

# **Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Jablonecká 698 -711, Praha 9 - Prosek konaného dne 6.11. 2014 ve velkém sále Hotelu DUO, Teplická 492, 190 00 Praha 9**

## **1. PREZENCE, ÚČAST A ZAHÁJENÍ**

Prezence vlastníků, kteří se zúčastnili Shromáždění, začala v 17.00.

Předseda výboru SVJ seznámil Shromáždění s programem setkání a představil jednotlivé důležité aktéry Shromáždění:

- Ing. Vojtěch Stritzko – předseda výboru SVJ
- Bc. Stanislav Bednařík – člen Výboru
- Simona Holanová – zástupce účetní firmy Simona Holanová
- Jan Bláha – zástupce účetní firmy Simona Holanová
- Ing. Miroslav Hájek – místopředseda Výboru
- Bc. Michael Zwiener – člen Výboru
- Miroslav Virva – člen Výboru
- Martin Halík – hlavní organizátor Shromáždění, sčítatel a zapisovatel
- Marcela Zábranská – předsedkyně kontrolní komise
- Milena Hajnišová RNDr., CSc. – členka kontrolní komise
- Milada Fišerová – členka kontrolní komise

Předseda seznámil Shromáždění s organizací, pravidly a způsobem hlasování. Předseda informoval přítomné o tom, že průběh shromáždění je nahráván. Předseda požádal vlastníky o to, aby případné příspěvky byly věcné a nebyly zbytečně dlouhé. Předseda informoval Shromáždění, že má právo ukončit dlouhý nebo nevěcný příspěvek při diskuzi nebo zahájit hlasování o jeho pokračování. Hlasování o předložených návrzích je prováděno výší spoluvlastnických podílů.

Dále předseda informoval přítomné o tom, že přišly dodatečné připomínky a návrhy k bodům programu a oznámil, že hlasování o nich bude probíhat vždy při bodu, kterého se daný návrh nebo připomínka týkají.

Po úvodní řeči předsedy výboru skrutátor pan Halík oznámil, že Shromáždění je usnášeníschopné, protože je přítomno 54,4% vlastnických podílů.

Předseda podrobně seznámil Shromáždění s jednotlivými body programu dle pozvánky:

1. Zahájení Shromáždění, vyhlášení programu Shromáždění
2. Zpráva o činnosti Výboru
3. Zpráva činnosti KK
4. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2013 a návrh rozpočtu na rok 2015
5. Schválení výše jednorázových odměn členů Výboru SVJ
6. Volba členů Výboru SVJ
7. Volba členů kontrolní komise
8. Schválení způsobu ročního rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu, jejich vyúčtování a vypořádání
9. Schválení dalších usnesení Shromáždění.
10. Diskuse

## 2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Předsedkyně KK požádala, aby vlastníci, kteří se hlásí s příspěvkem, dostali od někoho mikrofon a jeden z vlastníků vystoupil s požadavkem na zřízení návrhové komise.

Předseda vysvětlil, že všechna dosud proběhlá shromáždění se bez návrhové komise obešly a že je důležité, aby doplňující návrhy vlastníci předávali v písemné podobě, aby bylo možné o nich správně hlasovat.

**Organizační hlasování:** Kdo je pro, aby byla zřízena návrhová komise?

Jasná optická většina vlastníků nesouhlasila se zřízením návrhové komise.

Předseda seznámil Shromáždění s činností Výboru.

Zpráva je rozdělena na čtyři části:

- 1) Splnění úkolů podle usnesení Shromáždění z roku 2013:
  - a) Zprovoznění aplikace Domy online
  - b) Revize rozvodů plynu v domě
  
- 2) Postup úkolů podle schváleného plánu rekonstrukcí a oprav:
  - a) Výměna elektrických rozvodů světél slaboproudu
  - b) Oprava venkovních schodů a nalepení protiskluzových pásů
  
- 3) Shrnutí nejdůležitějších aktivit výboru:
  - a) Vymáhání pohledávek a dluhů
  - b) Řešení zvýšeného výskytu štěnic
  - c) Jednání s O2 a UPC o výměně elektronických komunikací
  - d) Oprava výtahů po revizi, oprava zrcadel, oprava výtahových dveří po násilném vniknutí
  - e) Poptávkové řízení na výběr dodavatel PENB
  - f) Řešení vandalismu
  - g) Postupná výměna vodoměrů
  
- 4) Shrnutí důležitých bodů do budoucna
  - a) Dokončit výměnu elektrických rozvodů
  - b) Připravit plán rekonstrukcí a oprav
  - c) Revize plynového potrubí ve stoupačkách
  - d) Zlepšení evidence dokumentů

Závěrem předseda poděkoval vlastníkům, kteří se starají o předzahrádky.

Usnesení:

**Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.**

Účast - 54,4%

Pro usnesení hlasovalo 95,3 % přítomných hlasů

Proti 4,7 % přítomných hlasů

**Usnesení bylo přijato**

Celé znění zprávy o činnosti výboru je přílohou tohoto zápisu.

Předseda SVJ předal slovo paní Zábranské, aby prezentovala Zprávu o činnosti Kontrolní komise.

### 3. ZPRÁVA O ČINNOSTI KONTROLNÍ KOMISE

Paní Zábranská, předsedkyně Kontrolní komise, seznámila Shromáždění s prací Kontrolní komise.

Kontrolní komise pracovala v roce 2013 a 2014 v tomto složení:

- Milena Hajnišová RNDr., CSc.
- Milada Fišerová
- Marcela Zábranská – předsedkyně KK

Zprávu kontrolní komise obdrželi vlastníci spolu s pozvánkami na shromáždění. Paní Zábranská ve své řeči akcentovala dle jejího názoru největší výtky a to:

- a) Nebyly dobře připraveny podklady pro rekonstrukci
- b) Chyběl styčný člověk mezi dodavatelem a odběratelem. Dle názoru KK tuto činnost nahrazovala paní Hajnišová
- c) KK se zasadila o změnu dodavatelské firmy DKK Stav s.r.o.
- d) Problémy s výstupy účetní firmy
- e) Nesrovnalosti v předpisu záloh
- f) Rozúčtování vody

Závěrem se paní Zábranská rozloučila s konstatováním, že i přes vytknuté nedostatky není důvod ke smutku, poděkovala těm vlastníkům, kteří podporovali kontrolní komisi a s poukázáním na velkou zaneprázdněnost a únavu oznámila, že členky KK již dále nebudou do svých funkcí kandidovat.

Paní Zábranská předala slovo zpět předsedovi.

USNESENÍ :

**Shromáždění bere na vědomí zprávu Kontrolní komise.**

Účast – 54,4%

pro usnesení hlasovalo 99,1% přítomných hlasů

**Usnesení bylo přijato.**

Zpráva KK je uvedena v příloze.

Předseda požádal paní Holanovou a pana Bláhu z účetní firmy, aby se vyjádřila k předneseným výtkám KK směrem k účetní firmě.

Paní Zábranská si vzala slovo a informovalo o tom, že KK připravila 2 návrhy dodatečných usnesení.

Poté, kdy pan Bláha začal odpovídat na výtky a vysvětlovat daný stav vstupovala do odpovědí průběžně paní Zábranská s tím, že nesouhlasí, aby účetní firma reagovala na vznesené výtky, že nesouhlasí s účastí účetní firmy na shromáždění a že požaduje hlasování o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby účetní firma na výtky KK odpověděla.

Předseda vysvětlil, proč pozval zástupce účetní firmy na shromáždění a po emotivní diskusi s některými vlastníky a paní Zábranskou a poradě se skrutátorem nechal hlasovat o tom, zdali si shromáždění přeje slyšet odpověď účetní firmy na dané výtky.

Hlasování:

**Jasná optická většina vlastníků souhlasila s vystoupením zástupce účetní firmy na shromáždění.**

Pan Bláha reagoval na předložené výtky, vysvětlil shromáždění způsob účtování a požádal KK o konkrétní výstup z kontroly účetnictví, který dosud účetní firma nedostala. Dále vysvětlil způsob, tvorbu a odsouhlasení účetní závěrky a dalších účetních výstupů, předávání výsledků účetnictví výborů v měsíční periodě, rozpočet společenství.

Paní Zábranská nesouhlasně reagovala na jednotlivé body vystoupení účetní firmy a navrhla odsunutí schválení závěrky.

Proběhla diskuse mezi několika vlastníky a předsedou.

#### **4. Výsledky hospodaření za rok 2013**

Výbor předložil vlastníkům zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2013. K této zprávě podal předseda vysvětlení k jednotlivým položkám záloh a nákladů.

USNESENÍ:

##### **Shromáždění schvaluje předložené výsledky hospodaření za rok 2013**

Účast - 54,4%

Pro usnesení hlasovalo 84,5 % přítomných hlasů

Proti 15,5 % přítomných hlasů

##### **Usnesení bylo přijato**

Zpráva o hospodaření za rok 2013 je uvedena v příloze.

#### **5. Usnesení kontrolní komise č. 1**

Předseda nechal hlasovat o doplňujícím usnesení KK č.1.

USNESENÍ:

##### **Shromáždění doporučuje výboru zvážit další spolupráci s účetní firmou Simona Holanová IČ: 70766002 a případné vybrání nové účetní firmy tak, aby mohla zahájit činnost od roku 2016.**

Účast - 54,4%

Pro usnesení hlasovalo 51,6 % přítomných hlasů

Proti 48,4 % přítomných hlasů

##### **Usnesení bylo přijato**

#### **6. Návrh rozpočtu na rok 2015**

Výbor předložil vlastníkům návrh rozpočtu na rok 2015. Největší změnou je, že počínaje rokem 2015 budou zálohy na správu domu a na služby spojené s užíváním jednotek stanovovány na kalendářní rok, tedy vždy od 1.1 daného roku. Předseda požádal paní Zábranskou, aby vzala zpět návrh KK č. 2, který říká totéž co navržené usnesení výboru. Paní Zábranská s tímto postupem nesouhlasila.

Shromáždění přistoupilo ke dvojímu hlasování.

USNESENÍ:

##### **Shromáždění schvaluje navržený rozpočet na rok 2015 předložený Výborem SVJ.**

Účast - 54,5%

Pro usnesení hlasovalo 96,5 % přítomných hlasů

Proti 3,5 % přítomných hlasů

##### **Usnesení bylo přijato**

Návrh rozpočtu na rok 2015 je uveden v příloze.

USNESENÍ KK č.2:

**Počínaje 1.1. 2015 rozpočet SVJ a z něj vycházející zálohy na správu domu a na služby spojené s užíváním jednotek budou stanovovány na kalendářní rok, tedy od 1.1. do 31.12.**

Účast - 54,5%

Pro usnesení hlasovalo 95,5 % přítomných hlasů

Proti 4,5 % přítomných hlasů

**Usnesení bylo přijato**

## **7. Schválení výše jednorázových odměn členů Výboru SVJ**

Předseda požádal shromáždění, aby toto hlasování vlastníci brali také jako vyjádření práce výboru během roku a vyjádření důvěry práce výboru společenství

Usnesení:

**Shromáždění souhlasí s vyplacením jednorázových odměn členům výboru ve výši: předseda 7.000,- Kč, místopředseda 4.000,- Kč a členové 3.000,- Kč hrubé odměny.**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 80,2 % přítomných hlasů

Proti usnesení hlasovalo 19,8% přítomných hlasů

**Usnesení bylo přijato.**

Dalším programem shromáždění je volba členů výboru a kontrolní komise. Skrutátor upozornil shromáždění na to, že podle současně platných stanov je potřeba ke zvolení za člena výboru souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků. Předseda postupně představil všechny kandidáty.

## **8. Volba členů výboru společenství**

Dalším programem shromáždění je volba členů výboru a kontrolní komise. Skrutátor upozornil shromáždění na to, že podle současně platných stanov je potřeba ke zvolení za člena výboru souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků. Předseda postupně představil všechny kandidáty.

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Vojtěch Strizcko**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 48,4 % všech hlasů

**Pan Striczko nebyl zvolen členem výboru.**

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Tomáš Rumpík**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 51,9 % všech hlasů

**Pan Rumpík byl zvolen členem výboru.**

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Miroslav Virva**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 52,7 % všech hlasů

**Pan Virva byl zvolen členem výboru.**

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Michael Zwiener**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 49,4 % všech hlasů

**Pan Zwiener nebyl zvolen členem výboru.**

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Stanislav Bednařík**

Účast - 54,4% .

Pro usnesení hlasovalo 52,7 % všech hlasů

**Pan Bednařík byl zvolen členem výboru.**

Usnesení:

**Kdo je pro, aby členem výboru byl zvolen pan Miroslav Hájek**

Účast - 54,4% .

Pro usnesení hlasovalo 49,9 % všech hlasů

**Pan Hájek nebyl zvolen členem výboru.**

## **9. Volba členů kontrolní komise**

Na funkci člena kontrolní komise se původně přihlásila paní Příbylová, která však vzala svoji kandidaturu zpět. Předseda vyzval přítomné vlastníky, aby se přihlásili za kandidáty na člena kontrolní komise.

Vzhledem k tomu, že se žádný kandidát nenašel, nebyla kontrolní komise zvolena.

## **10. Schválení způsobu ročního rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu, jejich vyúčtování a vypořádání**

Usnesení:

- a) **Vlastníci, kteří neumožní ani po písemné výzvě odečet vody a tepla a ani spotřebu nenahlásí jiným způsobem do doby, než je připraveno vyúčtování pro daný rok, nebo kteří ovlivní měřidla, budou penalizováni v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb.. Způsob samoodečtu stanoví výbor.**
- b) **Příjmy SVJ, které dle prováděcího předpisu číslo 366/2013 Sb. Paragraf 16, které se nevypořádávají s vlastníky se po jejich odsouhlasení převedou do dlouhodobých záloh (fondu oprav)**

Účast - 54,5% .

Pro usnesení hlasovalo 99,3 % přítomných hlasů

Proti usnesení hlasovalo 0,7% přítomných hlasů

**Usnesení bylo přijato.**

Po ukončení hlasování začala volná diskuze.

Vystoupil vlastník s připomínkami a návrhy o délce funkčního období výboru, doplnění stanov, zrušení funkce domovníka a zavedení funkce domovních důvěrníků, uskutečnit shromáždění do konce května, odměnu KK ve výši 10.000,- Kč.

Před tím, než začal předseda na jednotlivé návrhy odpovídat, popř. by o nich nechal hlasovat, se o slovo přihlásil skrutátor s tím, že může předložit shromáždění výsledky volby členů výboru. Předseda přerušil diskusi a skrutátor vyhlásil výsledky volby členů výboru.

Předseda pokračoval a odpovídal na vznesené dotazy a návrhy.

## 11. UKONČENÍ

Vzhledem k tomu, že vlastníci postupně začali odcházet domů, pověřil předseda skrutátora prověřením usnášenischopnosti shromáždění. Skrutátor oznámil, že shromáždění již není usnášenischopné. Závěrem skrutátor seznámil shromáždění se všemi výsledky hlasování.

V Praze dne 6.11. 2014

Zapsal: Martin Halík

## 12. PŘÍLOHY

Přílohami k tomuto zápisu jsou:

- Seznam vlastníků k datu konání Shromáždění s vyznačením velikosti jejich spoluvlastnického podílu
- Originál prezenční listiny s podpisy přítomných vlastníků
- Plné moci
- Zpráva o činnosti výboru
- Zpráva o činnosti kontrolní komise
- Zpráva o hospodaření za rok 2013
- Návrh rozpočtu na rok 2015



.....  
Předsedající: Ing. Vojtěch Stritzko



.....  
Zapísovatel: Martin Halík



.....  
Sčítatel: Martin Halík



.....  
Ověřovatel zápisu: Stanislav Bednařík