

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420,713,714, konané dne 26.3.2012

Datum konání : pondělí 26. března 2012

**Místo konání : školní jídelna Střední průmyslové školy na Proseku,
Novoborská 610/2, Praha 9**

Program:

- 1. Zahájení, schválení programu, přítomnosti hostů, audio/video záznamu, volba skrutátorů, zapisovatele zápisu a ověřovatelů zápisu.**
- 2. A) Schválení rozpočtu SVJ na r. 2012
B) Schválení plánu investičních akcí na rok 2012 a 2013
C) Schválení smlouvy na správu domu
D) Volba do výboru
E) Volba do kontrolní komise**
- 3. Diskuze a závěr**

1. Zahájení

Shromáždění zahájil pan předseda výboru Ing. Josef Skála a předal slovo paní Jarmile Veverkové s tím, že paní Veverková bude řídit shromáždění.

Řídící pozdravila přítomné a zeptala se, jestli je někdo proti tomu, aby se začalo s pořadem jednání ještě předtím, než se přesně spočítá účast na shromáždění. Nikdo z přítomných nebyl proti a řídící všem poděkovala.

Dále řídící oznámila, že nechává hlasovat o pořizování audio/video nahrávky a vyzvala přítomné, kteří jsou proti, aby se přihlásili. Proti hlasovalo osm vlastníků a naprostá většina přítomných byla pro a řídící konstatovala, že se bude pořizovat audio/video záznam.

Paní Veverková navrhla, aby zapisovatelkou byla pí Ludmila Motlíková a přítomní tento návrh naprostou většinou schválili.

Řídící dále oznámila, že nechává hlasovat o navrženém programu a vyzvala přítomné, kteří jsou proti, aby se přihlásili. Pan Bartoš navrhl změnu programu a nastala diskuse, zda je nebo není možné program měnit. Řídící p. Bartošovi oznámila, že se změnou programu by muselo souhlasit 100% všech vlastníků a vyzvala p. Sochora, který pomáhá výboru s organizováním shromáždění, k podání vysvětlení. Pan Sochor oznámil, že daný názor vychází ze zákona o vlastnictví bytů. Dále řekl, že změna nebo doplnění programu o nový bod, který nebyl na pozvánce, není možná, protože by všichni vlastníci neměli stejnou možnost se ke změně vyjádřit.

Poté řídící oznámila, že nechává hlasovat o navrženém programu tak, jak byl v pozvánce a přítomní tento návrh naprostou většinou schválili.

Dále řídící oznámila, že nechává hlasovat o přítomnosti hostů a vyzvala, aby se přihlásili. Z pléna se přihlásili pí Jílková, pí Pípalová a p. Novotný. Řídící vyzvala přítomné k hlasování. Proti zvedli ruku tři vlastníci a naprostá většina přítomných byla pro a řídící konstatovala, že jmenovaní se mohou jednání zúčastnit jako hosté.

Dále řídící navrhla, aby skrutátory byli pracovníci firmy Optimcare a to Jiří Jaňák, Dagmar Rybníkářová, Jana Nováková, Zdeněk Hrdý, David Sysmilich, Tomáš Kulhavý a Ing. Ocknecht. Přítomní tyto skrutátory naprostou většinou schválili.

Paní Veverková vyzvala přítomné zájemce o ověření zápisu, aby se přihlásili. Z pléna se přihlásili p. Miloslav Pour, p. Radek Stelzer a p. Marián Kamenický. Přítomní tyto tři ověřovatele naprostou většinou schválili.

Pan Vladimír Bartoš požádal o uvedení do zápisu, že mu nebylo dovoleno navrhnout změnu programu.

Řídící oznámila, že bude řídit shromáždění tak, aby proběhlo smysluplně, rychle a bez obstrukcí. Dále sdělila, že ke každému bodu bude možná diskuse a že materiály k jednotlivým bodům programu dostali všichni vlastníci dostatečně včas. Zdůraznila, že výbor byl, pro případné dotazy, všem vlastníkům k dispozici každé pondělí v kanceláři výboru.

Dále řídící předala slovo předsedovi výboru Ing. Skálovi s tím, že do dokončení sečtení hlasů přednese zprávu o činnosti výboru v roce 2011. Ing. Skála poděkoval přítomným za účast a referoval o činnosti výboru a lidech, kteří výboru pomáhali. Dále učinil přehled věcí, které se podařily :

- uzavřít novou smlouvu s pojišťovnou
- ukončit smlouvu o správě domu s SBD Praha
- stanovit pravidla pro vymáhání dluhů a již první kroky realizovat (běží 1 exekuce, podány 4 žaloby, ...)
- probíhá rekonstrukce úklidových komor
- byla podepsána nájemní smlouva s o.s. jablonka.cz na prostory na střeše včetně antén
- v suterénu vyvěšeny orientační tabulky a označení ventilů

i věci které byly neúspěšné a nebo se je nepovedlo dokončit :

- na reklamaci na vstupní dveře a dálkové otevírání od firma SULKO není odezva
- aktualizovat stanovy SVJ
- neuspěli jsme zatím u firmy ISTA s požadavkem na vrácení odmontovaného materiálu
- všech 7 případů předaných Městské policii a PČR bylo odloženo

Poté p. Skála chtěl předat slovo pí Majetičové, aby stručně informovala o hospodaření za rok 2011. Z pléna se ozvaly námitky, že to není v programu a pí Majetičová tedy informaci o hospodaření nepodala. Pan Pour požádal, aby se tato zpráva rozdala vlastníkům písemně do schránek, s čímž řídící souhlasila.

2. Řídící oznámila, že je přítomno více jak 60% vlastníků a oznámila, že jednání shromáždění bude pokračovat bodem schválení rozpočtu SVJ na rok 2012.

2A) Předala slovo p. Simandlovi, který vysvětlil jednotlivé položky navrženého rozpočtu a z něho plynoucích záloh na služby pro jednotlivé bytové jednotky dle velikosti bytu.

K rozpočtu, který všichni dostali v materiálech k shromáždění, se konala diskuse, v které bylo vysvětleno, že zálohy budou vypočteny podle rozlohy bytu, kterých je v našem domě celkem devět. Konkrétně částka pro byt o rozloze 40.72m² je 877.7Kč, pro byt 40.82m² je 879.4Kč, pro byt 41.20m² je 886.0Kč, pro byt 41.25m² je 886.9Kč, pro byt 67.98m² je 1350.7Kč, pro byt 68.03m² je 1351.6Kč, pro byt 68.15m² je 1353.7 Kč, pro byt 68.20m² je 1354.6Kč a pro byt 69.01m² je 1368.6Kč. Dále bylo vysvětleno, že mimo uvedené částky se budou platit i zálohy na vodu a teplo, které pro každý byt vychází ze skutečné spotřeby v minulém období.

2B) Poté řídící předala slovo p. Pražákovi, který přednesl plán investičních akcí na rok 2012 a 2013.

K plánu investičních akcí, který všichni dostali v materiálech k shromáždění, se konala diskuse. Bylo vysvětleno, že výběr firem zajišťujících investiční akce se bude řídit směrnicí pro zadávání zakázek schválenou shromážděním. Z pléna se ozval návrh, aby došlo nejdříve k výměně plynového potrubí a nastala diskuse, jestli je to třeba nebo ne. Pan Pražák oznámil, že z poslední revize neplyne havarijní stav plynového potrubí. Řídící tedy nechala hlasovat o tom, jestli se výměna plynového potrubí má provést jako první, podle odborného posudku a naprostá většina přítomných byla pro.

2C) Poté řídící informovala o navržené smlouvě na správu domu. Bylo obesláno 14 firmám a z nich výbor vybral firmu Optimcare, která nabídla množstevní slevu na cenu za správu zahrnující 24 hodinový havarijní servis a jednou týdně je jejich pracovník přítomen přímo v naší kanceláři 2 hodiny. Dále konstatovala k smlouvě, že byla k dispozici na webu SVJ, u 14 zástupců vchodů a v kanceláři SVJ.

K tomuto bodu se rozproutila diskuse. Všechny diskusní příspěvky, které jsou v této zprávě zaznamenány v uvozovkách, jsou doslovně přepsány z audio záznamu.

V další diskusi se přihlásil pan Pour a prohlásil, že čekal přítomnost jednatelky firmy paní Jáchymové, aby rovnou smlouvu podepsala. Dále sdělil, že osobně navštívil provozovnu firmy, kde se vyptával na přítomnost jednotlivých zaměstnanců firmy a nebyli tam. Prohlásil, že navštívil i sídlo Na Jarově 4 a tam mu bylo řečeno, že tam firma sídlo nemá už více jak půl roku. Pan Pour prohlásil, „že navštívil i některé z šesti poboček firmy uvedené v seznamu na webové prezentaci firmy na internetu“. Uvedl „že první pobočka je na neexistující adrese, to je ta Na Jarově, a další pobočka v ulici Na Strži, kterou navštívil, tam prý neexistuje a na další pobočce ve Smečkách je jen cedulka, že na zavolání se tam může dojít a jednat“. Prohlásil „že ve středu upozornil pana Sochora z firmy Optimcare, že je třeba tu smlouvu zlegalizovat, aby do smlouvy dali svojí adresu a ne nějakou fiktivní adresu“. Dále pan Pour prohlásil, „že firmy se mohou přemístit a my naše peníze neuvidíme“.

Řídící oznámila, že ve středu v kanceláři SVJ pan Pour použil slovo „tunel“ a sdělila, že tato firma ani žádná jiná nebude mít přístup k našim účtům a je zavádějící mluvit o nějakém „tunelu“. Dále sdělila, že adresa ve smlouvě je z rejstříku a že pan Sochor bez problému tuto adresu změní.

Z pléna p. Stelzer sdělil dvě věty, „že smlouva byla vybrána ještě před účinností směrnice, tudíž by měla být respektována a nebo by měla být podle směrnice“ a že „byl na středeční schůzce a tam dva členi z tříčlenného výboru prohlásili, že ta smlouva není úplně korektní a není ve všech bodech dokonalá“.

Paní Veverková prohlásila, že to není pravda a že na středeční schůzce bylo jasně řečeno, že se výbor poradí další den, jak se k celému problému postaví. Dále prohlásila, že smlouva se správcem domu nespadá do výběrového řízení, protože to není investiční akce a další den se výbor usnesl, že smlouva se nebude měnit a hlasovat se bude o znění, které bylo rozdáno při svolání shromáždění.

Paní Nováčková se zeptala, jestli by bylo možné, aby všichni členi výboru včetně pana Simandla, který kandiduje do výboru, potvrdili, že oni ani jejich rodinní příslušníci nemají vazbu na firmu Optimcare. Paní Veverková prohlásila, že ona „nemá s firmou Optimcare nic společného“. Pan Skála prohlásil, že „od počátku byl proti výběru firmy Optimcare a navrhoval firmu jinou“. Pí Veverková upřesnila, že p. Skála hlasoval pro firmu Sprun. P. Pražák prohlásil, že „o Optimcare slyšel, až když přišla nabídka“. Pan Simandl prohlásil, že informace o jeho propojení s firmou Optimcare je lež a prohlásil „ať se propadnu, jestli mám něco společného s Optimcare“.

Paní Bambasová, se zeptala odkud se vzala reference na firmu Optimcare. Odpověděl jí pan Simandl, že firma Optimcare byla jednou z firem v seznamu obeslaných firem v bytovém komplexu U Zámeckého Parku, kde také hledali jiného správce domu místo SBD Praha.

Z pléna byl vznesen požadavek na vyjádření p. Sochora z Optimcare. Pan Sochor sdělil, „že paní jednatelka nejedná na shromáždění a nepodepisuje smlouvy přímo tam“. Dále sdělil, „že nemají pobočky s třímetrovou cedulí, ale že mají malé kanceláře s otevírací dobou závislou na požadavcích okolních SVJ a bytových družstev.“ Sdělil, „že sídlo a provozovna mohou být na rozdílných adresách a že na adrese jejich sídla měli provozovnu řadu let a před půl rokem se provozovna přestěhovala do klientského centra v Hloubětíně.“ Dále prohlásil, „že firma nebude mít aktivní přístup na konta SVJ, ale jen čtecí přístup a veškeré platby se budou provádět pouze po odsouhlasení výborem.“

Pan Čuda prohlásil, že postrádá u smlouvy přílohu 3, kde má být specifikováno, co bude firma Optimcare pro náš dům dělat. Dále řekl, že za přílohu 3 se vydává papír nazvaný „Paušální tarify správy bytových domů“, v kterém je například „vyřizování veškeré agendy SVJ za výbor při jednání s třetími stranami“ a řekl, „že je to formulace skutečně podivná.“ Dále prohlásil, že „chce správce, ale takového, který budí důvěru, protože jde o jeho peníze a byt a to z té smlouvy a z příloh nemá“.

Pan Pokorný oznámil, že připomínky kontrolní komise jsou vystaveny na webové diskusi SVJ a mezi připomínkami jsou i připomínky k příloze číslo 3.

Řídící schůze konstatovala, že veškeré připomínky přišly pozdě, kdy už nebylo možné smlouvu měnit.

Pan Sochor oznámil, že není problém upravit přílohu číslo 3 tak, aby obsahovala jen fakta. Konstatoval, že bohužel tyto připomínky přišly pozdě v 15ti denní lhůtě před shromážděním a nebylo možné smlouvu měnit.

Pan Veselý prohlásil, že „pokud firma má někde pět adres a nemůžu je nikde sehnat, tak to není dobrá firma“ a vyzval přítomné aby o tom uvažovali a zaškrtnli „proti“.

Pan Simandl reagoval na prohlášení pana Veselého tak, „že firma Optimcare má na webu šest adres kanceláří a u nich je napsáno „návštěva jen po osobní domluvě - telefonické. Nemůžete tam přijít na blint a čekat, že tam bude někdo na vás čekat“.

Paní Pourová požadovala vyčíslit kolik, vlastníků je přítomno fyzicky a kolik je plných mocí a jak hlasovaly o schválení smlouvy na správu domu.

2D) Poté řídící vyzvala všechny kandidáty do výboru, aby se představili. Postupně se představili p. Bartoš, p. Hlavatý, pí Majetičová, p. Tulach, p. Voříšek a p. Simandl.

K tomuto bodu se rozproudila diskuse. Všechny diskusní příspěvky, které jsou v této zprávě zaznamenány v uvozovkách, jsou doslovně přepsány z audio záznamu.

Paní Karfíková prohlásila „že podle stanov volba je neplatná stanovy ji vylučují“ a dále prohlásila „že hlasovat o rozpočtu, o správě a o investicích pomocí plných mocí není možno“.

Pan Kamenický reagoval na prohlášení paní Karfíkové „já to nemůžu poslouchat. Jak jste to dělali vy tohleto?“

Řídící oznámila, že hlasovací systém je stejný jako na minulém shromáždění. Pan Sochor to ještě upřesnil a podrobně popsal způsob hlasování, který mu byl doporučen výborem.

Pan Stelzer měl dotaz „já se jenom chci zeptat, jestli jsem to dobře pochopil, měl jsem plnou moc na určitou část tohoto jednání, tu jsem odevzdal, teď mám druhou část, kterou poznáme tím, že je podpis skrutátora dole, to chápu, teď mi řekněte, dvě části vezmete a spojíte je“.

Řídící se zeptala „Jaké dvě části? Vy jste donesl plnou moc.“

Pan Stelzer pokračoval: „jedna část tu jsem odevzdal třeba na kandidáty, druhou část o správě tu mám právo podle plné moci vyplnit sám. Vyplním si ji, když se to sejde, poznáte to podle toho podpisu skrutátora. Co když členům výboru se ta druhá část, kterou podepsal skrutátor, nehodí, jak já zjistím, že tam bude tahle ta. P. Kamenický to vždycky kontroloval“

Řídící prohlásila „já vám vůbec nerozumím, vždyť to je nezaměnitelné“

Pan Stelzer pokračoval „Nikdo nezjistí, jestli to bylo nebylo. Jak to zjistíte?“

Řídící odpověděla „Ten člověk vám dal důvěru a dal vám plnou moc.“

Pan Stelzer pokračoval „Ale skrutátorská část je špatně, protože ten si to může vymyslet nebo výbor si to může vymyslet!“

Řídící odpověděla „Skrutátor má pouze papír s plnou mocí. Hlasuje se papír, který vy máte v ruce za plnou moc. Je to jasný? Jako vždycky.“

2E) Poté řídící vyzvala postupně všechny kandidáty do kontrolní komise, aby se představili. Postupně se představili pan Čuda a pí Švabíková.

Poté řídící vyzvala přítomné k hlasování. Při prezentaci bylo přihlášeno 66,500% hlasujících, z toho bylo 127 vlastníků přítomno fyzicky a 258 vlastníků bylo zastoupeno. Své hlasovací lístky řádně odevzdalo 63,827% hlasujících. Hlasování opustilo (a tedy řádně neodevzdalo) 2,673% hlasujících. V době hlasování bylo přítomno 63.827% podílů hlasů a shromáždění bylo usnášeníschopné.

Pan JUDr. Suttner, zástupce SBD Praha, prohlásil „že by chtěl upozornit na to, že několik lidí odtud odešlo. Tadyty hlasovací lístky pak položili na stůl před diskusí a vůbec není jasný, co se s tím stalo“.

Poté řídící opět vyzvala přítomné k odevzdání hlasovacích lístků a diskusí.

Během diskuse skrutátoři sčítali odevzdané hlasy.

Výsledky hlasování:

A) Schválení rozpočtu SVJ na r. 2012

PRO - 85,33% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byl rozpočet schválen.**

B) Schválení plánu investičních akcí na rok 2012 a 2013

PRO - 85,09% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byl plán investičních akcí schválen.**

C) Schválení smlouvy na správu domu

PRO - 64,61% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla smlouva na správu domu schválena.**

D) Volba do výboru

Bartoš Vladimír - PRO 24,07% všech

Hlavatý Petr - PRO 43,07% všech

Majetičová Jitka Ing. - PRO 50,73% všech

Simandl Petr Ing. - PRO 43,59% všech

Tulach Karel - PRO 31,09% všech

Voříšek Jiří Ing. - PRO 43,06% všech

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla do výboru zvolena paní Ing. Jitka Majetičová.**

E) Volba do kontrolní komise

Čuda Bořivoj JUDr. - PRO 41,32% všech

Švabíková Zora JUDr. - PRO 52,98% všech

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla do kontrolní komise zvolena paní JUDr. Zora Švabíková.**

3. Závěr

Po vyhlášení výsledků v cca 22:19 hod paní Veverková slovy „takže děkuji všem přítomným a končíme“ shromáždění ukončila.

Přílohy zápisu:

1. Pozvánka na shromáždění - 1 list
2. Materiály k shromáždění - 1 list
3. Plán investic na léta 2012-2013 - 1 list
4. Návrh rozpočtu na rok 2012 - 1 list
5. Návrh smlouvy na správu domu - 5 listů
6. Příloha č.3 k smlouvě na správu domu - 2 listy
7. Prezenční list

Zapisovatelka:

Ludmila Motlíková

 dne 15.4.2012

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Marián Kamenický

Ing. Miloslav Pour

Radek Stelzer