

Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185

IČO: 24812897

se sídlem Praha 5-Stodůlky, Fingerova 2182, PSČ 158 00,
zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12457

Zápis ze shromáždění vlastníků, které se konalo dne 2. prosince 2021 od 18.30 hodin v kinosále Fakultní základní školy prof. Otokara Chlupa, Praha 5-Nové Butovice

Program shromáždění:¹

1. Zahájení shromáždění
2. Volba skrutátora (sčítatele hlasů), zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu
3. Schválení přítomnosti pana Jana Sládka – kandidáta na člena výboru SVJ
4. Roční závěrka za rok 2020 z pohledu správcovské firmy AISA-RK, s.r.o.
5. Zpráva výboru SVJ
6. Zpráva kontrolní komise SVJ
7. Schválení roční závěrky za rok 2020
8. Schválení plánu oprav na rok 2022
9. Schválení záloh na služby a příspěvku vlastníka na opravy a investice na rok 2022
10. Žádost JUDr. Jana Müllera o proplacení vícenákladů za práci pro SVJ
11. Schválení pronájmu zastavěné části chodby u bytových jednotek č. 43, 73 a 76 a měsíční úhrady za tyto pronájmy
12. Změna stanov SVJ – snížení počtu členů statutárních orgánů
13. Volba členů výboru SVJ
14. Diskuze, různé
15. Závěr

Přítomni:

Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 (dále také SVJ) tvoří vlastníci jednotek uvedení v prezenční a hlasovací listině, která tvoří přílohu tohoto zápisu (příloha č. 2).

Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek s podíly na společných částech ve výši **53,02 %** ze všech vlastníků (3735/7044).

Přítomni tak byli vlastníci s nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů.

Podle kontroly prezenční listiny bylo **shromáždění shledáno usnášeníschopným**.

Členové společenství měli možnost seznámit se s podklady k nejdůležitějším bodům jednání řádně předem.

¹ Tento program byl zaslán vlastníkům v pozvánce na shromáždění (viz příloha č. 1 k tomuto zápisu).

Jednotlivé body programu:

Bod číslo 1 programu: Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájil předseda SVJ Petr Tkadlec, který přivítal přítomné, jmenovitě pak pana Ing. Milana Homolku, zástupce správcovské firmy AISA-RK, s.r.o. a pana Jana Sládka, který byl kandidátem na člena výboru SVJ.

Bod číslo 2 programu: Volba skrutátora (sčítatele hlasů), zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu

Navrženi byli: Petr Tkadlec – sčítatelé hlasů

Iva Růžicková – zapisovatelka

JUDr. Jan Müller a Kristina Bubová – ověřovatelé zápisu

Hlasování:

Petr Tkadlec	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)
Iva Růžicková	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)
JUDr. Jan Müller	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)
Kristina Bubová	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Bod číslo 3 programu: Schválení přítomnosti pana Jana Sládka (kandidáta na člena výboru), na shromážděních vlastníků.

Hlasování: pro bylo pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Shromáždění přijalo toto usnesení: Shromážděních Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 souhlasí s přítomností pana Jana Sládka, kandidáta na člena výboru na dnešním shromáždění.“

Bod číslo 4 programu: Roční závěrka za rok 2020

Pan Ing. Milan Homolka seznámil přítomné se zprávou k Roční účetní závěrce za rok 2020. Tento dokument je přílohou č. 3 k tomuto zápisu ze shromáždění.

Bod číslo 5 programu: Zpráva výboru SVJ

Zprávu výboru o jeho činnosti od posledního řádného shromáždění přečetl Petr Tkadlec, předseda výboru SVJ. Ve své zprávě podal vlastníkům přehled o činnosti výboru za poslední dva roky, které byly velmi poznamenány covidovou situací. Zpráva o činnosti výboru v uvedeném období je přílohou č. 4 k tomuto zápisu ze shromáždění.

Shromáždění vzalo zprávu výboru SVJ na vědomí.

Bod číslo 6 programu: Zpráva kontrolní komise SVJ

Zprávu kontrolní komise SVK přečetl za nepřítomné členy kontrolní komise SVJ předsedající Petr Tkadlec (viz příloha č. 5). Zpráva hodnotí především hospodaření v roce 2020 a to se zaměřením na tři základní oblasti. Průběžnou kontrolu účetnictví, sledování hospodárnosti při vyplácení peněžních prostředků a placení příspěvků na správu domu. Podrobněji se mimo jiné zpráva též zaměřuje na problém výrazných rozdílů ve spotřebě elektrické energie v garážích.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Bod číslo 7 programu: Schválení roční závěrky za rok 2018

Hlasování: pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Shromáždění přijalo toto usnesení: „Na základě zprávy přednesené panem Ing. Milanem Homolkou, schvaluje shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 roční závěrku za rok 2020.“

Bod číslo 8 programu: Schválení plánu oprav na rok 2022

S předloženým plánem oprav na rok 2022 z pohledu jednotlivých položek a celkové výše navržených výdajů na opravy a investice seznámil shromáždění pan Petr Tkadlec. Plán oprav je uveden v příloze č. 7 k zápisu ze shromáždění.

Hlasování: pro bylo **pro 100 % přítomných** vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Shromáždění přijalo toto usnesení: „Shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 schvaluje předložený plán oprav a investic pro rok 2022.“

Bod číslo 9 programu: Schválení záloh na služby a příspěvku vlastníka na opravy a investice na rok 2022

Podrobnou informaci o navrhovaném vývoji jednotlivých položek záloh na služby a příspěvku vlastníka na opravy a investice v roce 2020 podal shromáždění předsedající Petr Tkadlec (příloha č. 8).

Hlasování: pro bylo **pro 100 % přítomných** vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Shromáždění přijalo toto usnesení: „Shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 schvaluje předložený plán záloh na služby a příspěvku vlastníka na opravy a investice na rok 2022.“

Bod číslo 10 programu: Žádost JUDr. Jana Müllera o proplacení vícenákladů za práci pro SVJ

Úvodem tohoto bodu seznámil pan Petr Tkadlec přítomné s tím, že tento problém provází současný výbor od jeho zvolení v roce 2018. V té době pan JUDr. Jan Müller vykonával pro SVJ činnost dozorce výtahů. Tato činnost byla prováděna na základě dohody o provedení práce, která byla uzavřena v době, kdy statutárním orgánem byl SBD POKROK.

Pan JUDr. Jan Müller teprve v době, kdy roli statutárního orgánu převzal současný výbor požadoval, aby mu byly uhrazeny vícepráce a další náklady za roky před nástupem současného výboru (od roku 2013). Při tom v době, kdy byl v roli statutárního orgánu SBD POKROK, podle informací výboru takové nároky nevznsl.

Výbor celou záležitost opakovaně konzultoval s právníčkou Mgr. Bohdanou Hejdukovou, která je odbornice na právo týkající se SVJ, a se kterou dlouhodobě spolupracuje a došel k jednoznačnému názoru, že na tuto úhradu pan JUDr. Jan Müller NEMÁ NÁROK a pokud by byla jakákoliv částka vyplacena na základě rozhodnutí výboru SVJ, mohli by být členové výboru žalováni ostatními vlastníky za porušení řádného nakládání se svěřenými prostředky.

Protože se JUDr. Jan Müller opakovaně nehodlal s tímto rozhodnutím smířit, byla mu nabídnuta, jako poslední možnost, požádat Shromáždění vlastníků, aby v této záležitosti rozhodlo.

Poté předal předsedající slovo JUDr. Müllerovi, aby přednesl své požadavky.

Pan JUDr. Jan Müller argumentoval ve svém příspěvku mimo jiné tím, že dozorcem výtahu byl zvolen na shromáždění vlastníků SVJ dne 27. 6. 2013. V zápisu z tohoto shromáždění v bodě č. 4 byla schválena platba za náklady při výkonu funkce předsedy kontrolní komise SVJ a to ve výši 5056 Kč. V bodě č. 6a tohoto zápisu je uvedeno, že byl JUDr. Jan Müller zvolen dozorcem výtahů na dobu neurčitou (89,07 %). Toto nebylo ze strany SVJ dodrženo a byly uzavírány DPP a to pouze na 3 měsíce (1. 1. 2019-31. 3. 2019 a 1. 4. 2019-30. 6. 2019). V daném případě se tedy rozhodně nejedná o DPP na dobu neurčitou. Náklady na činnost dozorce výtahu byly vynaloženy i v letech 2018-2019, a to nelze zpochybňovat. Dále pan Müller uvedl, že prohlášení dozorce výtahů lze považovat za

V. Müller

čestné prohlášení, které může nahradit paragony. JUDr. Jan Müller ve svém stanovisku rovněž uvedl, že tento bod nebyl v letech 2019 a 2020 projednán a byl projednán až nyní, ale neobsahuje dvě žádosti. Dozorce výtahu nemá pochybnosti o tom, že o žádosti zaměstnance o proplacení hodin odpracovaných navíc zpravidla rozhoduje zaměstnavatel.

Po přednesení argumentů pana JUDr. Müllera se rozvinula široká diskuse, ve které mimo jiné paní Iva Růžičková konstatovala, že jako bývalá členka kontrolní komise v době, kdy byl statutárním orgánem SBD POKROK, nezaznamenala nikdy takovou to žádost pana JUDr. Jana Müllera. Většina diskutujících uznala argumenty výboru, že náklady, které nebyly předmětem smlouvy a nebyly doloženy účetními doklady nelze proplatit.

Následně předsedající přednesl návrh usnesení ve znění: „Shromáždění vlastníků Fingerova 2178-2185 se dne 2. 12. 2021 na základě doporučení výboru SVJ rozhodlo nepřiznat panu JUDr. Janu Müllerovi nárok na požadovanou odměnu.“

Hlasování:

Pro	83 % přítomných vlastníků (3102/7044),
proti	0 % přítomných vlastníků (0/7044)
zdrželo se hlasování	17 % přítomných vlastníků (633/7044)

Usnesení bylo přijato.

Bod číslo 11 programu: Schválení pronájmu zastavěné části chodby u bytových jednotek č. 43, 73 a 76 a měsíční úhrady za tyto pronájmy

Předsedající připomněl přítomným, že na shromáždění vlastníků dne 28. 2. 2019 v bodě 10 bylo přijato usnesení na řešení zastavěných částí chodeb u bytových jednotek č. 43, 73 a 76. V současné době mají všechny výše uvedené bytové jednotky tyto přístavky zkolaudované. V současné době tedy výbor doporučuje tyto zastavěné části chodby současným vlastníkům pronajmout. Následně bude třeba změnit prohlášení vlastníka, aby bylo možné tento pronájem změnit na trvalý pronájem, který by současným i budoucím vlastníkům zmíněných bytových jednotek zaručoval trvalé užívání těchto prostor společně s jejich bytovou jednotkou a zároveň by tyto části chodeb zůstali ve společném vlastnictví SVJ.

Výbor navrhuje pronájem zastavěných částí chodeb u bytových jednotek č. 43, 73 a 76 ve výši 500 Kč/měsíc. Tato částka vychází přibližně z průměrné výše záloh na služby spojené s užíváním bytových jednotek a poměru velikosti zastavěných částí chodby.

Následovala diskuse, ve které bylo zdůrazněno, že tyto zastavěné části chodby zůstávají společným majetkem všech vlastníků a bez souhlasu 100 % vlastníků nemohou přejít do vlastnictví vlastníků přilehlých bytových jednotek. Dále byl vznesen požadavek, aby výše pronájmu byla valorizována na základě růstu inflace a růstu příspěvku na správu domu.

Shromáždění přijalo toto usnesení: „Shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 souhlasí s pronájmem zastavěných částí chodby u bytových jednotek č. 43, 73 a 76 vlastníkům uvedených bytových jednotek za měsíční úhradu 500 Kč/měsíc s účinností od 1. 1. 2022.“

Hlasování:

Pro	96 % přítomných vlastníků (3588/7044),
proti	0 % přítomných vlastníků (0/7044)
zdrželo se hlasování	4 % přítomných vlastníků (147/441)

Bod číslo 12 programu: Změna stanov SVJ – snížení počtu členů statutárních orgánů

Pan Petr Tkadlec přednesl návrh na změnu stanov, týkající se počtu členů statutárních, z pěti na tři a to u výboru i kontrolní komise. Tento návrh vychází ze zkušeností z minulého volebního období.

Kontrolní komise má v současné době tři členy, protože paní Anně Fedelešové vypršel mandát 13. 9. 2021.

Shromáždění přijalo toto usnesení: „Shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 souhlasí se změnou Stanov Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185.

Nové znění článku VIII, odstavec 2:

Výbor má tři (3) členy. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání výboru, které činí výbor za společenství, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

Nové znění článku IX, odstavec 2:

Kontrolní komise má tři (3) členy, kteří jsou voleni shromážděním. Členové tohoto orgánu volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jednání této komise, a místopředsedu. Člen kontrolní komise vykonává funkci osobně. “

Hlasování: pro bylo **pro 100 % přítomných** vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Bod číslo 13 programu: Volba členů výboru SVJ

Navrženi byli: Eva Hudečková, Věra Sedmihradská a Jan Sládek

Nový člen výboru pan Jan Sládek, který kandiduje též na předsedu výboru, se představil přítomným a ve stručnosti nastínil plány nového výboru.

Hlasování:

Eva Hudečková	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)
Věra Sedmihradská	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)
Jan Sládek	pro 100 % přítomných vlastníků (3735/7044, tj. 53,02 % ze všech vlastníků)

Předsedající Petr Tkadlec konstatoval, že Eva Hudečková, Věra Sedmihradská a Jan Sládek, byli zvoleni za členy výboru Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 a popřál novému výboru mnoho zdaru při práci pro SVJ.

Bod 14 programu: Diskuze, různé

V rámci tohoto bodu programu byla především diskutována otázka opravy pláště domu, nutná oprava lodžii. Z diskuse vyplynulo, že přítomní by dávali přednost celkové opravě pláště domu jako kontinuální akce. Pan Jan Sládek přislíbil, že až se podrobněji seznámí se stavem objektu, připraví podklady na realizaci celkové opravy.

V souvislosti s plánovanou výměnou garážových vrat byl přednesen dotaz, zda i tato akce by neměla být součástí výše zmíněné celkové opravy pláště domu, ale pan Sládek vysvětlil přítomným, že tato výměna může proběhnout před opravou pláště.

V diskusi pan JUDr. Jan Müller opět poznamenal, že náklady, které byly zaplacený dozorcem výtahu při výkonu funkce mohly být uhrazeny, a to základě e-mailu (čestné prohlášení o nákladech), který byl odeslán 17. března 2020 výboru SVJ a kontrolní komisi SVJ a že na uvedený e-mail neobdržel dozorce výtahu žádnou odpověď.

Dále byl vznesen návrh na montáž stojanů pro kola do kočárkáren, toto bylo přislíbeno provést v rámci drobných oprav, stejně jako oprava vyboulené dlažby v přízemí domů 2178 a 2184.

Bod číslo 15 programu: Závěr

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:30 hod.

Zapsala: Iva Růžičková dne 3.12.2021
Předsedající: Petr Tkadlec dne 3.12.2021
Ověřila: Kristina Bubová dne 11.12.2021
Ověřil: JUDr. Jan Müller dne 12.12.2021

Přílohy:

1. Pozvánka na shromáždění
2. Prezenční listina vlastníků, plné moci a tabulka hlasování
3. Roční závěrka za rok 2020
4. Zpráva o činnosti výboru SVJ
5. Zpráva o činnosti kontrolní komise SVJ
6. Plán oprav SVJ Fingerova na rok 2022
7. Podklad pro stanovení výše nájemného vlastníků pro rok 2022

Originál zápisu ze shromáždění včetně příloh je k nahlédnutí v kanceláři SVJ.

V. Müller