



Zápis ze shromáždění

**„Společenství vlastníků jednotek č.p. 284, 285, 286, 287, 288 a 289
v ulici Brdlíkova, Praha 5“**

IČO: 264 45 913

Datum a čas konání: 17. 6. 2024, 18:00 hodin

Místo konání: Hotel Golf (Salonek v přízemí)

Shromáždění svolal: předseda SVJ – Domy na druhou s.r.o., zastoupena Ing. Jakubem Schlenkerem

Dle prezenční listiny byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 6196 z 10000, tj. 61,96 % všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora
3. Zpráva předsedy SVJ a kontrolní komise
4. Schválení vyúčtování za rok 2023
5. Schválení vypovězení stávající smlouvy se správcem a mandát pro uzavření nové smlouvy se správcem
6. Pověření předsedy o uzavření smlouvy na dodávku tepla a TUV
7. Schválení navýšení příspěvku do fondu oprav
8. Informace o schválených opravách a plánu investic (oprava chodníku, výměna oken atd.) k odsouhlasení
9. Různé
10. Závěr

Přílohy:

1. PM vzor
2. PPM nabídka Brdlíkova 288 1e
3. PPM prezentace pro SVJ
4. Nabídka Správa Brdlíkova AVEMA 25. 1. 2024



Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení

Zahájení shromáždění provedl pan Jakub Schlenker, předseda SVJ. Přivítal přítomné a sdělil aktuální účast. Dle prezenční listiny byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 6196 z 10000, tj. 61,96 % všech hlasů vlastníků, shromáždění bylo tedy usnášeníschopné. Dále představil pana Pospíšila, který vyřizuje běžnou agendu předsedy a přivítal kontrolní komisi, pana Machara a paní Ryklovou. Po zahájení se ozvala paní Benešová a požadovala změnit pořadí bodů programu. Pan Schlenker vysvětlil, že žádné dodatečné úpravy programu oproti zasláné pozvánce nejsou možné. Uvedl, že nepřítomní vlastníci se tak rozhodli na základě pozvánky a pokud by došlo ke změně pořadí bodů mohlo by dojít k omezení práv vlastníků (pokud by chtěl někdo na základě pozvánky dorazit až na bod ke konci programu a ten by byl přerazen na začátek, nemohl by se vlastník vyjádřit). Paní Benešová požádala o zaprotokolování své námítky.

2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora

Pan Schlenker představil jako předsedajícího sebe, jako zapisovatele a skrutátora společnost JS-hlasování s.r.o.

Vlastnice se dotázala na náklady za služby této společnosti. Pan Schlenker sdělil, že jednotlivé položky jsou účtovány dle standardního ceníku. Kufr s hlasovacími zařízeními 2 000 Kč, přítomnost zástupce společnosti JS-hlasování 2 000 Kč a vyhotovení zápisu 2 500 Kč.

Poté se přešlo k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje zapisovatelem a skrutátorem společnost JS-hlasování s.r.o.

Hlasování:

PRO:	6196/6196 => 100,00 %
PROTI:	0/6196 => 0,00 %
ZDRŽELO SE:	0/6196 => 0,00 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení bylo přijato.

3. Zpráva předsedy SVJ a kontrolní komise

Pan Schlenker přešel k druhému bodu programu. Informoval přítomné, že jeho schůzky s kontrolní komisí probíhají cca 1x měsíčně, zápisy jsou zveřejňovány na webových stránkách. Vlastnice požadovala nastavení notifikací v e-mailu. Pan Schlenker vyzval přítomné o zaslání zpětné vazby a přislíbil nastavení hromadných notifikačních emailů po domluvě s panem Maškem, který zápisy na web nahrává.

Předsedající dále shrnul jednotlivé záležitosti, které se v uplynulém půlroce řešily. Změna společnosti, která má na starosti údržbu zeleně, údržba objektu v součinnosti se správcem, výměna vodoměrné sestavy v domě č. 288 a provizorní oprava chodníku mezi parkovištěm a domem. Ta proběhne na konci června, kdy část chodníku nahradí zámková dlažba. Cenový rámec na opravu je již schválen z minulého



shromáždění a pokud se nezmění rozsah práce, cena zůstane nezměněna.

Poté se vedla debata o vlastnictví pozemků, poptávkovém řízení na správce a poptávkovém řízení na úklidovou firmu.

Shromáždění vzalo Zprávu předsedy SVJ a kontrolní komise na vědomí.

4. Schválení vyúčtování za rok 2023

Pan Schlenker upřesnil, že účetní závěrku obdržel až v den shromáždění, nebyla tedy možnost ji zkontrolovat a předložit vlastníkům. Pan Machar sdělil, že vyúčtování již proběhlo, ale s pochybením na straně správce, který nedodal podklady včas. Poté vyzval přítomné k dotazům.

Paní Benešová vyjádřila stížnost ohledně nedodání podkladů a sdělila, že již zaslala reklamaci na vyúčtování. Seznámila s reklamací ostatní přítomné a zmínila následující body:

a) Administrativní náklady

Sdělila, že z podkladů nevyplývá celková hodnota hrubé odměny předsedovi společenství a kontrolní komisi, a to konkrétně pro předsedu v období 1. 1. - 19. 4. 2023 a kontrolní komisi v období 20. 4. - 31. 12. 2023. Celková odměna byla 101 880 Kč hrubého, což převyšuje schválenou částku.

b) Rozdělení odměn

Dle paní Benešové došlo k nerovnoměrnému rozdělení odměn předsedy a kontrolní komisi mimo limit sociálního a zdravotního odvodu až do konce roku. Pan Schlenker namítl, že toto paní Benešová nemůže reklamovat. Rozdělení je v kompetenci orgánu, kterému byla odměna schválena.

c) Náklady na zpracování odměn

Dále vyjmenovala jednotlivé měsíce, ve kterých našla nesrovnalosti ve vyúčtování odměn předsedy a kontrolní komise. Předseda namítl, že toto byl jeden z důvodů ukončení spolupráce se správcem. Pan Machar vysvětlil, jak situace vznikla, a jak probíhal způsob účtování. Schodky a nepřesnosti předseda řešil s bývalým zaměstnancem správce. Veškeré podrobnosti přítomní najdou v zápise.

d) Náklady soudního řízení na žalobu podanou vlastníky

Paní Benešová sdělila, že celková výše škody byla 20 150 Kč, pojišťovna vyplatila 19 150 Kč. Spoluúčást 1 000 Kč je dle vlastnice na straně společenství a měl by ji uhradit výbor SVJ. Pan Schlenker reagoval s tím, že dle jeho názoru je spoluúčást nákladem SVJ.

e) Pojištění předsedy

Pojistka byla sjednána na období 7. 4. – 31. 12. 2023, ale předseda nebyl ve funkci celou tuto dobu. Pan Pospíšil uvedl, že pojištění se sjednávalo na rok a navíc bylo pojištění plnění, nebylo tedy možné parametry smlouvy upravovat.

f) Údržba domu – havarijní výjezdy

Vlastník měl pojistnou událost, nad rámec si dle paní Benešové nechal vymalovat byt na náklady společenství, což mělo být zahrnuto ve škodné události, a vyplaceno pojistkou. Předseda namítl, že o tomto nebyl informován, a že správce nedodal přehledné podklady.

g) Bankovní účty



Dle paní Benešové nebyl předložen výpis z běžného účtu u J&T banky. Uvedla další nesrovnalosti v rámci účtů a vkladů. Vedla se debata o finančních prostředcích. Pan Záhořík požadoval předschválení finančních toků paní Benešovou, což předseda rezolutně odmítl.

Vedla se debata ohledně komunikace a fungování správce. Předseda podnikl veškeré potřebné kroky, aby reklamoval účetnictví u správce. Nyní se k reklamacím musí vyjádřit správce.

Přešlo se k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje vyúčtování za rok 2023.

Hlasování: PRO: 5031/6196 => 81,20 %
 PROTI: 1038/6196 => 16,75 %
 ZDRŽELO SE: 127/6196 => 2,05 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení bylo přijato.

5. Schválení vypovězení stávající smlouvy se správcem a mandát pro uzavření nové smlouvy se správcem

Pan Schlenker uvedl, že výpovědní lhůta současné smlouvy je 6 měsíců. Dodal, že zajistil 3 CN správcovských společností a promítl srovnávací tabulku přítomným. Představil jednotlivé kandidáty: Tommi holding spol. s.r.o., PPM a.s., AVEMA Praha a.s. a vyzdvihl jejich silné stránky.

Apeloval zejména na službu průběžného řazení faktur do nákladových skupin, což by zajistilo lepší a efektivnější kontrolu předsedou před schválením a vynaložením finančních prostředků z banky.

Paní Benešová namítla, že podklady zaslané přílohou pozvánky mají prošlou platnost, a že přítomní obdrželi jen dvě nabídky ze tří. Pan Schlenker upřesnil, že nabídku od společnosti Tommi holding obdržel až po odeslání pozvánky na shromáždění. Dále apeloval na včasné podávání podnětů před shromážděním. Od vlastníků od minulého shromáždění nepřišel žádný návrh na novou správcovskou společnost.

Vedla se debata o prioritách objektu v rámci spolupráce se správcem. Paní Benešová si stěžovala na špatnou práci technika ze společnosti, která provádí servis výtahů.

Pan Schlenker na dotaz vlastníků upřesnil smluvní rámec služeb správce s tím, že cena je daná jednotkovou cenou za správu. O rozsahu smlouvy předseda může jednat. Návrh smlouvy může předseda vlastníků před podepsáním rozeslat.

Poté se přešlo k hlasování o vypovězení smlouvy a následně preferenčně podle nabídek.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje vypovězení stávající smlouvy se správcem.

Hlasování: PRO: 6196/6196 => 100,00 %
 PROTI: 0/6196 => 0,00 %
 ZDRŽELO SE: 0/6196 => 0,00 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení bylo přijato.



Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje správcovskou firmou společnost Avema Praha a.s. a pověřuje předsedu podpisem smlouvy.

Hlasování: PRO: 0/6196 => 0,00 %
 PROTI: 4352/6196 => 70,24 %
 ZDRŽELO SE: 1844/6196 => 29,76 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení nebylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje správcovskou firmou společnost PPM a.s. a pověřuje předsedu podpisem smlouvy.

Hlasování: PRO: 4383/6196 => 70,74 %
 PROTI: 1189/6196 => 19,19 %
 ZDRŽELO SE: 624/6196 => 10,07 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje správcovskou firmou společnost Tommi Holding a pověřuje předsedu podpisem smlouvy.

Hlasování: PRO: 2073/6196 => 33,46 %
 PROTI: 2273/6196 => 36,68 %
 ZDRŽELO SE: 1850/6196 => 29,86 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení nebylo přijato.

Předseda upřesnil následující postup: do konce června 2024 vypoví smlouvu se současným správcem a osloví firmu PPM a.s. ohledně vypracování návrhu smlouvy. Ten rozešle vlastníkům pro případné podněty.

6. Pověření předsedy o uzavření smlouvy na dodávku tepla a TUV

Pan Schlenker upřesnil, že současná smlouva s dodavatelem Czech Energy s.r.o. je na dobu určitou, a to 65 měsíců. Poté se mění na smlouvu neurčitou s tím, že do konce roku lze smlouvu vypovědět s šesti měsíční výpovědní lhůtou. Předseda zařadil tento bod do programu pro případ, kdyby některý z vlastníků chtěl smlouvu ukončit.

Předpokládaná cena tepla od září 2024 je 605 Kč/GJ bez DPH. Množství plynu je pro další období zaslavněné. Předseda doporučil smlouvu s dodavatelem prodloužit i z důvodu poskytování tepelného auditu v ceně cca 15 tis Kč. Zároveň apeloval na přítomné, pokud mají návrh na nového dodavatele, aby jeho kontakty zaslali předsedovi během léta pro vyžádání cenové nabídky. Pan Záhořík uvedl, že má dodavatele plynu s lepší cenou a zajistí tedy nabídku, se kterou bude možné konfrontovat současnou firmu. Ta by měla dle smlouvy po předložení výhodnější nabídky na dodávky



plynu nabídnout srovnatelnou cenu. K tématu nebyly další dotazy a přešlo se k dalšímu bodu programu.

7. Schválení navýšení příspěvku do fondu oprav

Pan Schlenker promítl přítomným tabulku s předpokládanými investicemi v průběhu následujících let do roku 2027. Sdělil, že aktuální příspěvek do FO činí 7 Kč/spoluvlastnický podíl. Plánované navrhované investice jsou například: výměna výtahů, výměna vodoměrné sestavy, oprava balkónů, výmalba objektu, výměna měřidel, revitalizace oken, výměna optických kabelů a další.

Podle účetní závěrky byla ve FO ke dni 31. 12. 2023 částka 3 735 000 Kč, měsíční přírůstek činí 70 000 Kč. Po porovnání s ostatními objekty předseda došel k závěru, že by bylo vhodné navýšit příspěvek na 15 Kč/podíl, druhá varianta byla 12 Kč/podíl. Vedla se debata ohledně vhodné výše příspěvku a plánovaných investic. Zálohy by byly navýšeny od 1. 9. 2024.

Po zodpovězení všech dotazů se přešlo k hlasování o jednotlivých variantách.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav na 150.000 Kč měsíčně.

Hlasování:

PRO:	2079/6196 => 33,55 %
PROTI:	2764/6196 => 44,61 %
ZDRŽELO SE:	1353/6196 => 21,84 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení nebylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav na 120.000 Kč měsíčně.

Hlasování:

PRO:	4865/6196 => 78,52 %
PROTI:	1331/6196 => 21,48 %
ZDRŽELO SE:	0/6196 => 0,00 %

Aktuální prezence: 6196/10000 => 61,96 %

Usnesení bylo přijato.

8. Informace o schválených opravách a plánu investic (oprava chodníku, výměna oken atd.) k odsouhlasení

Pokračovalo se dalším bodem programu. Předseda představil jednotlivé návrhy oprav i investic a vlastníci si aklamačně odsouhlasili následující:

- opravu balkónů,
- opravu podlahy v garážích,
- odstranění graffiti z terasy,
- reklamaci údržby zeleně,
- zřízení popelnice na bio odpad a



f) opravu osvětlení ve výtahu.

K těmto opravám a investicím předseda zajistí CN do příštího shromáždění. Dále předseda přislíbil reklamovat u správce opravu balkónu ve vchodě č. 285.

Vedla se debata ohledně havárie v garážích. Předseda informoval, že by měl přijet technik na rozpojení potrubí a zjištění příčiny zatečení vody v prostoru garáží.

9. Různé

Vlastníci neměli žádné doplňující dotazy.

10. Závěr

Pan Schlenker poděkoval přítomným za účast a shromáždění oficiálně ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.



Zapsal
Zdeněk Pospíšil, JS-hlasování s.r.o.

Předsedající
Jakub Schlenker, předseda SVJ