

# ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově čp.  
3147 -3151, Rodopská ul., Praha 412, svolané Výborem SVJ dne  
2. 4. 2015 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 2014
3. Zpráva o hospodaření společenství roku 2014, Pravidla pro rozpočítání příspěvků dle NOZ, Schválení závěrky 2013
4. Rozpočet a fond oprav na rok 2015
5. Zplnomocnění výboru k podání stavebního povolení na rekonstrukci vstupních lávek
6. Nový občanský zákoník, změna stanov společenství, rozsah práv a povinností vlastníků, zmocnění společného zástupce
7. Rekapitulace přijatých usnesení
8. Diskuze a závěr

Přítomní členové výboru SVJ a kontrolní komise:

Předseda výboru: Kristýna Králová

Místopředseda výboru: Milan Grüner

Členové výboru: Jiří Valenta M.A., Ing. Karel Malý, RNDr. Hana Prchalová

Členové kontrolní komise: Ing. Zdeněk Šibl, Eva Prousková

Přítomní hosté:

Renata Rýdlová – účetní SVJ ze společnosti Life Profit s.r.o.

## K bodu 1 programu

Schůzi shromáždění zahájila předsedkyně výboru SVJ paní Králová v 18.44 hodin, přivítala přítomné a představila program.

K usnášeníschopnosti paní Králová konstatovala, že je **přítomno 62,2% všech hlasů. Shromáždění je tedy usnášeníschopné.**

Paní Králová dále uvedla, že zapisovatel zápisu bude určen a není třeba o něm hlasovat. Zeptala se přítomných vlastníků, jestli někdo chce sám sepsat zápis. Protože se nikdo nepřihlásil, navrhla pana Valentu jako zapisovatele. Pan Valenta byl jmenován zapisovatelem.

Funkce skrutátora se ujali paní Kúsová, pan Vošahlík, pan Brabenec

Jako ověřovatelé zápisu se přihlásily paní Poláková a paní Kúsová. Probíhá hlasování o schválení paní Polákové a paní Kúsově ověřovateli zápisu.

**Hlasování:**

**pro hlasovalo: 100,00 %      proti hlasovalo: 0,00 %      zdržel se hlasování: 0,00 %**

**Usnesení:**

- **Paní Poláková a paní Kúsová byly jednohlasně schváleny jako ověřovatelé zápisu (viz příloha č. 7).**

18:53 přichází pan Iliev. Je přítomno 62,8 % všech hlasů.

Paní Králová znovu představuje program shromáždění a navrhuje jeho schválení. Paní Králová nechává hlasovat o programu ve výše uvedené podobě (dle pozvánky – viz příloha č. 1).

Hlasování:

pro hlasovalo: 100,00 %      proti hlasovalo: 0,00 %      zdržel se hlasování: 0,00 %

Usnesení:

- Navržený program byl jednomyslně schválen (viz příloha č. 7).

### **K bodu 2 programu**

#### **Zpráva činnosti výboru a kontrolní komise v roce 2014**

Předsedkyně výboru SVJ přednesla zprávu o činnosti výboru v roce 2014:

- Výbor se schází pravidelně 1x za 14 dní, zápisy z jednání jsou zveřejňovány na webech a elektronicky rozesílány na emaily
- V březnu byly provedeny revizní kontroly plynu ve společných prostorách i v bytech;
- Výbor nechal snížit množství popelnic z 5 ks na 3 ks vyvážené 2x týdně;
- Výbor vypsal výběrové řízení na rekonstrukci a zateplení lodžii a vybral dodavatele a zajistil stavební povolení. Vzhledem k délce trvání stavebního povolení se rekonstrukce přesouvá z fondu oprav 2014 do roku 2015 – termín zahájení březen 2015;
- V říjnu dokončila Pražská teplotárenská rekonstrukci výměníku na vlastní náklady;
- V listopadu byla dokončena rekonstrukce kanalizace;
- Dle revizní zprávy bylo opraveno vedení hromosvodů;
- Dluhy – celková výše k 30. 12. 2014 je 434 567 Kč. Dluhy jsou předávány k vymáhání inkasní agentuře CreditOne, část dluhů je vymáháno mimosoudně, některé jsou s exekučním nařízením;
- Bývalá účetní paní Čauševič – soudní spor byl pozastaven kvůli neúspěšnému pokusu o dohodu, nyní však probíhá jeho obnovení; zároveň paní Čauševič podala žalobu na SVJ pro nezaplacení faktur ve výši cca 100 000 Kč;
- Vzhledem k neukázněnosti uživatelů byla instalována světelná čidla do sklepních prostor;
- Proběhla výměna vodoměrů v bytech a společných prostorách;
- Výbor nechal zkontrolovat správnost měření hlavních vodoměrů – 1 měřil špatně (kompenzace 119 m<sup>3</sup> vody), byl vyměněn, druhý měří dobře; Podružný vodoměr nelze z technického hlediska nainstalovat;
- Výbor objednal úpravu k zamezení nastavení trvalého odemčení vchodových dveří – často znovu neodblokuje a dveře zůstávají otevřené;
- Proběhla výměna termohlavic a vyvážení otopné soustavy – z důvodu uzavřených kohoutů u některých vlastníků se otopná soustava vyvažovala delší dobu, dle informací je už vše v pořádku;
- Řešení pojistných událostí – 3x vytopení po přívalových deštích, 3x vloupání do sklepních prostor;
- Úklid – v zimních měsících nestačí úklid 1x týdně, výbor navrhl navýšení úklidu na 2x týdně.

**Přítomní vlastníci vzali tuto informaci na vědomí s tím, že písemná zpráva o činnosti výboru společenství bude uložena u originálu zápisu a zveřejněna na webových stránkách.**

Paní Králová následně předala slovo kontrolní komisi. Slova se ujala paní Prousková, která přednesla zprávu kontrolní komise (viz příloha č. 2).

**Přítomní vlastníci vzali tuto informaci na vědomí s tím, že písemná zpráva o činnosti výboru společenství bude uložena u originálu zápisu a zveřejněna na webových stránkách.**

V 19:14 přichází pí. Vašíčková (v průběhu přednesu zprávy kontrolní komise). Procento přítomných hlasů se zvyšuje na 63,9 % všech hlasů.

**K bodu 3 programu Zpráva o hospodaření a schválení závěrky za rok 2013, Pravidla pro rozúčtování příspěvků dle NOZ přednesla účetní paní Rýdlová ze společnosti Life Profit.**

Paní Rýdlová ze společnosti Life Profit Zdůvodnila, že vzhledem k tomu, že na loňském shromáždění nebylo na programu schválení závěrky za rok 2013, bude se schvalovat dnes.

Závěrka je k dispozici na webech SVJ ([www.svj-rodopska.cz](http://www.svj-rodopska.cz)) a bude přílohou č. 3, tohoto zápisu.

Paní Králová vyzvala ke schválení účetní závěrky za rok 2013 včetně hospodářského výsledku a převedení hospodářského výsledku do fondu oprav.

**O schválení roční závěrky, hospodářského výsledku a jeho převedení do fondu oprav bylo hlasováno takto:**

**pro hlasovalo: 100,00 %      proti hlasovalo: 0,00 %      zdržel se hlasování: 0,00 %**

**Usnesení:**

- **Roční závěrka za rok 2013, roční hospodářský výsledek za rok 2013 a jeho převedení do fondu oprav bylo schváleno jednomyslně (viz příloha č. 7).**

**K bodu 4 programu Rozpočet a fond oprav na rok 2015**

Paní Králová představuje rozpočet na rok 2015. Paní Králová uvádí, že vzhledem k průtahům se stavebním povolením na opravu lodžii se oprava lodžii musela posunout do roku 2015. Stavební firma je vybraná na základě výběrového řízení a zahájení prací je v plánu na jaro 2015.

Následně představuje jednotlivé návrhy oprav v roce 2015 a předává slovo p. Malému k podrobnějším informacím a vysvětlení důležitosti právě těchto oprav.

Pí. Vyhnánková vznáší námitku k ceně systému čipů pro vchodové dveře a uvádí, že je cena předražena a oprava zvonků je otázkou 10.000,- Kč. Pan Malý reaguje, že se jedná o předpoklad na základě dodaných předběžných nabídek a cena obsahuje nejen opravu základní zvonkové desky, ale i kompletní výměnu elektroinstalace a vedení. Paní Králová doplňuje, že proběhne oficiální výběrové řízení, do kterého bude moci podat nabídku kterákoliv firma a vyzývá k tomu, aby vlastníci předali kontakt vhodným firmám. Paní Králová ujišťuje paní Vyhnánkovou, že se k vlastníkům dostanou informace o výběrovém řízení včas.

P. Suchánek se ptá na počet čipů. P. Malý uvádí, že to bude doladěno v rámci přípravy finálního řešení systému. Předpokládá minimální počet na byt v počtu 2-3 ks. Pan Malý uvádí, že navrhovaný systém nebude umožňovat otevírání vchodových dveří z bytů z důvodů zamezení vpouštění neoprávněných osob do budovy. Paní Poláková vznáší námitku proti tomu, že by systém neumožňoval otvírání z bytů (bylo by nutno sejít dolů a pustit osobu do domu). Paní Poláková to považuje za problematické např. v případech nemoci vlastníka. Pan Malý reaguje, že toto lze řešit vyšším počtem čipů (pro rodinné příslušníky).

Pan Iliev nesouhlasí s cenou 100 Kč za čip, kterou sdělil pan Malý a přislíbil zajištění čipů za 5 – 10 Kč/ ks.

Paní Drnková se ptá na zateplení střechy a navrhuje nechat zateplit střechu. Pan Šibl, jenž koncem roku 2014 provedl s odborným znalcem Ing. Rodem odbornou prohlídku střechy, upřesňuje, že střecha zatím není v takovém stavu, aby bylo nutné provádět komplexní rekonstrukci. K té se přistoupí případně až na základě znaleckého posudku, který bude vyhotoven v roce 2015 za vhodných klimatických podmínek. Součástí posudku bude i posouzení tepelného odporu střešního pláště.

Následně probíhá hlasování o schválení fondu oprav pro rok 2015 v podobě předložené výborem.

**O předneseném návrhu Fondu oprav na rok 2015 bylo hlasováno takto:**

**pro hlasovalo: 86,9 %      proti hlasovalo: 9,00 %      zdržel se hlasování: 4,1 %**

**Usnesení:**

- **Fond oprav pro rok 2015 byl schválen (viz příloha č. 7)**

Znění rozpočtu a fondu oprav pro rok 2015 je přílohou č. 4, tohoto zápisu.

Paní Králová rekapituluje rozpočet a žádá o jeho schválení Shromáždění.

Probíhá hlasování o schválení rozpočtu pro rok 2015, který je přílohou č. 5 tohoto zápisu:

**O předneseném návrhu rozpočtu na rok 2015 bylo hlasováno takto:**

**pro hlasovalo: 84,5 %                      proti hlasovalo: 12,2 %                      zdržel se hlasování: 3,3 %**

**Usnesení:**

- **Rozpočet pro rok 2015 byl schválen (viz příloha č. 7)**

**K bodu 5 programu Zplnomocnění výboru** k podání stavebního povolení na rekonstrukci vstupních lávek

Paní Králová konstatuje, že toto zplnomocnění je nutné pro včasné získání stavebního povolení, aby mohlo dojít k uskutečnění oprav vstupních lávek, které navrhuje uskutečnit v roce 2016. Návrhy na vstupní lávky jsou k nahlédnutí v kanceláři SVJ.

Následně žádá Shromáždění o zplnomocnění výboru k jednání se stavebním úřadem a nechává hlasovat.

**O zplnomocnění výboru k podání návrhu na vydání stavebního povolení bylo hlasováno takto:**

**pro hlasovalo: 99,2 %                      proti hlasovalo: 0,8 %                      zdržel se hlasování: 0,00 %**

**Usnesení:**

- **Shromáždění zplnomocnilo výbor SVJ k podání návrhu na vydání stavebního povolení na rekonstrukci vstupních lávek a zastupování v jednání se stavebním úřadem.**

**K bodu 6 programu Zplnomocnění výboru** k rozhodování o změnách účelu užívání společných prostor

V letošním roce při rekolaudaci společného prostoru stavební úřad upozornil, že změnu účelu užívání stavby je třeba řešit v souladu se stanovami SVJ. Aby mohl výbor uzavírat smlouvy o pronájmu společných prostor, je potřeba ho k tomu zplnomocnit.

Paní Králová konstatuje, že byl výbor upozorněn na nutnost zplnomocnění (pověření) Shromážděním k rozhodování o změnách účelu užívání společných prostor. Požádala proto Shromáždění o zplnomocnění (pověření) zastupovat SVJ a vlastníky ve věci uzavírání smluv o pronájmu společných prostor a o zplnomocnění (pověření) zastupovat SVJ a vlastníky ve věci změn účelu užívání společných prostor.

Paní Příkrylová uvedla, že ve společných prostorech pronajatých panu Lukáši Prouskovi se bydlí – resp. je trvale využíván. Pan. Valenta uvedl, že prostory jsou pronajaty jako ateliér či pracovna. Jestliže se tam bydlí či není dodržován účel nájmu, bude to výbor řešit.

Paní Drnková se dotázala, co bude s již uzavřenými smlouvami v případě, že zplnomocnění neproběhne. Paní Rýdlová uvedla, že v případě zpochybnění těchto smluv může dojít k jejich zneplatnění a bude nutné vrátit plnění (peníze), které byly vlastníkům za předchozí období již vyplaceny.

Pan Šibl zrekapituloval důvody pro schválení zplnomocnění k pronájmu a změně účelu užívání společných prostor a doporučil schválení návrhu.

Pan Petřík vyjadřuje souhlas se zplnomocněním a navrhuje včas informovat o případném zájemci o daný prostor a o účelu jeho nájmu, aby se vlastníci mohli včas vyjádřit. Paní Králová a pan Valenta uvádí, že výbor bude vlastníky vhodným způsobem informovat (v zápise ze schůze výboru či na úřední desce).

Následně probíhá hlasování.

**O předneseném návrhu zplnomocnění výboru k uzavírání smluv o pronájmu společných prostor a k zastupování ve věci změn účelu užívání společných prostor bylo hlasováno takto:**

**pro hlasovalo: 91,0 %                      proti hlasovalo: 9,0 %                      zdržel se hlasování: 0,00 %**

**Usnesení:**

- Zplnomocnění výboru k uzavírání smluv o pronájmu společných prostor a k zastupování ve věci změn účelu užívání společných prostor bylo schváleno (viz příloha č. 7)

#### K bodu 7 programu

Základní informace k Novému občanskému zákoníku, změně stanov společenství, rozsahu práv a povinností vlastníků, zmocnění společného zástupce.

Ing. Šibl představuje základní změny v NOZ týkající se SVJ, Informace ke změně stanov a rozsahu práv a povinností vlastníků a zmocnění společného zástupce. Zejména představuje dílčí změny týkající se SVJ – rozúčtování příspěvků a nákladů, povinnost vlastníků hlášení počtu osob v bytě, informace o zmocnění společného zástupce jednajícího za celý byt (v případě více vlastníků bytu nebo společného jmění manželů).

20:52 odchází pan Barták. Procento přítomných hlasů se snižuje na 62,8 %.

Paní. Rýdlová k NOZ doplňuje informaci o povinnosti hlásit počet osob žijících v bytě i povinnost hlásit nájemce bytu. Dále upřesňuje fungování zplnomocňování pro shromáždění dle NOZ a vysvětluje fungování systému per-rollam.

Přítomní vlastníci vzali informaci o dopadech NOZ na činnosti SVJ na vědomí s tím, že písemná zpráva bude uložena u originálu zápisu a zveřejněna na webových stránkách SVJ.

#### K bodu 8 programu Rekapitulace přijatých usnesení

Pan Valenta rekapituluje přijatá usnesení (hlasování viz příloha č. 7):

- **Paní Poláková a paní Kúsová byly schváleny jako ověřovatelé zápisu 100 % přítomných hlasů**
- **Program schválen 100 % přítomných hlasů**
- **Roční závěrka za rok 2013 a hospodářský výsledek a jeho přesunutí do fondu oprav bylo schválena 100 % přítomných hlasů**
- **Fond oprav pro rok 2015 je schválen 86,9 % přítomných hlasů**
- **Rozpočet pro rok 2015 je schválen 84,5 % přítomných hlasů**
- **Shromáždění zplnomocnilo výbor SVJ k podání stavebního povolení na rekonstrukci vstupních lávek a zastupování v jednání se stavebním úřadem 99,2 % přítomných hlasů**
- **Zplnomocnění výboru k uzavírání smluv o pronájmu společných prostor a ke změně účelu užívání společných prostor je schváleno 91,0 % přítomných hlasů**

#### K bodu 9 programu Diskuze a závěr

Paní Králová dává prostor pro dotazy. Dotazy nejsou.

Ve 21:00 paní Králová děkuje za spolupráci a ukončuje schůzi shromáždění.

#### Přílohy k zápisu

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 – Zpráva kontrolní komise

Příloha č. 3 – Závěrka 2013


Příloha č. 4 - Fond oprav na rok 2015

Příloha č. 5 – Rozpočet pro rok 2015

Příloha č. 6 - Prezenční listina

Příloha č. 7 - Protokol o hlasování

Zapsal: 

Ověřila: 

Ověřila: 