roku 2012 (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení převedení zisku z hospodářského výsledku ve výši 21 034,- Kč roku 2012 hlasovalo 97 %, proti 3 % a zdrželo se 0,0 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Převedení zisku hospodářského výsledku ve výši 21 034,- Kč roku 2012 do fondu byl schválen.

K bodu 6 – Změna pravidel na výběr dodavatelů

Z důvodu neúčasti současných členů se Výběrová komise u několika posledních zakázek vůbec nesešla. Proto je potřeba rozšířit počet potenciálních účastníků.

Jako člen komise se podle nových pravidel výběru dodavatelů může zúčastnit kterýkoliv vlastník jednotek – člen SVJ, který není podjatý a ve střetu zájmů. Komise může být maximálně pětičlenná, minimálně tříčlenná. V případě, že se jednání zúčastní více než pět vlastníků a všichni trvají na účasti v komisi, losováním se rozhodne o složení komise.

V případě že se v termínu konání výběrové komise dostaví nedostatečný počet zájemců z řad vlastníků, kteří nejsou členy voleného orgánu, doplní komisi členové výboru. O výběrovém řízení rozhoduje výbor v případě, že se ve stanoveném termínu nedostaví žádný z vlastníků.

Oznámení o konání výběrové komise musí být zveřejněno min. 14 dní před jejím konáním. Zveřejněním se rozumí vyvěšení na úřední desku (nástěnku ve všech vchodech), příp. vchodové dveře do ulice Rodopská a weby SVJ www.svj-rodopska.cz.

Výběrová komise rozhoduje u zakázek, které převyšují 100 000 Kč (včetně DPH).

Výběrová komise nerozhoduje u zakázek, které se řídí zákonem o veřejných zakázkách, a nebo vzešly z akutní potřeby - odstranění havarijního stavu apod.

Výběrová komise má poradní funkci a jejím výstupem je doporučení, se kterým dodavatelem má výbor uzavřít smlouvu na konkrétní zakázku. Výbor, jakožto statutární zástupce ze zákona odpovědný za řádné hospodaření SVJ, se nemusí tímto doporučením řídit, nesdílí-li názor komise.

Pan Jiří Valenta navrhl schválení nových pravidel na výběr dodavatelů.

Hlasování o schválení nových pravidel na výběr dodavatelů (podrobně viz příloha č. 2).

Pro schválení nových pravidel na výběr dodavatelů hlasovalo 94,2 %, proti 2,1 % a zdrželo se 3,7 % přítomných vlastníků.

Usnesení: Nová pravidla pro výběr dodavatelů byla schválena.

K BODU 7 - Fond oprav (podrobněji příloha č. 4)

Ing. Karel Malý informoval o plánovaných opravách a haváriích provedených v roce 2013 a přednesl návrh oprav na rok 2014 (podrobně v příloze č. 4) a vyzval přítomné k dotazům.

Paní Anna Drnková se zeptala, jak se bude řešit dodávka teplé vody do topení, která k ní do 7. patra nedoteče. Pan Malý odpověděl, že se toto bude přednostně řešit jako první opravy v následujícím roce a přesné informace podá paní Drnkové osobně po skončení Shromáždění.

Pan Luboš Rác zpochybnil uvedené částky za plánovanou výměnu současných vodoměrů, kterým v roce 2014 končí platnost. Pan Malý upřesnil, že jde o vodoměry s dálkovým odečtem a jejich celkový počet je 394 ks Pan Rác namítl, že dálkový odečet nepotřebujeme a přislíbil nabídku za nižší cenu. Pan Malý navrhl panu Rácovi zúčastnit se výběrového řízení, které se bude konat.

Následně se pan Rác zeptal, proč je sanace lodžii a výměna zábradlí tak drahá a proč se nespojí s kompletní rekonstrukcí přední stěny domu. Sdělil, že na tento projekt je schopný sehnat 10 nabídek za cenu v rozmezí 4 – 5 milionů. Pan Malý nabídku přivítal a znovu pozval pana Ráce s těmito nabídkami do výběrového řízení.

Pan Rác vyjádřil názor, že nemá smysl dělat malé opravy vnitřních částí domu a prosazuje šetření peněz do fondu oprav, aby se mohlo provést kompletní zateplení celého domu. Pan Valenta odpověděl, že proti takovému návrhu neprotestuje, ale jako Shromáždění jsme se nikdy nesešli v takovém počtu, abychom odhlasovali stavební povolení, které je k zateplení budovy potřeba.

Během debaty ve 21.15 hodin opustili Shromáždění paní Hana Patočková, pan Jiří Načeradec a paní Siegllová.

Účast na Shromáždění se po jejich odchodu snížila na 49,5 % a stalo se neusnášeníschopné.

Fond oprav na rok 2014 nebyl schválen.

Pan Malý informoval, že vzhledem k neschválení fondu oprav na rok 2014 zatím **neproběhnou žádné opravy, vyjma havarijních událostí. Upozornil, že se výbor tímto vzdává odpovědnosti za stav balkonových zábradlí.**

K BODU 7 – ostatní, diskuze

Pan Jiří Valenta vyzval k dotazům. Shromáždění se postupně rozpustilo.

V Praze dne 9. 12. 2013

Zapsala: Kristýna Králová



Společenství vlastníků jednotek
v budově čp. 3147 - 3151,
Rodopská ul., Praha 4
IČ 28515561
P. 3150/7-143 UO Praha 4
Jiří Valenta M.A. - předseda

Ověřovatelé zápisu: Šárka Novotná.....


Hana Patočková.....


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 2014

Příloha č. 5 – Prezenční listina účastníků