

**Zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům
č. p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kováříkova, Praha 5
Kaskády Barrandov III, které se uskutečnilo dne 26. června 2023
v prostorách Fakultní ZŠ Barrandov II při Pedagogické fakultě Univerzity
Karlovy, V Remízku 919/7, 152 00 Praha 5**

Přítomni: dle prezenčních listin

Zahájení

Shromáždění dne 26. června 2023 v 18:30 zahájil předseda výboru SVJ KBIII Bc. Vilém Hodek. V tuto dobu bylo v jednacím sále přítomno přes 59,55% všech hlasů Společenství a předseda výboru prohlásil shromáždění za usnášeníschopné. Vyhotovením zápisu byl pověřen Ing. Milan Cejnek.

Schválení jednacího řádu

Bc. Vilém Hodek, předseda SVJ, nechal hlasovat o schválení jednacího řádu.

Hlasování 1:

Usnesení: Shromáždění schvaluje jednací řád.

Pro 66,24 %, proti 32,90 %, zdrželo se 0,86 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Jednací řád byl schválen.

Volba ověřovatele zápisu

Bc. Vilém Hodek, předseda SVJ, požádal zájemce o funkci ověřovatele zápisu z přítomných účastníků shromáždění. Na ověřovatele zápisu se přihlásila paní JUDr. Eva Vlachová.

Hlasování 2:

Usnesení: Shromáždění schvaluje ověřovatelkou zápisu JUDr. Evu Vlachovou.

Schváleno aklamací většinou přítomných hlasů.

Ověřovatelka zápisu byla schválena.

Program shromáždění

Někteří členové SVJ požadovali rozšíření programu shromáždění o další body, které nebyly uvedeny v pozvánce shromáždění. Výbor vysvětlil, že s ohledem na § 253 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) nelze takové žádosti vyhovět:

„Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů spolku oprávněných o ní hlasovat.“

Větší počet přítomných vlastníků opakovaně požadoval zařazení hlasování o zřízení kontrolní komise dle stanov SVJ do programu tohoto shromáždění v rámci bodu 8 programu – vybrané návrhy členů. Proběhla diskuse o možnosti zřídit kontrolní komisi. Výbor sdělil, že tento bod na program Shromáždění nezařadil, protože většinově považoval za vhodnější a efektivnější nechat hospodaření SVJ zauditovat. A protože bod „Zřízení kontrolní komise“ nebyl na program Shromáždění zařazen, nelze o něm hlasovat. Výbor s ohledem na projevený zájem přislíbil na následující podzimní shromáždění tento bod do programu zařadit.

Ing. Rozsévač: požaduje, aby bylo v zápise, že výbor odmítl hlasovat o jeho návrhu na zřízení kontrolní komise dle bodu 8 programu shromáždění.

Dotaz vlastníka: proč nebyla na výboru odhlasována kontrolní komise?

Ing. Bejček: my se vám tady nebudeme zodpovídat z našeho jednotlivého hlasování.

Bc. Odstrčil a JUDr. Vlachová: podle stanov může mít SVJ kontrolní komisi. Výbor podle zápisu ze schůze výboru hlasoval proti tomu, aby se tento bod zařadil na shromáždění vlastníků. Činnost v kontrolní komisi je neplacená a této kontrolní komisi by výbor musel předkládat všechny dokumenty. Pro hlasovali pan Cejnek a Švehlík. Ostatní členové výboru byli proti.

Bc. Hodek: nehlasovali proti, ale předkládají návrh finančního auditu, který bude dostatečně průkazný.

Schválení účetních závěrek za roky 2021 a 2022

K bodu schválení účetních závěrek za roky 2021 a 2022 proběhla rozsáhlá diskuse.

Bc. Odstrčil: dotaz k výboru na doložení objednávek a smluv, které žádalo uskupení KBIII Lépe datovou schránkou asi před 3 - 4 měsíci.

Bc. Hodek: ke všemu existuje faktura a plnění. K něčemu jsou objednávky ústní, vše je transparentní.

JUDr. Vlachová: má e-mail od účetní firmy s pokynem výboru, že vlastníci mohou vidět smlouvy a dokumenty v klientské sekci, do ostatních sekcí budou mít přístup pouze členové výboru včetně knihy faktur a faktur ke schválení. Nedostali jsme je v účetní firmě, výpisy z účtu jsme si nemohli ofotit. K dotazu na paní účetní, kolik má SVJ účtů a kolik je na nich peněz, tato ukázala v PC částky a účty. Účetní firma má v evidenci na třech účtech SVJ 16 milionů.

Bc. Odstrčil: na dohodnuté schůzce nebylo umožněno dostat se ke všem podkladům a ke všem účtům.

Bc. Hodek: zítra budou odeslány informace všem vlastníků o dvou účtech u České spořitelny.

Bc. Odstrčil: v klientské sekci nejsou k dispozici smlouvy za cca 6,5 milionu, kdy je výbor doloží? Podle čeho má vlastník porovnat poskytnutá plnění, když nejsou k dispozici zadání a smlouvy?

Ing. Bejček: v českém právu existují smlouvy, které jsou uzavřeny ústně.

JUDr. Vlachová: pokud výbor hospodaří s cizími prostředky, bylo by dobré, aby vlastníci věděli, kolik firem výbor oslovil, jak je postavená smlouva.

Jeden z vlastníků: jak chce výbor reklamovat službu, když nemá písemnou smlouvu?

Paní Zichová: požádala, aby dal výbor do zápisu, že vlastníků, kteří mají k čemukoli výhrady, výbor do 14 dnů odpoví a zašle podklady. Nelze schvalovat uzávěrku, když jsou takové nejasnosti. Vlastník má právo vědět, co se děje s jeho penězi.

JUDr. Vlachová: na posledním usnášenišchopném shromáždění dne 4. 10. 2021 výbor sdělil vlastníků, že druhý den pošle správní firma všem do e-mailu výsledky auditu, který výbor má. Žádné výsledky auditu však nikomu nepřišly.

Bc. Hodek: není to pravda, mluvil jsem o účetních podkladech, které se zpracovávají. Výbor předložil bod finančního auditu. Není to o tom, že výbor si vybere auditora, ale vyberou ho klidně vlastníci. Odhad na audit je asi 50 tisíc, nemá problém s auditem 10 let zpět.

Pan Škaroupka: porovnal si účetní závěrky a vyúčtování. Za rok 2021 i 2022 navrhl zamítnutí a počkat na výsledky auditu. Podle závěrky jsou náklady za nemovitost 20. 948 tisíc, ve vyúčtování je 16,5 mil. a v sestavě z března 2023 je 23 mil. Kč. Toto je pro něj neprůkazné. Má 4 různá čísla na náklady domu.

JUDr. Vlachová: Částky v dokumentech, které jsme dostali na březnové a na červnové shromáždění neodpovídají, jsou rozdíly v řadě položek. Z jakých údajů vycházelo roční vyúčtování?

Paní Zichová: pokud jsou různé podklady, dostane audit všechny varianty?

Výbor: vysvětlil údajné rozpory v podkladech tím, že rozdíly způsobují dosud nezaúčtované položky, zejména uložení části prostředků SVJ na spořicí účet. Výbor přislíbil členům SVJ zaslat hned následující den potvrzení, že SVJ má na spořicí účtech u České spořitelny a.s. přes 10 mil. Kč.

Hlasování 3:

Usnesení: Shromáždění schvaluje hospodaření a účetní závěrku za rok 2021.

Pro 2,99 %, proti 92,11 %, zdrželo se 4,90 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Účetní závěrka za rok 2021 nebyla schválena.

Hlasování 4:

Usnesení: Shromáždění schvaluje hospodaření a účetní závěrku za rok 2022.

Pro 2,99 %, proti 91,77 %, zdrželo se 5,24 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Účetní závěrka za rok 2022 nebyla schválena.

Audit hospodaření SVJ

Hlasování 5:

Usnesení: Shromáždění schvaluje provedení procesního, účetního a ekonomického auditu za posledních 5 let, v rámci schváleného rozpočtu.

Pro 90,53 %, proti 6,61 %, zdrželo se 2,86 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Provedení auditu bylo schváleno

Schválení finančního plánu na rok 2023

Výbor představil dvě varianty finančního plánu na rok 2023. Lišily se tím, že druhá varianta obsahovala dočasné snížení příspěvků na fond oprav tak, aby se tím členům SVJ kompenzovaly skokově navýšené náklady na energie.

Hlasování 6:

Usnesení: Shromáždění schvaluje variantu A rozpočtu, ve které je zachována stávající výše příspěvků do fondu oprav.

Pro 48,35 %, proti 39,62 %, zdrželo se 12,03 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Varianta A rozpočtu nebyla schválena

Hlasování 7:

Usnesení: Shromáždění schvaluje variantu B rozpočtu, ve které jsou příspěvky do fondu oprav dočasně sníženy na polovinu.

Pro 67,52 %, proti 25,03 %, zdrželo se 7,45 % z hlasů přítomných členů SVJ.

Varianta B rozpočtu byla schválena

Plán investic

Bc. Hodek uvedl, že výbor má jedinou zásadní investiční věc, kterou musí řešit, a to jsou vodoměry.

Hlasování 8:

Usnesení: Shromáždění pověřuje Výbor, aby provedl výběrové řízení na výměnu vodoměrů. Výbor má za povinnost vybrat nejekonomičtější variantu dodávky, která bude odpovídat zákonné regulaci. Následně je výbor pověřen uzavřít s vybraným dodavatelem smlouvu o dodávce s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.

Schváleno aklamací většinou přítomných hlasů.

Výměna vodoměrů byla schválena.

Bc. Hodek informoval o výběrovém řízení na správu domu a ostrahu. Uvedl, že na ostrahu má výbor návrhy, které budou vlastníkům rozeslány a na vlastnících bude je posoudit. Ostraha se řeší ve spolupráci s KB2. U servisu výtahů je výbor vázán smlouvou, ale není spokojen s firmou. Na výběrové řízení na správu domu má výbor 4 nabídky, které rozešle vlastníkům, aby se s nimi mohli seznámit. Na základě názoru vlastníků, jejich zpětné vazby a jejich rozhodnutí bude vybrán, nebo potvrzen, nový správce.

Dotaz vlastníka: co říká PPM na stížnosti ke správě domu?

Pan Kuchař za PPM: nevím o žádných stížnostech.

Shromáždění již není usnášeníschopné. Zbylé body programu shromáždění se tedy nepodařilo projednat.

Přehled hlasování – viz. příloha.

Podle ustanovení čl. 5 Stanov našeho SVJ musí zápis ze shromáždění vlastníků obsahovat mimo jiné i označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena, což se prokáže jedině tím, že jako příloha bude seznam jednotek s označením přítomných, resp. zastoupených osob na základě plné moci (prezenční listiny), resp. výstupy ze systému skrutátora (přehled o hlasování). Současně musí být přílohou zápisu podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Viz výňatek ze stanov našeho SVJ:

11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis ve lhůtě 30 (třicet) dnů od jeho ukončení, který musí obsahovat:-----
- datum a místo konání shromáždění,-----
 - přijatá usnesení, -----
 - výsledky hlasování,-----
 - námítky členů proti rozhodnutím společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,-----
 - označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena, -----
 - podpis statutárního orgánu. -----
- Přílohy zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----

Jelikož je (jsou) příloha (přílohy) vždy nedílnou součástí základního dokumentu, prosím o jejich dodání, abych mohla ověřit kompletní dokument.

Věřím, že celému výboru záleží na tom, aby byl zápis právně v pořádku, proto prosím o dodání potřebných náležitostí tak, abych mohla tento dokument neprodleně ověřit.

Zapsal: Ing. Milan Cejnek

Ověřovatel zápisu: JUDr. Eva Vlachová

Za Výbor SVJ:

Bc. Vilém Hodek
předseda výboru

Mgr. Ing. Marek Švehlík
člen výboru

Ing. Jan Bejček
člen výboru

Ing. Milan Cejnek
člen výboru