

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“), konaného dne 22.června 2021 od 18.00 hod. v kině Modřanský biograf na adrese U Kina 44, Praha 4 – Modřany.

Shromáždění zahájil místopředseda výboru Společenství Ing. Jaroslav Plachý. Přivítal zúčastněné a 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 21.5.2021.

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: **65,00 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Návrh byl odsouhlasen.

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

Přítomno: **65,00 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:.....)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Do mandátové komise byli zvoleni Ing. Jan Lokoč, předseda kontrolní komise SVJ a paní Milena Ženatá

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

Přítomno: 65,00 % podílů

O návrhu bylo hlasováno:

proti: 0,00 % (číslo:.....)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Předsedajícím shromáždění byl zvolen Ing. Karel Polívka

Ing. Polívka se ujal řízení schůze. Poděkoval za důvěru všech 100% přítomných majitelů. 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.

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

Mgr. David Böhml, člen výboru SVJ a Ing. Jaroslav Plachý, místopředseda SVJ

Přítomno: **65,00 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno :

proti: 0,00 % (číslo:.....)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

Zapisovateli shromáždění byli zvoleni Mgr. David Böhml a Ing. Jaroslav Plachý, místopředseda SVJ

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

Ing. Jan Lokoč, předseda kontrolní komise SVJ a paní Milena Ženatá

Přítomno: **65,00 % podílů**

O návrhu bylo hlasováno :

proti: 0,00 % (číslo:)

zdržel se: 0,00 % (číslo:.....)

pro: 100,00 %

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

2.

Informace mandátové komise – Ing. Lokoč

Předsedající poté předal slovo Ing. Lokočovi, který uvedl, že shromáždění je usnášení schopné, neboť v souladu s Čl. 10, odst. 5 přijatých Stanov Společenství ze dne 16.12.2015 je přítomna nadpoloviční většina všech podílů hlasů Společenství.

Dle vyjádření Ing. Lokoče bylo v okamžiku zahájení Shromáždění Společenství přítomno **65,00 % podílů** 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.

3.schválení programu shromáždění

Předsedající navrhl, aby byl schválen **program shromáždění** dle zveřejněné pozvánky ze dne 21.5.2021

Přítomno: **65,00 % podílů**

návrhu bylo hlasováno:

proti: 4,94 % (proti č.22,44)

zdržel se: 0,00 % (.....)

pro: 95,06 %

Program shromáždění byl schválen ve znění pozvánky ze dne 21.5.2021

4.

Informace o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění dne 9.6.2020

Informaci výboru o činnosti SVJ od posledního shromáždění přednesl předseda výboru SVJ Ing. Karel Polívka včetně položkového čerpání fondu oprav v roce 2020.

Předložená zpráva je přílohou tohoto zápisu


2

Tabulka tvorby a čerpání fondu oprav v roce 2020 včetně plánované tvorby a čerpání v roce 2021 byla uveřejněna s předstihem na webových stránkách SVJ.

Hlasování o zprávě o činnosti výboru Společenství za rok 2020:

Přítomno: 66,79 % podílů

O podané informaci bylo hlasováno :

proti: 4,80 % (číslo 22, 44)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 95,20 %

Závěr:

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

5.

Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2020

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

Ten se zaměřil na 3 oblasti:

- Účetnictví SVJ
- Fond oprav SVJ
- Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky – rozpočet.

Zpráva Ing. Plachého tvoří přílohu zápisu

V rámci přednesu zprávy bylo průběžně hlasováno:

Hlasování o proplacení příjmu z pronájmu nebytových prostor za rok 2021 vlastníkům jednotek dle podílu na tvorbě fondu oprav (proplacení únor 2022)

Přítomno: 66,79 % podílů

proti: 0,00 % (číslo.....)

zdržel se: 0,00 % (číslo.....)

pro: 100,00 %

Proplacení příjmu z pronájmu nebytových prostor za rok 2021 bylo schváleno.

Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2020

Přítomno: 66,79 % podílů

proti: 4,80 % (číslo 22, 44)

zdržel se: 0,00% (číslo)

pro: 95,20 %

Tvorba a čerpání fondu oprav v roce 2020 bylo schváleno.

Hlasování o způsobu rozúčtování tepla a teplé vody, zachování stávajících poměrů, tj. 40-60, 30-70 pro rok 2021. Vyhláška 269/2015 Sb.

Přítomno: 66,79 % podílů

proti: 0,00 % (číslo.....)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 100,00 %

Způsob rozúčtování tepla a teplé vody pro rok 2021 byl schválen.

Hlasování o schválení vyúčtování služeb za rok 2020

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo.....)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 95,20 %

Vyúčtování služeb za rok 2020 bylo schváleno

Hlasování o úpravě zálohových úhrad, narovnání na skutečnost r. 2020 koeficientem 1,1 s účinností od 1.8.2021

Přítomno: 66,79% podílů
proti: 0,00 % (číslo)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 100,00 %

Úprava zálohových úhrad od 1.8.2021 byla schválena.

Hlasování o zprávě o hospodaření za rok 2020

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 95,20 %

Zpráva o hospodaření společenství za rok 2020 byla schválena.

6. Zpráva kontrolní komise

Předsedající Ing. Karel Polívka předal slovo Ing. Lokočovi, předsedovi kontrolní komise, vzhledem k jeho hlasové indispozici přednesla zprávu paní Milena Ženatá, zvolená členka mandátové komise a ověřovatelka zápisu.

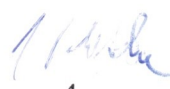
Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu zápisu

Po přečtení bylo o zprávě hlasováno.

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo 22, 44)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 95,20 %

Zpráva kontrolní komise byla odsouhlasena.

7. Schválení účetní uzávěrky za rok 2020



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 2020 v plném rozsahu schválena.

Přítomno: 66,79 % podílů
Proti: 4,80 % (číslo 22, 44)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 95,20 %

Shromáždění SVJ schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2020.

8.

Informace o plánovaných akcích do objektu v roce 2021.

Návrh plánovaných akcí výborem pro rok 2021 přednesl předsedající schůze a předseda výboru společenství Ing. Karel Polívka.

Fond oprav – plánovaná tvorba a čerpání 2021– uveřejněno na webových stránkách společenství

PLÁNOVANÁ TVORBA FONDU OPRAV V ROCE 2021

PLÁN 2021

Zůstatek FO 1.1.2020	1180100,55	PZ FO 1.1.2021	1477259,5
Tvorba fondu 2020	629200,03	Tvorba FO 2021	628644,0
Ostatní tvorba 2020	86650,00	Ostatní tvorba 2021	210000,0
čerpání fondu 2020	418691,05	čerpání FO 2021	845000,0
zůstatek fondu k 31.12.2020	1477259,53	KZ FO 2021	1470903,5

PLÁNOVANÉ ČERPÁNÍ FONDU OPRAV V ROCE 2021

	plán 2020	skut.2020	plán 2021
elektro	50000	9212,00	30000
top. a inst.práce	50000	16690,00	30000
zámečn. práce	35000	20605,00	30000
deratizace	10000	13189,00	15000
revize	25000	9894,20	70000
havarijní služba	15000	17423,68	20000
opravy z rev.zpráv	20000	0,00	20000
malířské práce	200000	185080,00	20000
nepředv. opravy	30000	8970,00	30000
nájezdy	50000	49657,00	0
úprava oken	55000	0,00	55000
výměna vodoměrů	0	0,00	180000
měřiče tepla	0	0,00	105000
ostatní rezerva	50000	1320,17	30000
rozdělení příjmu nebyt.prostor	0	86650,00	210000
	590000	418691,05	845000

5
Polívka

Plánovaný zůstatek fondu oprav k 31.12.2021: 1,470.903,53 Kč

Z přednesené zprávy vyplynuly dvě hlasování:

Hlasování o provedení výměny vodoměrů od společnosti Techem, s.r.o. v roce 2021 ve výši 180.000,- Kč dle nabídky

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo 22,44)
zdržel se: 0,00 % (číslo)
pro: 95,20 %

Výměna vodoměrů v objektu v roce 2021 byla schválena.

Hlasování o provedení výměny měřičů tepla od společnosti Techem, s.r.o. v roce 2021 ve výši 105.000,- Kč dle nabídky.

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo 22,44)
zdržel se: 0,00 % (číslo)
pro: 95,20 %

Výměna měřičů tepla v objektu v roce 2021 byla schválena.

**Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2021, informace o plánovaných akcích do objektu
O návrhu bylo hlasováno**

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo)
zdržel se: 0,00 % (číslo)
pro: 95,20 %

Shromáždění odsouhlasilo plánovanou tvorbu a čerpání fondu oprav - navržené investice do objektu na rok 2021 ve výši 845 tis. Kč.

9.

Projednání a schválení rozpočtu pro další období

Ing. Plachý přednesl plánovaný rozpis záloh – služeb na rok 2021.

Tabulka byla zveřejněna na webových stránkách společenství.

Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky

SKUTEČNOST 2020, ZÁLOHA 2021

			ZÁLOHA	SKUTEČNOST	ZÁLOHA
	Správa SVJ	kalkulace	2020	T 2020	2021
1.	účetnictví SVJ	b.j.	65000	66818,00	67000
2.	technická správa SVJ	b.j.	84000	84000,00	84000
3.	Ostatní provozní náklady SVJ	b.j.	25000	22703,00	25000
4.	Výbor SVJ	b.j.	165000	162328,00	165000
	Celkem správa SVJ		339000	335849,00	341000

	Služby				
5.	pojištění	podíl	26000	25575,00	26000
6.	úklid	b.j.	102600	106089,00	102600
7.	komunální odpad	osoby	96048	124848,00	124848
8.	elektrina společných prostor	osoby	14500	14031,00	15000
9.	teplo	spotřeba	626000	565688,35	621000
10.	teplá voda	spotřeba	455000	421616,94	463000
11.	studená voda	spotřeba	558000	532206,03	585000
12.	údržba zeleně	podíl	40000	10890,00	40000
13.	roční odečty tepla, vody	b.j.	25000	26138,00	26000
	Celkem služby		1943148	1827082,32	2003448

Ve své zprávě Ing. Plachý zmínil, že všechny položky rozpoisu jsou ve své podstatě konstantní až na položku za odvoz komunálního odpadu, kde došlo v roce 2020 k navýšení o 30% od Pražských služeb. Rozhodné navýšení rozpočtu je soustředěno do oblasti spotřeby tepla, teplé a studené vody, odsouhlaseno viz výše – koeficient 1,1 na skutečnost roku 2020.

O rozpoisu plánovaných nákladů (rozpočtu) v oblasti správy SVJ a služeb bylo hlasováno:

Přítomno: 66,79 % podílů
proti: 4,80 % (číslo 22, 44)
zdržel se: 0,00 % (číslo.....)
pro: 95,20 %

Rozpočet SVJ v oblasti služeb na rok 2021 byl schválen.

14. Diskuse

V diskusi vystoupil pouze jediný vlastník, Ing. Marcela Vojtíšková, diskuse v podstatě proběhla pouze mezi výborem SVJ a Ing. Vojtíškovou a týkala se oblastí, které byly v průběhu shromáždění výborem zodpovězeny.

Ing. Vojtíšková požádala o zaprotokolování následující námitky:

„Shromáždění neprobíhalo v souladu s vládními opatřeními, dále žádala o zaprotokolování změny programu shromáždění s možností zařazení otázky zahradnických prací a likvidace odpadů“.

Z hlediska vládních opatření nelze shromáždění napadnout, v kině Modřanský biograf byl dostatečný prostor pro odstup jednotlivých účastníků, navíc zde společně seděli pouze rodinní příslušníci, někteří vzhledem k věku již plně proočkovaní.

Ze strany ostatních vlastníků jednotek se zřejmě jednalo o planou diskusi, neboť v jejím průběhu začaly hromadně opouštět sál kina, čímž se stalo shromáždění pro případné další hlasování neusnášení schopné.

Z tohoto důvodu předsedající Ing. Karel Polívka shromáždění v 19.30 hod. 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 za rok 2020

Č. 5: Zpráva kontrolní komise SVJ za rok 2020

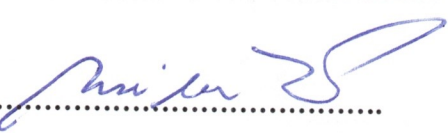
Č. 6: Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2020

Tento zápis má 9 stran.

V Praze, dne

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Jan Lokoč

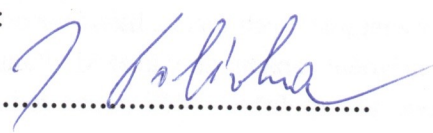
Milena Ženatá

Zapisovatelé zápisu:

Ing. Jaroslav Plachý

Mgr. David Böhlm

Předsedající shromáždění:

Ing. Karel Polívka



1. Hlasování o způsobu počítání hlasů
2. Hlasování o složení mandátové komise
3. Hlasování o předsedajícím shromáždění
4. Hlasování o zapisovateli shromáždění
5. Hlasování o ověřovateli zápisu shromáždění
6. Hlasování o programu shromáždění dle pozvánky
7. Hlasování o zprávě o činnosti výboru za rok 2019
8. Hlasování o proplacení příjmu z pronájmu nebytových prostor za rok 2021 vlastníkům jednotek dle vlastnického podílu na tvorbě fondu oprav
9. Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2020
10. Hlasování o způsobu rozúčtování tepla a vody pro rok 2021
11. Hlasování o vyúčtování služeb za rok 2020
12. Hlasování o úpravě zálohových úhrad z účinností od 1.8.2021, narovnání na skutečnost r.2020
13. Hlasování o zprávě o hospodaření za rok 2020
14. Hlasování o zprávě kontrolní komise za rok 2020
15. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2020
16. Hlasování o provedení výměny vodoměrů společností Techem, s.r.o. v roce 2021
17. Hlasování o provedení výměny měřičů tepla společností Techem, s.r.o. v roce 2021
18. Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav v roce 2021
19. Hlasování o rozpisu předpokládaných nákladů (rozpočtu) v oblasti správy SVJ a služeb na rok 2021

