

Zápis ze shromáždění vlastníků SVJ konaného dne 16.9.2020

1) Zahájení a program shromáždění

Shromáždění vlastníků SVJ zahájil místopředseda SVJ pan Kulich a přivítal přítomné vlastníky/spoluvlastníky bytů. Přítomni nebo zastupováni byli vlastníci/spoluvlastníci 51 bytů. K prezenční listině je připojeno 31 plných mocí pro zastupování a hlasování.

Shromáždění SVJ byl dále přítomen notář Mgr. Matěj Duben a dále pan Jakub Schlenker, zastupující firmu JS-hlasování s.r.o. Výbor SVJ najal firmu JS-hlasování s.r.o. z důvodu zajištění rychlejšího a nezávislého hlasování elektronickou formou.

Pan Schlenker před začátkem shromáždění rozdál elektronické hlasovací zařízení všem oprávněným dle prezenční listiny a před hlasováním vysvětlil, jakým způsobem bude elektronické hlasování probíhat.

Přítomní:

Shromáždění bylo usnášeníschopné. Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla při zahájení shromáždění 55,8% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pan Kulich seznámil přítomné s programem shromáždění uvedeným v Pozvánce – viz **Příloha 2** tohoto zápisu a navrhl orgány shromáždění. Pan Tomek doplnil návrh na ověřovatele zápisu.

2) Volba orgánů shromáždění

Předsedající: pan Trdý

Skrutátor: pan Schlenker, zástupce firmy JS-hlasování s.r.o.

Zapisovatel: paní Pyszková

Ověřovatelé zápisu: paní Doušová, pan Krejčířík

H1 – Schválení programu a orgánů shromáždění

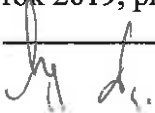
Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 55,8% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 55,8% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

3) Zpráva výboru, zpráva o hospodaření SVJ za rok 2019

Zpráva o činnosti výboru SVJ od minulého shromáždění byla v písemné formě vyvěšena v jednotlivých vchodech na nástěnce, byla rozdána vlastníkům do schránky dne 1.9.2020, byla vyvěšena na webu SVJ a byla rovněž k dispozici přítomným na shromáždění - viz **Příloha 3**.

Pan Trdý s odkazem na velmi podrobnou písemnou zprávu o činnosti výboru zdůraznil, že kromě hlavních bodů programu tohoto shromáždění jako je volba nové kontrolní komise, výběr firmy na zajištění správy domu, změna stanov, je nutné projednat a schválit standardní agendu – to je zpráva výboru, plán oprav, zpráva kontrolní komise, zpráva o hospodaření za rok 2019, předpis úhrad na rok 2021.



Dále zmínil 2 mimořádné opravy, které se uskuteční ještě v letošním roce. Jedná se o opravu fasády poškozené vandaly, která bude hrazena pojišťovnou, SVJ zaplatí pouze anti-vandal náter za cca 15 tis. Kč.

Druhá mimořádná oprava se týká kontroly svodů hromosvodů z důvodu naměření vysokého zemního odporu.

Paní Pyszková vystoupila se zprávou o hospodaření SVJ za rok 2019 a stručně vysvětlila jednotlivé dokumenty roční účetní závěrky (Rozvaha, Výkaz zisku a ztrát, Příloha).

SVJ vede účetnictví v souladu s českými účetními standardy a zabývá se pouze správou domu. Účetnictví je vedeno u správce (SBD Pokrok) na základě mandátní smlouvy.

Kopie dokumentů byly k dispozici přítomným v sále, rovněž jsou uveřejněny na webu.

Účetní závěrka za rok 2019 a Výkaz domu k 31.12.2019 jsou součástí zápisu - viz Příloha 4.

H2 – Schválení zprávy výboru SVJ a zprávy o hospodaření za rok 2019

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,7% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 95,47% z přítomných a zastupovaných, tj. 54,13% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 2,19% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,24% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 2,34% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,33% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

4) Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda pan Císařovský s odkazem na písemnou verzi zprávy - viz Příloha 5.

Zpráva obsahuje 7 bodů, kterými se kontrolní komise zabývala:

1. kontrola účetnictví za rok 2019
2. kontrola účetnictví za 1-7/2020
3. průběh uplatnění nákladů na opravy podlahových krytin na firmě Resado
4. informace k průběhu uplatnění penále na firmě ProUrban
5. mimořádné opravy v roce 2020
6. rozbor vyúčtování nákladů na SV, TV a teplo za rok 2019
7. rekapitulace nedodělků výměny měřičů SV, TV a tepla

H3 –Schválení zprávy kontrolní komise

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,7% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 93,5% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,01% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 4,53% z přítomných a zastupovaných, tj. 2,57% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 1,97% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,12% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

5) Plán oprav

Pan Milan Kulich seznámil shromáždění s realizací plánu oprav a čerpáním rozpočtu za rok 2019, průběžným čerpáním rozpočtu za rok 2020 (do 31.7. 2020) a plánem oprav, záchovných činností, periodických revizí a prohlídek na rok 2021, jež jsou součástí tohoto zápisu – viz Příloha 6.

Vzhledem k nutnosti splácet úvěr za střechu a s přihlédnutím k epidemiologické situaci v roce 2020 představuje čerpání rozpočtu na opravy za rok 2020 hlavně zákonem dané revize a opravy, případně mimořádné opravy.

Pan Trdý doplnil informaci týkající se splátky úvěru o skutečnost, že v srpnu 2020 byla zaplacen mimořádná splátka ve výši 100 tis Kč, kterou úvěrová banka akceptovala.

Výbor předpokládá, že celá výše poskytnutého úvěru bude zaplacená do konce roku 2020. Hospodaření SVJ by od ledna 2021 již nemělo být zatíženo splácením úvěru.

V plánu oprav na rok 2021 jsou zahrnuty povinné revize a prohlídky. Na základě návrhů ze strany vlastníků na minulém shromáždění byly zahrnuty do plánu také akce malování ve vchodech a rekonstrukce osvětlení ve vchodech. Pro tyto akce již výbor předběžně kontaktoval firmy. Vzhledem ke splacení úvěru k prosinci 2020 budou od ledna 2021 na účtu dlouhodobých záloh postupně přibývat peníze na tyto větší akce.

Paní Doušová navrhla, aby se hlasovalo o plánu oprav na rok 2021 postupně, a to nejdříve hlasováním o standardních revizích (body 1-9) a pak samostatně o bodu 10 – malování ve vchodech a o bodu 11 – rekonstrukce osvětlení. V diskusi byl tento návrh na postupné hlasování podpořen rovněž jinými vlastníky (pan Olmer, pan Smorádek).

H4 – Schválení plánu oprav pro rok 2021 mimo body 10 a 11

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 90,76% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,64% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 2,25% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,33% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

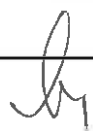
Zdrželo se: 6,99% z přítomných a zastupovaných, tj. 4,13% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

H5 – Schválení plánu oprav pro rok 2021 bod 10 – malování ve vchodech

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 67,55% z přítomných a zastupovaných, tj. 39,92% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 22,62% z přítomných a zastupovaných, tj. 13,37% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě



***Zdrželo se:** 9,83% z přítomných a zastupovaných, tj. 5,81% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě*

H6 – Schválení plánu oprav pro rok 2021 bod 11 – rekonstrukce osvětlení ve vchodech

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

***Pro:** 76,25% z přítomných a zastupovaných, tj. 45,06% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě*

***Proti:** 23,75% z přítomných a zastupovaných, tj. 14,04% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě*

6) Předpis úhrad na rok 2021

Předseda SVJ pan Aleš Trdý přednesl návrh předpisu úhrad na rok 2021, který vypracoval stávající správce SBD Pokrok. Seznámil shromáždění s doporučenou výší částek za jednotlivé úhrady: na správu (135 Kč měsíčně za byt), na služby, energie, odměny funkcionářů a pracovníků domu. Do fondu dlouhodobých záloh se při současné výši záloh, tedy 20 Kč za metr čtvereční plochy bytu, vybere 1.720.068 Kč ročně. Informoval také, že výbor uzavřel samostatnou smlouvu na pojištění domu (částka 40 tis Kč ročně).

Tabulka předpisu úhrad na rok 2021 byla součástí dokumentů předložených shromáždění. Předpis záloh příspěvku vlastníků na služby (tzv. nájemného) pro rok 2021 za celý objekt je součástí zápisu – viz Příloha 7.

H7– Schválení předpisu úhrad na rok 2021

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

***Pro:** 97,75% z přítomných a zastupovaných, tj. 57,77% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě*

***Zdrželo se:** 2,25% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,33% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě*

7) Volba nové kontrolní komise (s účinností od 1.1.2021)

Pan Trdý představil kandidáty, kteří projeví zájem pracovat v kontrolní komisi SVJ.

Nenašel se žádný kandidát na funkci ve výboru SVJ.

Do 3-členné kontrolní komise se přihlásili 4 kandidáti:

Mgr. Eva Doušová, Ph.D.

Ing. Zdeněk Šnábl

Ing. František Tomek

Ing. Aleš Pícha

Před samotným hlasováním vystoupil pan Binovec s výzvou ke shromáždění, aby zvážili ve svém hlasování zvolení takových kandidátů, kteří dokáží racionálně a konstruktivně posouvat věci vpřed při obhajování zájmů vlastníků.

O jednotlivých kandidátech se hlasovalo samostatně.



H8 – Volba kontrolní komise: Mgr. Eva Doušová, Ph.D.

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 93,43% z přítomných a zastupovaných, tj. 55,22% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 4,33% z přítomných a zastupovaných, tj. 2,56% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 2,24% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,32% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

H9 – Volba kontrolní komise: Ing. Zdeněk Šnábl

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 75,94% z přítomných a zastupovaných, tj. 44,88% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 15,17% z přítomných a zastupovaných, tj. 8,97% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 8,89% z přítomných a zastupovaných, tj. 5,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

H10 – Volba kontrolní komise: Ing. František Tomek

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 20,33% z přítomných a zastupovaných, tj. 12,01% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 66,18% z přítomných a zastupovaných, tj. 39,11% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 13,49% z přítomných a zastupovaných, tj. 7,98% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

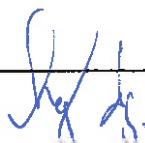
H11 – Volba kontrolní komise: Ing. Aleš Pícha

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 85,89% z přítomných a zastupovaných, tj. 50,76% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 8,37% z přítomných a zastupovaných, tj. 4,94% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 5,74% z přítomných a zastupovaných, tj. 3,4% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě



Pan Trdý konstatoval, že byla zvolena kontrolní komise s účinností od 1.1.2021 ve složení:
Mgr. Eva Doušová, Ph.D., Ing. Aleš Pícha, Ing. Zdeněk Šnábl.

8) Schválení nových stanov (s účinností od 1.1.2021)

Výbor SVJ předložil návrh na změnu stanov SVJ k diskusi a připomínkám předem. Na shromáždění bylo projednáváno znění se zapracovanými připomínkami, a to takovými, které jsou v souladu s platnou legislativou. Poslední verze návrhu stanov, včetně zapracovaných připomínek i komentáře právníka jsou v **Příloze 11**. Shromáždění diskutovalo bod týkající se přívlastku '*profesionální*' předseda, popřípadě '*profesionální firma*'. Právníkový posudek prezentovaný paní Doušovou došel k rozdílnému závěru ohledně přívlastku '*profesionální*' předseda než posudek vypracovaný pro výbor SVJ. Přítomný notář Mgr. Duben upozornil, že termín '*profesionální firma*' nebude moci být zapsán do rejstříku společnosti (jelikož diskriminuje případné zájemce o funkci z řad fyzických osob). Tento bod stanov byl nakonec po diskusi ponechán v původním znění.

H12 – Schválení změny stanov v předloženém znění

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 95,79% z přítomných a zastupovaných, tj. 56,61% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 4,21% z přítomných a zastupovaných, tj. 2,49% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

9) Volba předsedy - správní firmy a statutárního orgánu SVJ (s účinností od 1.1.2021)

Pan Trdý prezentoval výsledky výběrového řízení srovnávající kandidáty na správu domu - viz **Příloha 10**. Prezentace zástupce SBD Pokrok byla na námitku shromáždění přerušena, aby se zamezilo případnému ovlivnění výběrového řízení, ostatní firmy přítomny nebyly. Pan Trdý sdělil, že SBD Pokrok je naším současným správcem a že má právo se našeho shromáždění zúčastnit. Dále vyzval shromáždění, aby při hlasování vzalo na vědomí připomínku, že i SBD Pokrok má informační systém pro vlastníky v ceně nabídky. Výbor ozřejmil, že na základě průzkumu a referencí zůžil výběr na 3 firmy (Molík a Parkers s.r.o., UN-RA s.r.o. a SBD Pokrok). Dále pan Trdý zodpověděl doplňující dotazy k jednotlivým firmám. Výbor SVJ se kloní nejspíše k firmě Molík a Parkers s.r.o, případně k SBD Pokrok. Diskutující upozornili na možný nedostatek informací k jednotlivým firmám. Pan Tvrdek zdůraznil, že výbor SVJ byl ze své funkce tímto výběrovým řízením pověřen, má důvěru společenství a pochybnosti přednesené úzkou skupinou diskutujících by neměly prodlužovat samotné hlasování. Pan Trdý doplnil, že doposud ke způsobu výběrového řízení žádné připomínky nebyly ani ze strany našich vlastníků, ani ze strany kandidátů do KK, a konečně ani ze strany SBD Pokrok, ačkoliv všechny strany dostaly materiály ke shromáždění s dostatečným předstihem, a že novou správní firmu je nanejvýš vhodné zvolit v rámci tohoto shromáždění vlastníků.

O jednotlivých kandidátech se hlasovalo samostatně.

H13 – Volba správní firmy a statutárního zástupce – správní firma SBD Pokrok

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.



Pro: 34,48% z přítomných a zastupovaných, tj. 20,38% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 52,45% z přítomných a zastupovaných, tj. 31% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 13,07% z přítomných a zastupovaných, tj. 7,72% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

H14 – Volba správní firmy a statutárního zástupce – správní firma UN-RA s.r.o.

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 7,59% z přítomných a zastupovaných, tj. 4,48% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 80,29% z přítomných a zastupovaných, tj. 47,45% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 12,12% z přítomných a zastupovaných, tj. 7,17% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

H15 – Volba správní firmy a statutárního zástupce – správní firma Molík Parkers s.r.o.

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 77,17% z přítomných a zastupovaných, tj. 45,61% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 14,56% z přítomných a zastupovaných, tj. 8,6% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 8,27% z přítomných a zastupovaných, tj. 4,89% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

V prvním kole hlasování nebyl zvolen žádný kandidát. Nejvíce hlasů v prvním kole obdržela firma Molík a Parkers s.r.o. Proto pan Trdý navrhl hlasovat o schválení jmenované firmy ve druhém kole hlasování.

H16 – Schválení volby správní firmy a statutárního zástupce („profesionálního předsedy“) – správní firma Molík a Parkers s.r.o.– 2. hlasování

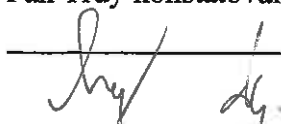
Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 59,1% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 85,89% z přítomných a zastupovaných, tj. 50,76% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 10,21% z přítomných a zastupovaných, tj. 6,03% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 3,9% z přítomných a zastupovaných, tj. 2,31% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Pan Trdý konstatoval, že ve 2. kole hlasování byla vybrána firma Molík a Parkers s.r.o.



10) Různé

V návaznosti na diskuzi na shromáždění vlastníků roku 2019 se pan Trdý zmínil o úvaze změny způsobu výpočtu poplatku za odvoz odpadu. Nyní se poplatek vypočítává na základě podlahové plochy bytu. Výbor SVJ nedoporučuje změnu na výpočet dle počtu osob v bytě, jelikož je toto obtížně kontrolovatelné a může se měnit. Shromáždění se na návrh výboru SVJ usneslo, že tento bod (změna výpočtu poplatku za odvoz odpadu dle počtu osob) nebude předmětem hlasování na tomto shromáždění, aby nezavazovalo budoucího správce domu.

H17 – Kdo chce hlasovat o změně výpočtu poplatku

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 58,02% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 22,97% z přítomných a zastupovaných, tj. 13,33% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Proti: 74,89% z přítomných a zastupovaných, tj. 43,46% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 2,14% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,23% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

11) Diskuse

Pan Trdý pronesl závěrečné slovo ve funkci předsedy výboru SVJ, oznámil ukončení mandátu stávajícího výboru SVJ k 31.12.2020 a poděkoval za důvěru. Zároveň přislíbil součinnost při přechodu správy domu na zvolenou firmu.

Paní Svobodová poděkovala výboru SVJ za jeho práci.

12) Závěr a kontrola usnesení

Pan Trdý přečetl a zdůraznil hlavní body uvedené v návrhu usnesení. Ze strany vlastníků nebyly žádné dotazy a připomínky.

Usnesení shromáždění vlastníků SVJ je součástí tohoto zápisu - viz Příloha 1.

H18 – Schválení usnesení

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,8% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 97,81% z přítomných a zastupovaných, tj. 55,55% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Zdrželo se: 2,19% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Pan Aleš Trdý poděkoval za účast na shromáždění SVJ.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20 hodin.

Přílohy zápisu:

Příloha 1: Usnesení

Příloha 2: Pozvánka

Příloha 3: Zpráva výboru SVJ

Příloha 4: Roční účetní uzávěrka za rok 2019

Příloha 5: Zpráva kontrolní komise

Příloha 6: Plán oprav a záchovných činností na rok 2021

Příloha 7: Podklad pro stanovení předpisu záloh příspěvků vlastníka a na služby pro rok 2021

Příloha 8: Prezenční listina

Příloha 9: Plné moci

Příloha 10: Výběrové řízení na správu domu

Příloha 11: Změny stanov SVJ

Příloha 12: Hlasování (firma JS)

Zapsala : Lenka Pyszková

V Praze dne 28.9. 2020

Ověřili :

paní Eva Doušová

pan Jan Krejčířík

(k ověření 12.10.2020;
korektury 16.10.2020; podpis 22.10.2020)

