

ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 3147 - 3151, Rodopská ul.,
Praha 412, svolané Výborem SVJ dne 6. 12. 2017
v jídelně ZŠ Angel, Angelovova 3183/15

Program jednání:

1. Zahájení - jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu, schválení programu
2. Zpráva o činnosti výboru společenství a kontrolní komise za rok 2016
3. Zpráva o hospodaření a schválení závěrky 2016
4. Rozpočet a fond oprav na rok 2017 a 2018
5. Volba členů výboru – Kristýna Králová, Hana Prchalová (konec mandátu)
6. Volba 3. člena Kontrolní komise
7. Rekapitulace přijatých usnesení
8. Diskuze a závěr

Přítomní členové volených orgánů SVJ:

Místopředseda výboru: Milan Grüner

Člen výboru: Jiří Valenta M.A.

Členové kontrolní komise: Ing. Zdeněk Šibl

Omluvení byli členové výboru Karel Malý a členka kontrolní komise Eva Prousková.

1. K bodu 1 programu

a) Jmenování zapisovatele, skrutátorů, ověřovatelů zápisu a schválení programu (hlasování č.1)

Schůzi shromáždění zahájil v 18:45 člen výboru Jiří Valenta, přivítal přítomné, poděkoval za účast, a konstatoval, že v tuto chvíli **je přítomno 51,4 %** všech hlasů. Shromáždění je tedy usnášeníschopné. Následně pověřil vedením schůze shromáždění SVJ pí. Královou.

Paní Králová požádala o zástupce do pozice skrutátorů, do kterých se přihlásili pan Srp a pan Pšenička. Následně vysvětlila způsob hlasování. Zdůraznila, že zdržet má stejný efekt jako být proti. Zapisovatelem byl jmenován člen výboru pan Valenta, proti čemuž nebyly námítky.

Paní Králová přednesla návrh programu a konstatovala, že program shromáždění byl předán všem vlastníkům do poštovních schránek a zveřejněn v úředních deskách domu a internetových 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 ověřovatelů zápisu se následně přihlásili pan Weisenpacher a pan Šibl. Nikdo neměl námitek.

Paní Králová zrekapitulovala program jednání (viz výše a příloha č.1) a vyzvala k jeho odsouhlasení.

Proběhlo hlasování č. 1 o předneseném návrhu s následujícím výsledkem:

pro hlasovalo: 100 %

proti hlasovalo: 0 %

zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Navržený program jednání schůze tohoto shromáždění byl 100% přítomných hlasů (příloha č. 5).

2. K bodu 2 programu

Zpráva činnosti výboru a kontrolní komise v roce 2016 a 2017

Předsedkyně výboru SVJ přednesla činnosti výboru v roce 2016 a 2017:

- Výbor se schází pravidelně zpravidla 1x za dva až tři týdny, zápisy z jednání jsou zveřejňovány na webech a elektronicky rozesílány na emaily;
- Výbor požádal o stavební povolení na rekonstrukci vstupních lávek;
- Proběhla rekonstrukce lodžii a jejich zasklení;
- Výbor objednal podklady pro výběrové řízení na opravy vnitřních společných prostor domu (schodiště).
- Dluhy – celková výše k 31. 12. 2016 je 221 820,- Kč. Dluhy jsou předávány k vymáhání inkasní agentuře Credit One, část dluhů je vymáháno mimosoudně, některé jsou s exekucí nařízením;
- Výbor zajišťuje pravidelné zákonem stanovené revize, vyúčtování služeb, uzavírá smlouvy a dodatky o pronájmu nebytových prostor;
- Soud s paní Čauševič:
 - **Spor před Obvodním soudem pro Prahu 4, sp.zn. 56 C 311/2012**

V tomto případě je žalobcem paní Čauševič, která se domáhá zaplacení částky 101.262,- Kč z titulu bezdůvodného obohacení. Toto řízení bylo pravomocně zastaveno pro nezaplacení soudního poplatku. Věc se nachází u Nejvyššího soudu, sp.zn. 23 Cdo 2728/2017, předsedou senátu je JUDr. Pavel Horák. Dne 2. 6. 2017 přišlo soudu dovolání protistrany a dne 22. 6. 2017 naše vyjádření k tomuto dovolání. Od té doby se ve spisu nic nového neobjevilo, dle telefonické informace s podatelnou soudu trvá vyřízení dovolání běžně 6 měsíců až 2 roky.

- **Spor před Okresním soudem v Ostravě, sp.zn. 22 C 77/2014**

V tomto řízení je žalobcem SVJ Rodopská, žalovaná částka 437.680,- Kč, případ řeší JUDr. Vanda Kliková, předmětem řízení je náhrada škody způsobená společenství z důvodu chybného vedení účetnictví protistranou. Dne 26. 7. 2017 došlo na soud vyjádření protistrany, které nám soud dosud nezaslal. Připravili jsme proto žádost soudu o zaslání této písemnosti (viz příloha).

Pan Valenta ještě citoval z pražského rozsudku, jak se soudkyně pozastavuje nad věrohodností svědectví paní Rácové a pana Přikryla, kteří svědčí ve prospěch paní Čauševič, neboť proti její činnosti údajně neměli výhrad, a takto svědčí vzdor tomu, že z předložených písemných důkazů vyplývá, že vzhledem k nedostatkům práce paní Čauševič hlasovali pro ukončení spolupráce a udělení výpovědi. Navíc mají rozpory ve svých výpovědích.

- Řešení pojistných událostí – 1x vloupání do sklepních prostor a zatečení po deštích, uhrazeno pojistkou;
- Byly instalovány mříže do sklepních prostor, od té doby skrz okna neřešila pojistná událost;
- Výbor zpracoval zadávací dokumentaci, vypsál výběrové řízení na rekonstrukci zvonků a nového čipového systému a vybral dodavatele.
- Proběhla základní oprava havarijního stavu střechy před celkovou rekonstrukcí;
- V zimních měsících se navýšil úklid na 2x týdně, stejně tak bude i pro následující roky;
- Zabýval se možností uzamčeného kontejnerového stání; s ohledem na požadavky úřadů ohledně odkoupení pozemku pod kontejnery řešil výbor další možnosti ohledně odpadů.

Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti výboru společenství na vědomí.

Následně paní Králová předala slovo členovi kontrolní komise panu Šiblovi, který přednesl 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 webových stránkách společenství.

Paní Vyhnánková vznesla námitky ke kvalitě úklidu a práci paní domovnice. P. Šibl ji vyzval k informování kontrolní komise bezprostředně při zjištění konkrétního nedostatku nikoliv až na shromáždění.

Paní Králová uvedla, že dům není uklizen v horší kvalitě, než když dříve uklízela paní Vyhnánková za mnohem vyšší cenu a přístup domovnice paní Deutschové je dle drtivé většiny vlastníků nesrovnatelně lepší a pro SVJ při vzájemné spokojenosti také finančně výhodnější.

K bodu 3 programu

Zpráva o hospodaření a schválení závěrky za rok 2016

Paní Králová předala slovo panu Valentovi pro představení účetní závěrky. Jiří Valenta předem avizoval sníženou kvalitu prezentace kvůli absenci paní účetní Rýdlové z důvodů účasti na jiném Shromáždění a člena výboru pana Malého, který má jinak na starosti účetnictví a pokladnu.

Závěrky za všechny roky jsou kdykoli k nahlédnutí na webech SVJ. Pan Valenta odprezentoval základní údaje ze závěrky roku 2016. Doplnil podrobnosti k vymáhání dluhů a to až do současnosti.

Paní Králová vyzvala ke schválení účetní závěrky za rok 2016 a převedení hospodářského výsledku ve výši 19.050,36 Kč do fondu oprav.

Proběhlo hlasování č. 2 o schválení roční závěrky 2016 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav (příloha č. 5).

pro hlasovalo: 100 %

proti hlasovalo: 0 %

zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Roční závěrka za rok 2016 a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav bylo schváleno 100 % přítomných hlasů (viz příloha č. 3).

K bodu 4 programu

Rozpočet a fond oprav na rok 2017 a 2018 (příloha č. 4)

Paní Králová představuje rozpočet a čerpání fondu oprav v roce 2017 a plán pro rok 2018 a žádá o schválení shromážděním.

Znění plánu fondu oprav pro rok 2017 a 2018 je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

Paní Králová uvádí, že proběhla oprava vstupních lávek, která byla dokončena 31. 10. 2017 a na které nám byla přiznána dotace od Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 50%. Vyúčtování bylo podáno v listopadu a nyní čekáme na proplacení.

Oprava střechy se přesouvá na přelom roku 2017/2018, z důvodu zdlouhavého stavební řízení, které se zdrželo kvůli požadavkům stavebního úřadu ohledně souhlasů MÚ Praha 12 a Magistrátu hl. m. Praha ohledně pozemků pod přesahem střechy, na které se muselo sjednat věcné břemeno. Vzhledem ke stavu střechy a častému zatékání do posledních pater výbor rozhodl o zahájení opravy první poloviny střechy ještě v letošním roce.

Následně paní Králová dále představuje jednotlivé rozpočtové položky a návrhy oprav v roce 2018 a vysvětluje důležitosti právě těchto oprav.

Na dotaz paní Vyhnánkové p. Valenta upřesnil, že nabídková cena na rekonstrukci vstupních lávek byla 885 tis. bez DPH a 1071 tis. Kč včetně DPH. Na základě výboru proběhla doobjednávka dodatečných prací, které byly popsány v zápisu z jednání výboru.

P. Valenta dále nastínil problematiku sousedících magistrátních pozemků a komplikované spolupráce s magistrátem.

P. Šibl informoval o problematice cejchování vodoměrů – novela vyhlášky sjednotila lhůtu pro cejchování na 5 let. Dále hovořil o problematice revizí na elektrorozvody.

Proběhlo hlasování č. 3 o předloženém rozpočtu a plánu čerpání fondu oprav na rok 2018.

pro hlasovalo: 100 %

proti hlasovalo: 0 %

zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení:

Rozpočet a fond oprav na rok 2018 byl schválen 100% přítomných hlasů (viz příloha č. 5).

K bodu 5 programu

Volba členů výboru na další funkční 5leté období

Paní Králová uvádí, že jí a paní Prchalové skončil 5letý mandát / období ve výboru. Paní Králová navrhuje prodloužení těmto členům o dalších 5 let a zároveň vyzývá, že kdokoli by měl zájem o členství ve výboru, může se kdykoli o tuto pozici přihlásit.

Pan Valenta uvedl, že paní Králová je důležitým členem výboru a zajišťuje mnoho činností. Má na starosti emailový účet, webové stránky, podepisuje veškeré faktury a vyřizuje objednávky.

Dále pan Valenta uvedl, že paní Prchalová má na starosti přípravu a celé vyúčtování služeb a další podrobné kontroly, které výbor musí řešit.

Následně pan Valenta žádá o zvolení paní Hany Prchalové do výboru SVJ na další funkční období 5 let.

Proběhlo hlasování č. 4 o volbě paní Hany Prchalové do výboru SVJ na další 5leté období.

pro hlasovalo: 92,9% proti hlasovalo: 0% zdržel se hlasování: 7,1%

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Hanu Prchalovou narozenou 16.7.1956 na dalších 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 92,9 % přítomnými hlasy (příloha č. 5).

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

Proběhlo hlasování č. 5 o volbě paní Kristýny Králové do výboru společenství na další 5leté období.

pro hlasovalo: 92,9% proti hlasovalo: 0% zdržel se hlasování: 7,1%

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Kristýnu Královou narozenou 20.12.1980 na dalších 5 let do funkce člena výboru SVJ, a to 92,9 % přítomnými hlasy (příloha č. 5).

K bodu 6 programu

Volba člena kontrolní komise (hlasování č. 6)

Paní Králová konstatuje nařízení zákona, že pokud stanovy určí kontrolní komisi, musí být tato komise 3 členy. Naše kontrolní komise má zatím 2 členy, proto je potřeba na tomto Shromáždění dovolit 3. člena Kontrolní komise. Vyzívá vlastníky, jestli někdo o tuto pozici má zájem. Dobrovolně se přihlásila paní Anna Vyhňáková. Nikdo další se nepřihlásil.

Paní Králová žádá o schválení paní Anny Vyhňákové třetím členem kontrolní komise.

Proběhlo hlasování č. 6 o volbě paní Vyhňákové jako 3. člena kontrolní komise.

pro hlasovalo: 92,9% proti hlasovalo: 0% zdržel se hlasování: 7,1%

Usnesení:

Shromáždění zvolilo paní Vyhňákovou do funkce člena Kontrolní komise, a to 92,9% přítomnými hlasy (příloha č. 5).

K bodu 7 programu

Rekapitulace přijatých usnesení:

- Shromáždění schválilo program jednání.
- Shromáždění schválilo roční závěrku za rok 2016.
- Shromáždění schválilo rozpočet a fond oprav pro rok 2018.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru paní Kristýnu Královou na 5 let.
- Shromáždění zvolilo jako člena výboru paní Hanu Prechalovou na 5 let.
- Shromáždění schválilo jako člena kontrolní komise paní Annu Vyhňákovou na 5 let.

K bodu 8 programu

Diskuze a závěr

Paní Králová žádá vlastníky, aby do doby, než bude zrekonstruovaná vzduchotechnika, větrali okny. Tím, že je vzduchotechnika nefunkční, se jejím spuštěním jen přesouvají nechtěné pachy do dalších bytů

Pí. Králová děkuje všem zúčastněným a dává prostor pro dotazy.

Další dotazy nejsou.

Pí. Králová děkuje za účast a ve 20.15 hodin ukončuje Shromáždění.

Přílohy k zápisu

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 - Zpráva kontrolní komise

Příloha č. 3 – Zpráva o hospodaření a závěrka za rok 2016

Příloha č. 4 – Rozpočet a fond oprav na rok 2017 a 2018

Příloha č. 5 – Protokol o hlasování

Příloha č. 6 – Prezenční listina

Příloha č. 7 – Plné moci

Zapsal: Jiří Valenta

Ověřil: Ing. Zdeněk Šibl

Ověřil: Ing. Martin Weisenpacher