

## Zápis

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova,  
Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III, IČ 274 41 881, se sídlem Praha 5,  
Werichova 1145/33, Praha 5

---

**Datum konání:** 15. dubna 2024 v 18.30 hodin.

**Místo konání:** sál FZŠ při Pedagogické fakultě Univerzity Karlovy, V Remízku 919/7, Praha 5.

### Průběh jednání:

Svolavatel shromáždění pan Ľuboslav Odstrčil v 19.00 hodin konstatoval, že shromáždění bylo svoláno řádně a včas, bylo svoláno v souladu s § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle údajů, sdělených skrutátorem, nebylo v 19.00 hodin shromáždění usnášeníschopné, neboť zaregistrovaní vlastníci jednotek (včetně udělených plných mocí) měli jen 35,14 % hlasů. Z toho důvodu nebylo možné realizovat plánovanou agendu shromáždění vlastníků, t.j. hlasování o odvolání výboru SVJ atd. Dále následovala volná diskuse přítomných vlastníků moderovaná předsedajícím shromáždění.

Na přítomného člena výboru, pana Viléma Hodka a na pana Jana Bejčka, byl vznesen dotaz, zda se na shromáždění zaregistrovali. Pan Hodek uvedl, že toto shromáždění vlastníků je nezákonné, že nejsou na shromáždění, ale na schůzi. Proto se nebudou registrovat, ale chtějí hovořit ke členům SVJ. Na podnět přítomných zaregistrovaných vlastníků proběhlo rychlé hlasování o tom, zda-li bude nezaregistrovaným přítomným osobám (mimo zástupce správcovské firmy), umožněno na shromáždění vystupovat. Výsledkem hlasování bylo že nikoliv, nicméně oba pánové později v rámci diskuse dostali pro vyjádření svých názorů dostatečný prostor.

Předsedající schůze stručně zrekapituloval důvod tohoto shromáždění. Uvedl, že výbor SVJ dlouhodobě nezajišťuje chod SVJ transparentně a s péčí řádného hospodáře. Výbor trvale nekomunikuje s vlastníky a neřeší problémy v domě. Uvedl, že výbor dosud nedoložil odchozí platby za cca tři roky ve výši cca 6,5 milionu Kč, ke kterým nejsou smlouvy, ani objednávky. Dále předsedající schůze okomentoval analýzy a tabulky k této částce. Uvedl, že nevíme, jaké je zadání zakázek, jestli probíhají výběrová řízení, kdo zakázky akceptoval. Tyto dokumenty nejsou k dispozici. Jde o různé malířské a natěračské práce, obkládání apod. V minulosti výbor sdělil, že není povinen uzavírat písemné smlouvy, čímž ale nemají vlastníci žádnou kontrolu nad tím, jak výbor nakládá s našimi penězi.

Paní Eva Vlachová zopakovala, že nikdo nezná zadání zakázek, kdo je akceptoval, kolik firem bylo osloveno. Pokud někdo spravuje cizí majetek, měl by uzavírat písemné smlouvy či písemné objednávky, které mimo jiné obsahují ujednání o záruční době, případné sankce a další důležité skutečnosti. Pokud zadáváme větší zakázku, měli bychom mít minimálně další dvě tři nabídky, aby šlo prokázat, že byla vybrána nejvhodnější nabídka.

Pan Martin Zlesák požádal členy SVJ o shlédnutí podstatných informací na webových stránkách [www.kbiiiilepe.cz](http://www.kbiiiilepe.cz). Uvedl, že nám záleží na tom, aby naše byty neztrácely na hodnotě a aby byl náš dům v dobrém technickém stavu. Nejvhodnější možností, jak začít řádně pečovat o náš dům, je vyměnit všechny členy současného výboru a nahradit je lidmi, kteří budou řídit dům lépe. Abychom mohli cokoli změnit, musíme být ale usnášeníschopní. Prosíme všechny členy SVJ v našem domě, aby chodili na shromáždění a hlasovali.

Někteří členové SVJ vyzvali k podání trestního oznámení na výbor. Řada dalších členů uvedla, že s nimi výbor dlouhodobě nekomunikuje, a to ani v závažných věcech, kterými je například opadávající

omítka z balkonů či poruchové výtahy. Zazněly dotazy na přítomného pana Hodka, zda by nechtěli členové výboru sami rezignovat. Reakce přítomného pana Hodka nebyla srozumitelná.

Paní Eva Vlachová odkázala členy SVJ na údaje v klientské sekci správce a dále na webové stránky [www.kbiilepe.cz](http://www.kbiilepe.cz), kde členové SVJ mohou mimo jiné vidět, jak výbor dlouhodobě nekomunikuje, resp. jak komunikoval s advokátní kanceláří, která hájila naše práva. Za dobu vysoké inflace se nic zásadního neopravovalo, peníze ve fondu oprav se znehodnocovaly. Jsou nutné generální opravy výtahů, topného systému, nefungují protipožární vrata v garáži a řada dalších věcí.

Předsedající shromáždění promítl na promítací plátno v sále fotografie otopného systému – výměňkové stanice topného systému, který je v havarijním stavu minimálně poslední tři roky, dokumenty k nefunkčním protipožárním vratům ve velké garáži, dokumenty ke všem výtahům v domě o tom, že nesplňují současné platné bezpečnostní normy nejméně od roku 2022 a další skutečnosti.

Na dotaz člena SVJ, kdo navrhuje servisní zásahy, uvedl pan Kuchař ze správní firmy, že správce domu dlouhodobě a pravidelně informuje výbor SVJ o všech závadách v našem domě, ale nemá pravomoc rozhodovat o objednání oprav. Zásadní opravy výtahů správce navrhoval před dvěma lety, kdy výboru dodal 4 nabídky na servis výtahů od servisních firem. Na opravu topení správce poslal výboru také několik nabídek. Ze strany správcovské firmy také zaznělo, že výbor hradí většinu dodavatelských faktur po splatnosti. To způsobuje nechuť dodavatelů k poskytování jejich služeb našemu SVJ. Zároveň, pokud je vystavené penále, hradí se z peněz SVJ. Dále zaznělo, že správci dluží SVJ permanentně, bude podávat žalobu na SVJ. Výbor správci dlouhodobě dlužil 400.000 Kč. Pan Hodek uvedl, že inflační doložka nebyla výborem akceptována. Na připomínku paní Evy Vlachové, že 4. 8. 2023 podepsal pan Bejček za SVJ dodatek, kde inflační doložku akceptovali, pan Hodek uvedl, že to není pravda, přestože příslušný dokument je uložen v klientské sekci webu správce. Paní Eva Vlachová dodala, že o platební morálce výboru svědčí i to, že advokátka, která zpracovávala pro výbor výběrové řízení na správu domu, nedostala za svoji práci zapláceno a musela se své odměny domáhat předžalobní výzvou, která je taktéž založena v klientské sekci PPM a.s. Pan Hodek tento doložený fakt opět rozporoval.

Pan Martin Zlesák poprosil pana Hodka o sebereflexi a o zařazení bodu hlasování o odvolání současného výboru na program nejbližšího shromáždění. Pokud výbor nehodlá sám na příští schůzi rezignovat, nechť nechá alespoň o svém setrvání hlasovat.

Pan Vilém Hodek uvedl, že minulou schůzi on neřídil, mrzí ho, jak schůzi řídil pan Švehlík. Zdůraznil, že je ve výboru 15 let, předsedou byl 6 let a moc dobře ví, o čem práce ve výboru je. Nikdo z výboru se nebrání, aby se požadavek svolavatelů zařadil na shromáždění vlastníků. Žádost výbor posoudí. Výbor však musí dodržovat zákony a nesmí připustit nezákonné postupy.

Přítomný advokát, zastupující jednoho z vlastníků, byl požádán vlastníky o vyjádření, zda-li svolané shromáždění vlastníků bylo svoláno v souladu se zákonem. Advokát přítomným vlastníkům přečetl odpovídající ustanovení občanského zákoníku (§ 1207 zákona č. 89/2012 Sb.) a konstatoval, že vše proběhlo v plném souladu se zákonem. Výbor měl povinnost žádosti o svolání shromáždění z podnětu 26% vlastníků vyhovět. Protože tak výbor neučinil, mají tito vlastníci právo svolat na náklady SVJ shromáždění vlastní. Tj. toto shromáždění je zcela legitimní.

Pan Kuchař ze správní firmy přečetl ze stanov SVJ příslušné ustanovení, kterým dokládá, že byl povinen, na základě doložených plných mocí, rozeslat pozvánky na toto shromáždění. Pan advokát následně cituje pro všechny vlastníky ustanovení § 1207 občanského zákoníku, které předchozí informace potvrzuje.

Další z přítomných členů SVJ požádal přítomného advokáta o doporučení dalšího možného postupu v současné situaci. Pan advokát doporučuje, aby se SVJ sešlo a bylo usnášeníschopné. A pokud je zde podezření o ne hospodárném nakládání s finančními prostředky SVJ, tak zvážít podání trestního oznámení.

Předsedající shromáždění, pan Luboslav Odstrčil, poděkoval všem přítomným členům SVJ za účast na shromáždění a uvedl, že všichni vlastníci budou včas informováni o dalších krocích.

Tímto bylo shromáždění ukončeno.

Zapsala: Eva Vlachová

Zkontrolovali: Martin Zlesák, Luboslav Odstrčil