

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Modřany, Krouzova 3019-3024, IČO: 044 12 401, se sídlem Krouzova 3021/5, Modřany, 143 00 Praha 4, (dále jen „Společenství“ nebo „SVJ“), konané dne 10. května 2018 od 18.00 hod. v ZŠ Mráčkova 3090, Praha 4 – Modřany /“U LABE“/

Shromáždění zahájil místopředseda výboru Společenství Ing. Jaroslav Plachý. Přivítal zúčastněné a předal slovo Ing. Janu Lokočovi. Ten konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle pozvánky, vyvěšené na úředních deskách v jednotlivých vchodech a na internetových stránkách SVJ dle přijatých Stanov Společenství ze dne 16.12.2015, Čl. 10, odst. 3.) dne 9. 4. 2018.

1. Zahájení shromáždění, volby komisí

Ing. Plachý předně navrhl, aby pro zjednodušení vyhodnocování hlasování probíhalo v pořadí: 1 / proti, 2/ zdržel se, 3/ pro.

Přítomno: **75 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

pro: 100 %

Návrh byl odsouhlasen.

Dále Ing. Plachý navrhl, aby mandátovou komisi shromáždění SVJ tvořili: Ing. Jan Lokoč a paní Jaroslava Laudátová.

Přítomno: **75 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 0 %

zdržel se: 0%

pro: 100 %

Do mandátové komise byli zvoleni Ing. Jan Lokoč, předseda kontrolní komise SVJ a paní Jaroslava Laudátová, členka kontrolní komise SVJ.

Ing. Plachý dále navrhl, aby předsedajícím Shromáždění byl zvolen předseda výboru Ing. Karel Polívka

Přítomno: 75 % podílů

O návrhu bylo hlasováno:

proti: 0 %

zdržel se: 0%

pro: 100 %

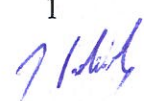
Předsedajícím shromáždění byl zvolen Ing. Karel Polívka

Ing. Polívka se ujal řízení schůze, přivítal zástupce účetní firmy Azpera, paní Blanku Batelkovou a Ing. Romana Batelku, kteří byli pozváni na Shromáždění k případnému odbornému zodpovězení dotazů členů SVJ z oblasti účetnictví. Dále přivítal pana Michala Němce – revize elektro.

Poděkoval za projevenou důvěru všech 100 % přítomných vlastníků jednotek

Nejprve navrhl, aby byl schválen **program shromáždění** dle zveřejněné pozvánky ze dne 9. 4. 2018.

Přítomno: 77 % podílů

 1


návrhu bylo hlasováno:

proti: 2 %

zdržel se: 0 %

pro: 98 %

Program shromáždění byl schválen.

Ing. Karel Polívka, předsedající shromáždění dále navrhl, aby zapisovateli shromáždění se stali:

Mgr. David Bóhm, člen výboru SVJ a

paní Hana Marková, členka kontrolní komise SVJ

Přítomno: 77 % podílů

O návrhu bylo hlasováno :

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

pro: 100 %

Zapisovateli shromáždění byli zvoleni Mgr. David Bóhm a paní Hana Marková.

Ing. Karel Polívka, předsedající Shromáždění dále navrhl, aby ověřovateli zápisu byli zvoleni:

Ing. Jan Lokoč, předseda kontrolní komise SVJ a

paní Jaroslava Laudátová, členka kontrolní komise SVJ

Přítomno: 77 % podílů

O návrhu bylo hlasováno :

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

pro: 100 %

Ověřovateli zápisu byli zvoleni Ing. Jan Lokoč, předseda kontrolní komise SVJ a

paní Jaroslava Laudátová, členka kontrolní komise SVJ

Předsedající shromáždění poté předal slovo předsedovi mandátové komise Ing. Janu Lokočovi.

2.

Informace mandátové komise – Ing. Lokoč

Shromáždění je usnášení se schopné, neboť v souladu s Čl. 10, odst. 5 přijatých Stanov Společenství ze dne 16.12.2015 je přítomna většina všech podílů hlasů Společenství.

Dle vyjádření Ing. Lokoče bylo v okamžiku zahájení Shromáždění Společenství přítomno 77 % vlastníků.

Vzhledem k programu jednání přijatá rozhodnutí dle Čl. 6 přijatých Stanov Společenství ze dne 16. 12. 2015 vyžadují souhlas většiny podílů hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

 2
7.12.15

3.

Informace o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění dne 16.5.2017

Informaci výboru o činnosti SVJ od posledního shromáždění přednesl předseda výboru SVJ Ing. Karel Polívka včetně položkového čerpání fondu oprav v roce 2017.

Předložená zpráva je přílohou tohoto zápisu

Tabulka tvorby fondu oprav v roce 2017 – uveřejněno na webových stránkách společenství

Fond oprav 2017		tvorba	
zůstatek k 1.1.2017		768402,36	
z toho:		596075,00	propl.zál.
použitelný zůstatek k 1.1.2017		172327,36	
tvorba 1-6/2017		314322,00	
tvorba 7-12/2017		471558,00	
tvorba ostatní		167734,78	převod BD
		12000,00	náj. NP
		1598,80	ostatní
celkem tvorba roku 2017		967213,58	
použitelné prostředky		1139540,94	

Tabulka čerpání fondu oprav v roce 2017 – uveřejněno na webových stránkách společenství

		plán	skutečnost
čerpání rok 2017			
elektrika Němec -Malbi, s.r.o.		600000,00	250000,00
úprava vodoměrné soustavy		126000,00	0,00
opravy vyvolané z revizních zpráv		20000,00	0,00
zámečnické práce		15000,00	6077,00
instalatérské práce		30000,00	49921,26
deratizace		5000,00	2299,00
malířské práce, sádkartón		50000,00	36593,00
opravy elektro		20000,00	13500,00
revize		30000,00	24351,00
nepředvídané opravy		20000,00	405,00
ostatní rezerva		34000,00	12500,00
CELKEM rok 2017		950000,00	395646,26
zálohově proplaceno Milbo, s.r.o.			300000,00
čerpání v roce 2017			695646,26
použitelný zůstatek k 1.1.2018			443894,68

Dále předal slovo panu Michalu Němcovi, aby přednesl stručnou informaci o stavu rozvodu elektrické energie v objektu a o povinnostech jednotlivých vlastníků jednotek ohledně pravidelných revizí elektrických zařízení a rozvodů v jednotkách po 5-ti letech.

Nabídl provedení revizí v bytech za 1.500,- Kč.

Na úřední desce SVJ budou od pana Němce v průběhu měsíce května uveřejněny termíny možného provedení revize elektrických zařízení a rozvodů v bytových jednotkách včetně telefonického kontaktu, na kterém budou případné požadavky vlastníků objednávány.

Závěrem zprávy o činnosti předal Ing. Polívka slovo členu výboru SVJ Mgr. Bohmovi, který informoval shromáždění o neustálých stížnostech vlastníka jednotky paní Vojtíškové.

Mgr. Bohm stručně uvedl, že bohužel, stejně jako v roce 2016, převážnou většinu agendy výboru i v roce 2017 zabíraly neustále opakované stížnosti paní Vojtíškové na kvalitu práce výboru, popř. dodavatelů služeb. Výbor se snaží být v této věci vždy konstruktivní, již nyní je však zřejmé, že zde vůbec ze strany paní Vojtíškové nejde o výsledek, jako spíše o narušování práce výboru, nehledě na neskrývaný antagonismus vůči některým členům výboru. Výbor eviduje četnost korespondence s paní Vojtíškovou, což Mgr. Bohm doložil předložením šanonu s touto korespondencí.

Dále Mgr. Bohm uvedl, že jako jediná z vlastníků bytových jednotek dluží SVJ i přes pravidelná upozorňování od výboru peníze za služby spojené s užíváním bytové jednotky.

V bouřlivé diskusi se jí snažili jednotliví majitelé vyvrátit její argumentaci, že vše dělá pro zlepšení činnosti SVJ. Např. p. Petr Hána se jí pokusil vysvětlit, že neplacení stanovených poplatků je základní povinností každé, které nemá žádnou souvislost s tím, jestli obdržela kopii podkladů či nikoliv.

Hlasování o zprávě o činnosti výboru Společenství za rok 2017:

Přítomno: 77 % podílů

O podané informaci bylo hlasováno :

proti: 4 %

zdržel se: 0 %

pro: 96%

Závěr:

Shromáždění vzalo na vědomí informaci o činnosti výboru SVM za období od posledního shromáždění.

Shromáždění vzalo na vědomí informaci pana Michala Němce ohledně revizí elektro v bytových jednotkách

Shromáždění vzalo na vědomí informaci člena výboru Mgr. Bohma ohledně jednání paní Vojtíškové.

4.

Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2017

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo místopředsedovi SVM Ing. Jaroslavovi Plachému k přednesení zprávy.

Zpráva Ing. Plachého tvoří přílohu zápisu

Po přečtení bylo o zprávě hlasováno.



4



Převod příjmu z pronájmu nebytových prostor do fondu oprav Společenství:

Přítomno: 77 % podílů

proti: 2 %

zdržel s: 0 %

pro: 98 %

Převod příjmu z pronájmu nebytových prostor do fondu oprav Společenství byl schválen.

Hlasování o způsobu rozúčtování tepla a teplé vody, zachování stávajících poměrů, tj. 40-60, 30-70 pro rok 2017. Vyhláška 269/2015 Sb.

Přítomno: 77 % podílů

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

pro: 100 %

Způsob rozúčtování tepla a teplé vody pro rok 2018 byl schválen.

Hlasování o úpravě zálohových úhrad – nedoplatků, popř. přeplatků na skutečnost r.2017 s účinností od 1.7.2018

Přítomno: 77 % podílů

proti: 2 %

zdržel se: 0 %

pro: 98 %

Úprava zálohových úhrad od 1.7.2017 byla schválena.

Hlasování o zprávě o hospodaření za rok 2017

Přítomno: 77 % podílů

proti: 2 %

zdržel se: 2 %

pro: 96 %

Zpráva o hospodaření společenství za rok 2017 byla schválena.

Ing. Vojtíšková požádala o protokolaci námítky, nedokázala však srozumitelně formulovat její obsah.

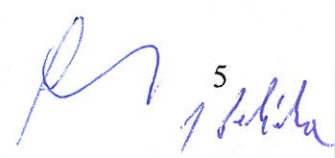
5. Zpráva kontrolní komise

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo paní Haně Markové, člence kontrolní komise, ta přednesla zprávu kontrolní komise o její činnosti od posledního shromáždění dne 16.5.2017.

Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu zápisu

Paní Marková uvedla, že se kontrolní komise s činností výboru a výstupy hospodaření za rok 2017 důkladně seznámila a neshledala závažné nedostatky v činnosti. Komisi byly předloženy dostupné účetní doklady za rok 2017. Předseda kontrolní komise se dle možností zúčastňuje pravidelných schůzí výboru, s jejich výsledky je seznamován.

Kontrolní komisi byly rovněž předloženy připravené písemné podklady pro Shromáždění, s jejich zněním a závěry souhlasí.



Kontrolní komise byla rovněž seznámena s opakovanými požadavky a stížnostmi paní Vojtíškové v průběhu roku 2017 a byla jí předložena obsáhlá korespondence výboru v této oblasti.

Na základě předložených dokladů bylo výboru opětovně doporučeno omezit čas věnovaný jednomu vlastníku, tj. pí. Vojtíškové a většinu času se věnovat práci pro SVJ. Výbor se nezodpovídá pouze jedinci, ale celému shromáždění, všem členům společenství.

Pokud pí. Vojtíšková bude i nadále obviňovat výbor z obohacování na úkor SVJ, z úmyslného poškozování SVJ nevýhodnými zakázkami a z dalších podobných nemorálních činností, KK navrhuje, aby na pí. Vojtíškovou podáno trestní oznámení kvůli pomluvě.

Po přečtení bylo o zprávě hlasováno.

Přítomno: 77 % podílů

proti: 4 %

zdržel se: 0 %

pro: 96 %

Zpráva kontrolní komise byla odsouhlasena.

Ing. Vojtíšková požádala o protokolaci námítky, nedokázala však srozumitelně formulovat její obsah.

6. Schválení účetní uzávěrky za rok 2017

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo místopředsedovi SVM Ing. Jaroslavovi Plachému k přednesení zprávy.

Ten navrhl, aby na základě podaných informací byla účetní závěrka společenství za rok 2017 v plném rozsahu schválena a dále uveřejněna ve sbírce listin Obchodního rejstříku.

Přítomno: 77 % podílů

proti: 4 %

zdržel se: 0 %

pro: 96 %

Shromáždění SVJ schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2017.

7.

Informace o plánovaných akcích do objektu v roce 2018 a jejich schválení.

Návrh plánovaných akcí výborem pro rok 2018 přednesl předsedající schůze a předseda výboru společenství Ing. Karel Polívka.

Ve své zprávě uvedl, že v průběhu roku 2018 výbor nepředpokládá žádné větší vynaložení peněžních prostředků do objektu, výbor se zaměří pouze na nutnou údržbu, vynucené práce a odstraňování nedostatků, kterou mohou vzniknout z pravidelných povinných revizí. Tomu odpovídá i plánované čerpání fondu oprav společenství v roce 2018 ve výši 485 tis.Kč.

Fond oprav – plánovaná tvorba 2018– uveřejněno na webových stránkách společenství

Tvorba fondu oprav v roce 2018		
Zůstatek k 1.1.2018	443894,68	

 6
7/6/2018

Tvorba 1-6/2018	471558,00	78593x6
tvorba 7-12/2017	314322,00	52387x6
ostatní	12000,00	náj.NP
tvorba celkem	797880,00	
použ.zdroje včetně zůstatku k 1.1.2018	1241774,68	

Fond oprav – plánované čerpání rok 2018 – uveřejněno na webových stránkách společenství

plánované čerpání rok 2018				
			skutečnost 2017	plán 2018
elektrika Němec -Malbi, s.r.o.			550000,00	50000,00
úprava vodoměrné soustavy			0,00	130000,00
opravy vyvolané z revizních zpráv			0,00	20000,00
zámečnické práce			6077,00	25000,00
instalatérské práce			49921,26	50000,00
deratizace			2299,00	5000,00
malířské práce, sádkartón			36593,00	30000,00
opravy elektro			13500,00	70000,00
revize			24351,00	25000,00
nepředvídané opravy			405,00	30000,00
ostatní rezerva			12500,00	50000,00
			695646,26	485000,00
přepokl.zůst. ke dni 31.12.2018				756774,68

S ohledem na plánované nižší čerpání FO v roce 2018 proběhlo hlasování o snížení koeficientu tvorby fondu oprav s účinností od 1.7.2018 na původní úroveň, tj. 1 podíl = 1,- Kč tvorby/měsíc.

O návrhu bylo hlasováno

Přítomno: 77 % podílů

proti: 0 %

zdržel se: 0 %

pro: 100 %

Výše tvorby fondu oprav s účinností od 1.7.2018 byla schválena

Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2018, informace o plánovaných akcích do objektu

O návrhu bylo hlasováno

Přítomno: 77 % podílů

proti: 2 %

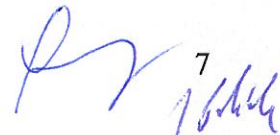
zdržel se: 0 %

pro: 98 %

Shromáždění odsouhlasilo plánovanou tvorbu a čerpání fondu oprav - navržené akce do objektu na rok 2018 ve výši 485 tis. Kč.

8.

Projednání dalšího postupu týkajícího se prodeje nebytového prostoru v suterénu 3024.

 7

Předsedající Ing. Karel Polívka podal informaci o stávajícím stavu a o dalším postupu plánovaného prodeje nebytového prostoru v 3024.

Valná většina členů SVJ doporučuje tento nebytový prostor prodat.

Výbor se již 2x pokoušel o prodej. Nejprve za cenu odhadu předem určenému zájemci. Poté dle závěrů ze shromáždění provedl regulérní prodej výběrovým řízením nejvyšší ceně. Vždy pro nesouhlas pí. VOJTÍŠKOVÉ se prodej nemohl uskutečnit. Pí Vojtíšková zopakovala, že s prodejem nebude souhlasit.

Možnou variantou je učinit pokus o dlouhodobý pronájem těchto prostor. Zde ovšem může vzniknout řada problémů spojených s prvotním využitím prostor, možnost zvýšeného pohybu osob v objektu, hluchost, nedodržování podmínek smlouvy atd. Výbor zváží další postup.

Shromáždění vzalo informaci týkající se prodeje nebytového prostoru v suterénu 3024 na vědomí.

9.

Schválení rozpočtu pro další období – Ing. Plachý

Ing. Plachý přednesl plánovaný rozpis záloh – služeb na rok 2018. Informace o změnových položkách – nájemní smlouva – pronájem pozemku MHMP a zahradnické služby

Tabulka zveřejněna na webových stránkách společenství.

Zde si opět vzala slovo pí Vojtíšková. Nesouhlasí zejména s položkou na zahradnické služby.

Ing. Vojtíšková telefonovala na společnost, která bude zahradnické služby zajišťovat. Ta jí prý slíbila řádné zajišťování sekání. Její informace jsou však v rozporu s informacemi poskytnutými zástupci předmětné společnosti při místním šetření u objektu Krouzova členům výboru /Polívka, Plachý/.

V diskusi dále paní Kolvová uvedla, že severní strana k deskám nebyla při první seči MHMP posekána a rovněž svah zůstal v původním stavu, doporučuje řádné sekání jako doposud.

Pokud bude plánovaný rozpočet na zahradnické služby ve výši 33 tis. Kč na rok 2018 schválen, výbor tuto činnost v zúženém rozsahu dále zajistí.

Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky

Skutečnost 2017, plánovaný rozpis rok 2018

	Správa SVJ	kalkulace	náklady 2017	záloha 2018
1.	Správa, účetnictví SVJ	b.j	61708,00	62000,00
2.	Technická správa SVJ	b.j	84000,00	84000,00
3.	Ost.provozní náklady SVJ	b.j	20600,60	20000,00
4.	Výbor SVJ	b.j	164314,00	162000,00
	Celkem správa SVJ		330622,60	328000,00
	Služby			
5.	Pojištění	podíl	25575,00	26000,00
6.	Úklid	b.j.	84600,00	102600,00
7.	Komunální odpad	osoby	96048,00	96048,00
8.	Elektřina spol.prostor	osoby	13219,00	13000,00
9.	Teplo	spotřeba	761856,27	770000,00
10.	Teplá voda	spotřeba	379984,30	390000,00
11.	Studená voda	spotřeba	458104,00	470000,00
12.	Nájem pozemku	podíl	8582,00	0,00

13.	Údržba zeleně	podíl	98936,00	33000,00
14.	Roční odečty vody a tepla	b.j.	33895,00	30000,00
	Celkem služby SVJ		1960799,57	1930648,00

O rozpisu plánovaných nákladů (rozpočtu) v oblasti služeb bylo hlasováno:

Přítomno: 77 % podílů

proti: 2 %

zdržel se: 0 %

pro: 98 %

Plánovaný rozpis nákladů (rozpočet) v oblasti služeb na rok 2018 byl schválen.

Ing. Vojtíšková požádala o protokolaci námítky, nedokázala však srozumitelně formulovat její obsah.

10. Diskuse a závěr

Mezi členy SVJ následně proběhla diskuse, zejména ve vztahu k Ing. Vojtíškové, ve které si ji ostatní členové SVJ snažili vysvětlit a vyvrátit její argumenty, které opakovaně uváděla v průběhu celého shromáždění (kvalita práce výboru, draze dohodnuté služby, vedení účetní evidence Společenství, nedokonalý způsob vyúčtování služeb spojených s využíváním bytové jednotky, nesouhlas s navrhovaným prodejem nebytových prostor).

Vzhledem k tomu, že další návrhy a připomínky již nikdo další neměl, předsedající Ing. Polívka v 19.40 hod. toto shromáždění ukončil.

Přílohy:

Č. 1: Pozvánka výboru na shromáždění vlastníků _SVM

Č. 2: Prezenční listina shromáždění vlastníků SVM

Č. 3: Plné moci k zastupování na shromáždění vlastníků SV

Č. 4: Informace výboru o činnosti

Č. 5: Zpráva kontrolní komise SVJ

Č. 6: Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2017

Tento zápis má 10 stran.

V Praze, dne 10. května 2018

9

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Jan Lokoč, 

Jaroslava Laudátová, 

Zapisovatelé zápisu:

Hana Marková, 

Mgr. David Bóhm, 

Předsedající shromáždění:

Ing. Karel Polívka, 