

# Zápis ze 13. shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek, IČ: 725 46 069 ze dne 25. listopadu 2019

---

Shromáždění vlastníků (dále jen „SV“) bylo řádně svoláno výborem společenství pozvánkou s programem shromáždění, která byla všem členům společenství distribuována, v tištěné podobě, v termínu daném stanovami společenství. K pozvánce byla přiložena plná moc k zastupování člena společenství, formulář aktualizace osobních údajů, návrh usnesení, zpráva výboru, výsledek hospodaření SVJ za rok 2017, výsledek hospodaření SVJ za rok 2018, návrh hospodaření SVJ na rok 2019, návrh hospodaření SVJ na rok 2020, zpráva o celkových nákladech na opravu střechy, návrh „Domovní a provozní řád“, návrh výboru „Stanovy SVJ“, text návrhu stanov z roku 2013 se změnami neschválenými v roce 2017 + novými změnami roku 2019 a návrh změn ve stanovách z roku 2013. .

SV se konalo dne 25. listopadu 2019 od 18:00 ve velkém sálu KD Ládví, Burešova 2, 182 00 Praha 8 a bylo zahájeno bodem č. 1 programu – **Zahájení shromáždění v 18.00 hod, vyhlášení programu shromáždění**

(18:02) Po ukončení prezence přichozících vlastníků bylo na SV přítomno 51,36% všech spoluvlastnických podílů (1.311.913/2.569.924). Shromáždění bylo prohlášeno za usnášení schopné, neboť byla splněna hranice pro usnášení schopnost stanovená stanovami společenství Čl. 7. odst. (7.6).

Pan Rumpík předseda výboru, tedy zahájil shromáždění, a sdělil, že z pověření výboru bude jeho předsedajícím. Současně představil jednotlivé přítomné členy výboru, za účetní firmu pana Jana Bláhu, za organizátora shromáždění pana Michala Kříže a pana Davida Buša, který bude pořizovat audiozáznam ze shromáždění. Dále představil Mgr. Semaníka, který se podílel na přípravě stanov společenství, které předkládá výbor.

**(18:06) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,69% (1.328.394/2.569.924).**

Předsedající předal slovo panu Křížovi, který připomněl způsob hlasování, kdy sdělil, že v rámci odstranění případných pochybností budou vždy načteny všechny hlasovací karty, a to najednou, a poté vyhlášeno, zda došlo k přijetí usnesení. Předsedající poté uvedl, že vždy se nejdříve bude hlasovat o návrhu výboru, a teprve poté o případných protinávrzích.

O slovo se přihlásila paní Zábranská, která předkládá návrh na změnu pořadí, která nerozporovala body programu, ale jejich pořadí, kdy uvedla, že shromáždění může pořadí jednotlivých bodů změnit. Než paní Zábranská pokračovala dále, zda nemá někdo z přítomných zájem o výkon funkce ověřovatele zápisu, ale nikdo z přítomných zájem neprojevil.

**(18:10) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 52,20% (1.341.500/2.569.924).**

Paní Zábranská následně prezentovala svůj návrh na změnu pořadí bodu programu, a to následovně. Před bod druhý Schválení výsledků hospodaření za rok 2017 navrhla zařadit bod 16 Zpráva o celkových

nákladech na opravu střechy a bod 15 Snížení odměn Výboru. Dle jejího názoru musí shromáždění nejdříve obdržet od výboru informace a teprve poté se rozhodnout, zda snížit odměny výboru, a teprve poté může dojít k hlasování o schválení hospodaření roku 2017 a rozpočtu na rok 2020, kde tedy se buď změní výše odměn výboru nebo zůstane stejná. Upozornila, že jakmile dojde ke schválení hospodaření za kalendářní rok 2017, tak už nebude muset výbor nic předkládat. Dále paní Zábranská navrhla zařadit schválení stávajících stanov z roku 2013 uvedených do souladu s Novým občanským zákoníkem v roce 2017, a doplněný v roce 2019 o ta důležitá ustanovení, které připravila jako samostatnou přílohu k pozvánce na shromáždění. Tedy navrhla projednat její návrh stanov před návrhem stanov výboru, které, jak upozornila v modrém dopise, mají ještě vady, které je nutné odstranit.

**(18:18) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 53,04% (1.363.088/2.569.924).**

Pan Rumpík upozornil, že se paní Zábranská podílela na stanovách, které předkládá výbor, zhruba 66 připomínkami, z nichž 80% bylo akceptováno, a teprve poté, co bylo paní Zábranské zasláno jejich akceptování, tak předložila svůj návrh stanov, který předkládá ke schválení.

Paní Zábranská uvedla, že výbor akceptoval zhruba 60% připomínek, ale spousta jejich návrhů má změněné znění, což neodpovídá tomu duchu, jaký byl zamýšlen. Paní Zábranská uvedla, že to znění, které předložila notářská kancelář Mgr. Semanika, bylo velmi nekvalitně zpracované, což potvrzuje i několik desítek připomínek nejenom z její strany. Paní Zábranská dále zmínila, že výbor mění způsob volby členů výboru, kdy by již nerozhodoval počet obdržených hlasů, ale pořadí v jakém by byli členové zvoleni.

**(18:22) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 53,30% (1.369.736/2.569.924).**

Mgr. Oulová k tomuto uvedla, že tento požadavek byl do finálního návrhu stanov zahrnut, k čemuž paní Zábranská uvedla, že to tak není, protože došlo k zahrnutí pouze u náhradníků do výboru.

O slovo se přihlásil pan Voják, který uvedl, že dle příslušných ustanovení občanského zákoníku vede shromáždění výbor, a to dle pořadí bodu tak, jak je uvedeno na pozvánce. Nelze tedy hlasovat o změně programu, byť souhlasí s paní Zábranskou, že pořadí bodů stanovené výborem není zcela šťastné. Závěrem sdělil, že předpokládá, že to přítomný pan notář potvrdí, a shromáždění tak bude moci pokračovat dále.

Pan Rumpík vyzval pana notáře k odpovědi, který však uvedl, že je zde pouze k osvědčení průběhu přijetí stanov v bodu č. 12 a č. 13 a není jeho povinností vyjadřovat se k průběhu shromáždění.

Pan Voják následně citoval §253 odst. (3) občanského zákoníku, ve kterém je stanoveno, že předsedající shromáždění vede shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení. Pan Voják doplnil, že toto ustanovení je i ochrana pro ty členy společenství, kteří si účast plánují dle vyhlášeného programu, a chtěli by dorazit až později, a proto nelze hlasovat o změně pořadí bodů programu.

Paní Záborská následně požádala o zaprotokolování, že žádala o hlasování o změně programu, ale bylo to výborem a názorem pana Vojáka odmítnuto.

Pan Rumpík ve stručnosti představil navržený program shromáždění a následně předal slovo panu Křížovi, aby nechal hlasovat o usnesení č. 1

(18:23) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 1. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 1: **SV schvaluje pravomoc předsedajícímu odebrat diskutujícímu slovo v případě, že jeho příspěvek přesáhne délku pěti minut a dále schvaluje zapisovatelem pana Michala Kříže a skrutátory pana Karla Jůzu a pana Pavla Jůzu.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 1 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
92,31%	5,12%	2,57%
1.264.464	70.120	35.152

Navrhované usnesení č. 1 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

SV přistoupilo k bodu č. 2 programu – **Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019**

Předsedající předal slovo panu Bláhovi, který uvedl, že se jedná o bod z loňského shromáždění, o kterém nebylo hlasováno, neboť shromáždění vlastníků přestalo být usnášeníschopné, a dal prostor pro případné dotazy.

Pan Voják připomněl, že účetní závěrka za kalendářní rok 2017 nebyla schválena proto, že byla vedena dlouhá diskuze k nákladům na rekonstrukci střechy, kde výbor výrazně překročil schválený limit cca 8 milionů Kč, kdy konečné náklady činily částku přesahující 14 milionů Kč. Pan Voják připomněl, že pokud nyní shromáždění účetní závěrku za kalendářní rok 2017 schválí, tak shromáždění vlastníků, jakožto nejvyšší orgán společenství, vysloví s vynaloženými náklady souhlas. Současně uvedl, že pokud shromáždění účetní závěrku neodsouhlasí, tak společenství vlastníků nic finančně nehrozí, protože stejně má zákonnou povinnost závěrku založit do sbírky listin. Závěrem připomněl, že poté je na každém vlastníku, zda vyvodí nějaké kroky k podání trestního oznámení na výbor společenství, či nikoliv.

Pan Rumpík poděkoval panu Vojákovi za jeho příspěvek, kdy následně připomněl, že výbor na posledním shromáždění uvedl svou obhajobu na niž trvá a žádné nové skutečnosti uvést nemůže.

Paní Záborská připomněla, že výbor při rekonstrukci střechy zadal i opravu stříšek, ve formě dodatku č. 1 k původní smlouvě, a to pouhých 11 dní po podpisu smlouvy původní, čímž došlo k navýšení nákladů o 2,5 milionu Kč, kdy sdělila svou domněnku, že výbor již od počátku věděl, že schválený limit na akci výrazně překročí. Současně také připomněla, že případným schválením hospodaření za kalendářní rok 2017 vezmou vlastníci zodpovědnost za navýšení na sebe.

Pan Štochl požádal o sdělení, z jakého důvodu výbor neinformoval o navýšení limitu o 70% oproti schválené výši, neboť se jedná o finanční prostředky všech členů společenství. Konstatoval, že nyní již pouze obdržíme informaci, ale finanční prostředky jsou již utracené.

Ing. Voců k tomuto uvedl, že se při opravě střechy přišlo na podstatné záležitosti při otevření pláště střechy, kdy se muselo vyměnit celé souvrství izolace. A výbor měl jednoduchou volbu, kdy buď mohla zůstat střecha otevřená, kdy hrozily přívalové deště a svolat shromáždění, anebo rozhodnout o výměně izolace za cenu překročení schváleného limitu na akci. Ing. Voců závěrem uvedl, že peníze byly použity k zušlechštění, a jedná se o práce pro všechny a položil otázku pro vlastníky bydlící v 10. patře, aby potvrdili, jak dříve byty promrzaly, a nyní je stav lepší.

Z pléna zaznělo, že stav je zcela totožný, jako před opravou střechy.

Paní Záborská uvedla, že schválen byl limit 8,212 milionů Kč, přičemž Ing. Voců odpověděl na to, proč k navýšení došlo, ale proč výbor neinformoval o navýšení akce ještě před jejím zahájením, když mu to již bylo známo. Dále uvedla, že tam vlastníkům teče, protože výbor dopustil zkrácení převisu střechy o 25 cm, čímž dochází i k poškození stavebních konstrukcí domu, a to jde zcela k tíži výboru, protože o tomto rozhodl bez předchozího souhlasu shromáždění.

Následovala diskuze ohledně přesahu 25 cm, kdy Ing. Voců potvrdil, že tam dříve byl přesah 25 cm, který byl přichycen přímo na ten překladový beton, kdy však nyní již nelze, protože jsou stříšky zateplené, a přesah 25 cm by odfouknul vítr. Ing. Voců uvedl, že střecha je opravena v souladu se všemi normami, kdy potvrzuje, že tam nyní lidem padá na balkony voda, ale neodporuje to žádné normě.

O slovo se přihlásil vlastník, který uvedl, že bydlí krátce v 10. patře, přičemž ráda pozve členy výboru, aby v jejím bytě zůstali před noc až bude průtrž mračen, protože tam voda mlátí na římsu, a je tam velký průtok vody.

Pan Rumpík uvedl, že je škoda, že to paní neohlásila dříve, k čemuž paní odpověděla, že úvodem sdělila, že v domě bydlí krátce.

Následovala krátká výměna názoru s jedním z členů společenství, který obvinil výbor z amatérismu a požádal výbor, aby sdělili, proč přistoupili na zkrácení přesahu střechy. Pan Rumpík uvedl, že se oprava udělala podle platných norem.

Paní Hujová uvedla, že bydlí také v 10. patře, přičemž její manžel byl výbor upozornit již při opravě střechy, že je ten plech krátký a že tam lidem poteče, kdy mu bylo Vámi řečeno, že je jediný, kdo si stěžuje a že střecha bude opravena podle norem.

Pan Hegerovský také uvedl, že na tyto problémy upozorňoval již při provádění opravy střechy, a také jste mi sdělili, že je vše dle norem. Dále vytkl výboru, že nyní navrhuje řešení, které je nevhodné, a nehledá řešení, které by bylo vhodné, a vrátilo střechu do původního stavu. Závěrem svého vystoupení sdělil, že upozorňoval výbor několikrát a dokonce i zasilal fotografie.

Pan Hybert uvedl, že dle názoru výboru mají oni tu špatně zasklenou lodžii, kdy následně popsal, jakým způsobem měla být střecha opravena, aby nedocházelo k zatékání, kdy uvedl, že již při realizaci muselo být výboru i zhotoviteli jasné, že k zatékání bude docházet. Pan Rumpík uvedl, že oni tomu nerozumí, a proto měli po celou dobu sjednan stavební dozor, který tento postup schválil, a následně došlo k vypracování znaleckého posudku, který potvrdil, že je střecha udělána dobře.

Z pléna zazněl dotaz, zda byl výbor se stavebním dozorem na střeše, což pan Rumpík potvrdil. Tazatel uvedl, že onen stavební dozor byl na jejich balkonu, kdy se na něj bál jít, a tak není zcela zřejmé, jak se pohyboval po střeše. Pan Rumpík odpověděl, že se po střeše pohyboval zcela normálně.

Z pléna zaznělo, že střecha po opravě je evidentně menší než obvodový plášť domu, a je bezvýznamné, zda je splněna norma, když si zničíme dům.

Protože již nebyly položeny žádné dotazy, předal pan Rumpík slovo panu Křížovi, aby bylo hlasováno o přijetí usnesení č. 2.

(18:53) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 2. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 2: **SV schvaluje výsledky hospodaření SVJ za rok 2017 předložené Výborem SVJ v roce 2018 a neschválené pro usnášení neschopnost shromáždění.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 2 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
29,17%	56,27%	14,56%
399.555	770.722	199.459

Navrhované usnesení č. 2 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

(19:00) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 3. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 3: **SV schvaluje návrh hospodaření na rok 2019 předložený Výborem SVJ v roce 2018 a neschválené pro usnášení neschopnost shromáždění.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 3 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
66,30%	22,16%	11,54%
908.176	303.536	158.024

Navrhované usnesení č. 3 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

SV přistouplilo k bodu č. 3 programu – **Volba členů kontrolního orgánu SVJ**

Předsedající uvedl, že se do dnešního dne nepřihlásil žádný zájemce o výkon funkce člena kontrolní komise, a proto vznesl dotaz na přítomné členy společenství, zda nemají zájem funkci vykonávat. Protože se, ani na opakovanou výzvu, nikdo z přítomných členů společenství nepřihlásil, tak bylo další projednávání tohoto bodu ukončeno.

SV přistouplilo k bodu č. 4 programu – **Volba náhradníků do Výboru SVJ**

Předsedající uvedl, že výbor je aktuálně plně obsazen, ale pan Mašek předal v listopadu 2019 své odstoupení z výboru, což znamená, že mu členství ve výboru skončí posledního ledna 2020.

Z tohoto důvodu je vhodné výbor doplnit, kdy uvedl, že by výbor potřeboval nějakého odborníka, který rozumí technickým věcem více než oni. Závěrem svého vystoupení uvedl k jednomu z členů společenství, se kterým proběhla výměna názorů v bodu č. 2 programu, že by byl možná nejlepší kandidát on, protože kritika mu jde velmi, ale odvahu kandidovat do výboru asi nenalezne.

Poté ještě pan Rumpík doplnil, že by funkční období končilo prakticky na konci roku 2020, kdy bude muset dojít k volbě zcela nového výboru, ale i přesto nikdo z přítomných členů společenství neprojevil zájem, bylo další projednávání tohoto bodu ukončeno.

#### SV přistoupilo k bodu č. 5 programu – **Zpráva o činnosti Výboru za rok 2019**

Pan Rumpík uvedl, že zpráva o činnosti výboru byla jako jedna z příloh pozvánky na shromáždění, a proto nepovažuje za nutné ji předčítat, a dal prostor pro případné dotazy ze strany přítomných členů společenství, které případně zodpoví Ing. Voců.

Z pléna zazněl dotaz, zda když došlo k výměně ležatých rozvodů odpadu ve vchodu čp. 709, tak by neměl být cítit zápach kanalizace. Ing. Voců k tomuto uvedl, že výměna proběhla pouze ve vchodech, kde byl nejhorší stav, a že zápach může mít zdroj i v jiných vchodech, kde k výměně dosud nedošlo.

Z pléna zazněl dotaz, proč se ležaté rozvody nevyměnili, když docházelo k výměně stoupacích rozvodů odpadu v bytech, k čemuž pan Rumpík uvedl, že se výbor rozhodl, že to jako celek nebude prováděno, a že v 8 vchodech není stav v takovém stavu, a výbor by mohl být zase napadnut, že utratil o 2 miliony Kč navíc.

Ing. Voců uvedl, že schválena byla výměna pouze svislého odpadního potrubí, a že výbor nyní ví, že svislé rozvody vody jsou také v havarijním stavu.

Pan Štochl vznesl dotaz, z jakého důvodu je náš dům nejhorší na Proseku, zda je to v lidech v domě, k čemuž pan Rumpík uvedl, že pokud jsme nejhorší dům na Proseku, tak je to pouze v lidech. Pan Rumpík dále sdělil, že před 15 minutami bylo zjištěno, že ti odborníci, ať už jsou to zedníci, stavaři, či někdo jiný, tak ti ve výboru pracovat nechtějí, a to jsou ti lidé, kteří jsou ve výboru potřeba, protože pokud by tam byli, nedocházelo by k takovým chybám, k jakým dochází. Závěrem svého vystoupení uvedl, že nemůže polemizovat se stavebním dozorem či realizační firmou, zda se má práce udělat jinak, protože tomu nerozumí, a pokud nebudou ve výboru odborníci, tak bude docházet k tomu, k čemu docházelo v minulosti.

Z pléna zazněl dotaz, proč tedy pan Rumpík chce být ve výboru, kdy pan Rumpík odpověděl, že z toho důvodu, že tam nechce být nikdo jiný.

Paní Zábranská uvedla, že bylo chybou výboru, že při opravě střechy neměl k dispozici zpracovanou projektovou dokumentaci, k čemuž Ing. Voců uvedl, že tato zpracována byla, načež paní Zábranská uvedla, že projektová dokumentace zpracována byla, ale oprava dle ní prováděna nebyla, což je potvrzeno i ve znaleckém posudku, který nechal výbor vypracovat. Do diskuze vstoupil pan Rumpík, který paní Zábranské sdělil, že oprava střechy byla ukončena neschválením hospodaření společenství

za kalendářní rok 2017, a ať si z toho vyvodí důsledky, a postupuje dál dle svého uvážení, že on by rád projednal stanovy společenství, dokud je zde přítomen pan notář.

#### SV přistoupilo k bodu č. 6 programu – **Plán oprav 2020 (je součástí zprávy o činnosti Výboru)**

Pan Rumpík uvedl, že výbor navrhuje tři opravy, kdy se jedná o opravu stoupaček teplé a studené vody a instalaci okapů, k čemuž byli delegováni na loňském shromáždění, a třetí opravou, která bude probíhat, jsou odstranění závad zjištěných při odborných zkouškách a technických prohlídkách výtahů, které jsou ze zákona. První dvě akce budou projednány jako samostatné body, kdy budou předloženy nějaké cenové nabídky.

#### SV přistoupilo k bodu č. 7 programu – **Schválení návrhu na zvýšení příspěvků dlouhodobých záloh o 5Kč/m<sup>2</sup>**

Pan Rumpík uvedl, že důvod, proč výbor předkládá navýšení příspěvku je ten, že stávající výše 18 Kč/m<sup>2</sup> je platný již od kalendářního roku 2011, což neodpovídá vývoji cen práce ani technologií. Pan Rumpík uvedl, že se předpokládají další investice, které již pravděpodobně nebude zajišťovat tento výbor v tomto složení, přičemž navýšení by přineslo o 1,5 milionů Kč do fondu oprav více.

Pan Voják vznesl dotaz, proč je předkládáno navýšení o 5 Kč/m<sup>2</sup>, proč to není např. 10 Kč/m<sup>2</sup> či 3 Kč/m<sup>2</sup>. Předsedající uvedl, že je to prostě 5 Kč. Pan Voják požádal, ať se na něj výbor nehněvá, ale, že takto to nemůže ve společenství fungovat. Pokud výbor předkládá navýšení příspěvku na správu domu a pozemku, tzv. fond oprav, tak by měl mít připravený rozpočet, z jakého důvodu je předkládáno právě těch 5 Kč/m<sup>2</sup> a vznesl dotaz, pokud dojde ke schválení, kolik bude mít společenství finančních prostředků na konci roku 2020. Výbor na tuto otázku nedokázal odpovědět, kdy pan Voják následně spočítal, že odhadem by mělo společenství mít cca 7 milionů Kč, a vznesl dotaz, co s těmito prostředky plánuje výbor dále, k čemuž pan Rumpík uvedl, že s prostředky, které se od vlastníků vyberou v kalendářním roce 2020 již tento výbor nic.

Pan Voják uvedl, že stávající výše příspěvku není vysoká, a zcela jistě nás čeká v dohledné době jeho navýšení, ale toto navýšení by mělo vzejít na základě zpracovaného skutečného výpočtu předpokládaných nákladů. Ing. Voců uvedl, že do plánovaných oprav nespadá pouze výměna stoupacího vedení studené a teplé vody, ale také opravy výtahů a venkovních schodišť, kdy některé jsou v dezolátním stavu. Dále doplnil, že neříká, že o těchto prostředcích bude rozhodovat stávající výbor, ale možná jiní členové výboru. Závěrem svého vystoupení uvedl, že výbor nenavrhuje navýšení proto, aby se mu finanční prostředky pouze hromadily, ale proto, aby v budoucnu mohly být opravy provedeny kvalitně.

Z pléna zazněl dotaz na výši nákladů na opravy výtahů, kdy pan Rumpík uvedl, že cenová nabídka na odstranění zjištěných závad ve všech vchodech činí cca 200 tisíc Kč.

Z pléna zazněl dotaz na společnost Aquaplumb, která prováděla výměnu stoupaček odpadu, kdy pan Rumpík uvedl, že oni je navrhují znovu proto, protože s nimi byli při předchozí realizaci spokojeni. Z pléna zaznělo, zda by nemělo být provedeno výběrové řízení na dodavatele, k čemuž pan Rumpík uvedl, že má výbor k dispozici 5 cenových nabídek, ale navrhuje jako zhotovitele společnost

Aquaplumb, kdy může být vybrán jiný zhotovitel, ale s tím rizikem, že o této společnosti nejsou známy žádné informace.

Z pléna zazněl dotaz, jak se výbor dozvěděl o společnosti Aquaplumb, k čemuž pan Rumpík uvedl, že se o této společnosti dozvěděli před dvěma lety, kdy jim byla firma doporučena, a následně dělala na domě výměnu stoupaček odpadu a plynu. Z pléna zazněl dotaz, jestli tyto zkušenosti nejsou i díky tomu, že jeden z členů výboru má dům v Nebušicích vedle majitele společnosti Aquaplumb. Následovala výměna názorů, kdy pan Rumpík uvedl, že ani on, ani pan Virva dům v Nebušicích nemá. Z pléna zazněl, že měl, načež pan Rumpík uvedl, že se může tazatel domnívat, že majitel společnosti Aquaplumb jejich známý, ale není tomu tak.

Následně byl vznesen dotaz, jaké navýšení by schválená změna znamenala pro majitele bytu 3+1, kdy po krátké diskuzi bylo sděleno, že by se jednalo o částku cca 350 Kč měsíčně, tj. cca 4500 Kč za kalendářní rok.

(19:38) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 4. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášenschnopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 4: **SV schvaluje zvýšení příspěvků dlouhodobých záloh o 5 Kč/m<sup>2</sup> od 1. 1. 2020.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 4 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
38,915%	53,519%	7,566%
533.038	733.068	103.360

Navrhované usnesení č. 4 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

SV přistoupilo k bodu č. 8 programu – **Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2018 a návrh hospodaření na rok 2020**

Pan Rumpík předal slovo panu Bláhovi, který sdělil, že informace o hospodaření společenství a návrhu hospodaření na rok 2020 byl přílohou pozvánky. Uvedl, že kalendářní rok 2018 byl vyúčtován a všechny případné reklamace byly vyřízeny. Následně dal prostor pro případné dotazy.

O slovo se přihlásila paní Kmochová, která uvedla, že nebyla spokojena s provedením vyúčtování studené a teplé vody, kdy žádala výbor, který ji odkázal na pana Bláhu, který však na její e-maily nijak nereagoval, a nakonec na ní byla poslána advokátní kancelář společenství. Pan Rumpík k tomuto uvedl, že její reklamace byla řešena standardním způsobem, kdy byla předána k vyřízení společnosti, která jej zpracovává a ta vyhodnotila, že je vyúčtování zpracováno v pořádku. Paní Kmochová uvedla, že žádala o vysvětlení ceny za 1 m<sup>3</sup>, kdy byla jiná, než je cena tabulková. Pan Rumpík uvedl, že cena za 1 m<sup>3</sup> je účtována dle fakturace od Pražské teplárenské, a. s. Paní Kmochová závěrem uvedla, že pouze žádala o nahlédnutí do podkladů, což jí nebylo umožněno, ani když přišla osobně, a konstatovala, že se jí výbor nevěnoval. Pan Rumpík uvedl, že se paní Kmochové věnoval dostatečně.

Pan Hájek uvedl, že původně bylo stanoveno rozúčtovací kritérium na některé položky dle podlahové plochy bytu a on navrhuje, aby se tyto náklady rozdělovaly dle počtu osob, které daný byt užívají. Paní



Mgr. Oulová uvedla, že s panem Hájkem již tuto situaci řešila po e-mailech, a kdy žádala o sdělení, kdo a jakým způsobem bude kontrolovat skutečný stav osob v bytech, protože výbor na tuto kontrolu nemá kapacitu. Dále Mgr. Oulová uvedla, že žádný způsob nebude vždy zcela spravedlivý, a o stávajícím způsobu rozhodlo v minulosti shromáždění. Následovala diskuze ohledně možných způsobů vymáhání informací o počtu v jednotkách, kdy závěrem pan Rumpík konstatoval, že výbor nemá možnost, jak tyto informace z vlastníků získat, pokud to sami výboru neoznámí.

**(19:57) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 53,04% (1.363.074/2.569.924).**

Pan Voják požádal pana Bláhu, aby vysvětlil, z jakého důvodu dochází k navýšení nákladů na vedení účetnictví pro kalendářní rok 2020 o 50 tisíc Kč. Pan Bláha uvedl, že je to v souladu s uzavřenou smlouvou, kdy došlo k uplatnění inflace od roku 2014.

Paní Záborská uvedla, že by k navýšení měl být uzavřen dodatek ke smlouvě, k čemuž pan Rumpík uvedl, že tento bude uzavřen, kdy navýšení bude platné až od 1.7.2020. Paní Záborská uvedla, že v rozpočtu je matoucí, že je uvedena částka na základě aktuální smlouvy. Pan Rumpík uvedl, že kdokoliv si návrh rozpočtu přečetl, mohl si vyžádat znění smlouvy, kdy doplnil, že si znění smlouvy vyžádala pouze paní Záborská, a že to všem ostatním bylo jasné.

Pan Bláha ještě sdělil, že od 1.1.2020 došlo k navýšení záloh na odvoz odpadu o 30%, protože je k dispozici informace o navýšení těchto nákladů od Hlavního města Prahy.

Z pléna zazněl názor, že účetní firma hájí své zájmy, ohledně navýšení ceny, ale společenství by mělo hájit své zájmy také, a uvedl, že by každých 3-5 let mohlo být vypsáno výběrové řízení na novou účetní firmu. Pan Rumpík uvedl, že možnost by to byla, ale že si nedovede představit převod veškeré agendy, protože by se nejednalo o jednoduchou činnost.

(20:07) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 5. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 5: **Shromáždění schvaluje výsledky hospodaření za rok 2018 předložené Výborem SVJ.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 5 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
67,65%	15,51%	16,84%
922.052	211.443	229.579

Navrhované usnesení č. 5 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

**(20:13) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 52,36% (1.345.498/2.569.924).**

(20:14) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 6. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 6: **Shromáždění schvaluje návrh hospodaření na rok 2020 předložený Výborem SVJ.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 6 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
68,7347%	15,0247%	16,2406%
924.824	202.157	218.517

Navrhované usnesení č. 6 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

**(20:19) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 52,09% (1.338.689/2.569.924).**

SV přistoupilo k bodu č. 9 programu – **Schválení povinnosti Výboru předkládat k pozvánce na shromáždění přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za běžný rok**

Pan Rumpík uvedl, že tento bod byl zařazen na program shromáždění na základě žádosti paní Zábranské, kdy jeho přijetí bude znamenat, že vyjma informace o hospodaření za uplynulý rok, plánu na následující rok, bude přikládán ještě přehled za aktuální rok, kdy uvedl, že pro výbor společenství to není žádný problém.

(20:21) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 7. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 7: **Shromáždění schvaluje povinnost Výboru předkládat k pozvánce na shromáždění přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh i za běžný rok.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 7 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
100,00%	0,00%	0,00%
1.338.689	0	0

Navrhované usnesení č. 7 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>50% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.6).

SV přistoupilo k bodu č. 10 programu – **Schválení realizace okapových žlabů a svodů**

Pan Rumpík uvedl, že výbor minulé shromáždění pověřilo zajištěním cenových nabídek na tuto akci, přičemž výbor má k dispozici projektovou dokumentaci, a dvě cenové kalkulace, kdy jedna počítá s montáží okapů z plošiny, a druhá s pomocí lešení, kdy kalkulace s lešením je výrazně dražší.

Z pléna zazněl dotaz, proč by montáž okapů nešla provádět ze střechy, k čemuž pan Rumpík uvedl, že není ani okapář, ani stavař, ale že o této možnosti slyší poprvé. Ing. Voců doplnil, že to výbor nedokáže posoudit, ale zřejmě se bude jednat o bezpečnost práce.

Paní Zábranská uvedla, že výbor vůbec nezvažuje tu možnost, že na to společenství vlastníků nemá finanční prostředky. Dříve byla dohoda, že bude finanční rezerva alespoň 10 milionů Kč a nemělo se vše utrácet, kdy zde již existuje s výborem špatná zkušenost, že o ničem neinformuje, a proto navrhuje, aby byl obnoven původní přesah střechy, a voda tam již nezatékala a nedocházelo k poškozování našeho majetku.

(20:26) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 8. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 8: **Shromáždění schvaluje realizaci okapových žlabů a svodů.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 8 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
11,29%	84,78%	3,93%
151.081	1.134.976	52.632

Navrhované usnesení č. 8 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článek 7 odst. (7.12).

SV přistoupilo k bodu č. 11 programu – **Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SV**

Ing. Voců uvedl, že výbor má k dispozici nabídky od pěti firem, které zrekapituloval, kdy uvedl, že výbor doporučuje pokračovat ve spolupráci se společností Aquaplumb, kdy jejich cenová nabídka je jedna z nejnižších, a jsou s ní dobré zkušenosti.

Pan Voják vznesl dotaz, zda bylo osloveno více firem, či pouze oněch 5, které dodaly cenovou nabídku, k čemuž pan Rumpík uvedl, že bylo osloveno pouze těchto 5 firem. Pan Voják vznesl dotaz, kdy jedna ze společností nedodala reference, ani je nemá k dispozici na internetových stránkách, jak tedy byla tato firma nalezena, kdy pan Rumpík uvedl, že to bylo na základě doporučení.

Pan Voják uvedl, že si po obdržení pozvánky vyžádal od výboru prázdný výkaz/výměr, neboť mu cenové nabídky přišly vysoké, a následně požádal o jeho vyplnění společností, se kterou má dobré zkušenosti z jiných domů. Uvedl, že výbor navrhuje ke schválení nabídku společnosti Aquaplumb, jejíž cenová nabídka činí cca 99 tisíc Kč na jednu stoupačku včetně DPH, přičemž jím oslovená společnost vypracovala nabídku cca 89 tisíc Kč na jednu stoupačku včetně DPH, což při celkovém počtu stoupaček znamená úsporu pro společenství ve výši cca 393 tisíc Kč včetně DPH. Doplnil, že nabídku nemohl dodat dříve, neboť výbor neoznámil, že vypsání výběrové řízení na zhotovitele, kdy informaci nedohledal v žádném zápisu z jednání výboru a na internetových stránkách je záložka výběrové řízení zcela prázdná. Závěrem uvedl, že nabídku obdržel dnes v 15 hodin.

Pan Rumpík uvedl, že informace o výběrovém řízení byla uvedena v zápisu z jednání výboru. Na internetových stránkách to výbor neuvedl úmyslně, aby zjistil, kolik vlastníků bude mít o výběrové řízení zájem.

Ing. Voců uvedl, že výbor informoval, prostřednictvím zápisu z jednání výboru, že budou otvírány obálky a kdokoliv může přijít se podívat.

Pan Voják vznesl dotaz, zda se výbor zabýval i ekonomickou situací potencionálních zhotovitelů, kdy uvedl, že společnost Aquaplumb, která se ještě v roce 2012 jmenovala úplně jinak, nemá v obchodním rejstříku založenu ani jednu účetní závěrku, což je zákonem stanovená povinnost, kdy tento stav znamená, že společnost je potencionálně v likvidaci, protože jakmile na to Městský soud přijde, tak je vyzve, aby účetní závěrky doplnil, a pokud tak neučiní, tak nařídí likvidaci společnosti. Dále uvedl, že výbor navrhuje dát zakázku za 4,1 milionu Kč společnosti, o který nikdo neví, v jaké je finanční kondici a

jediné, co o ní víme, je to, že již u nás nějakou realizaci prováděla. Pan Voják doplnil informace i o dalších možných zhotovitelích, kdy další dva měli loňský roční obrat prakticky totožný s předpokládanou cenou celé akce.

Ing. Voců uvedl, že obdrželi od společností pouze výpis z obchodního rejstříku a další kontrolu neprováděli. Následně předal informace o společnostech, která dodala reference, a která nikoliv. Současně uvedl, že pokud je někdo názoru, že výbor nepracuje odborně, tak se může přihlásit do výboru a může pomoci, případně může pomoci tím, že včas dodá kontakt na některou společnost.

Pan Rumpík uvedl, že je škoda, že je ta nabídka dodána tak pozdě, ale případná úspora je výrazná, aby se jí nedalo využít. Nicméně s nabídkou se seznámil pouze pan Voják, a tato nabídka nevyšla z výběrového řízení, které výbor zadal, a výbor by se rád vyhnul nějakým nepříjemnostem.

Z pléna zaznělo, že by mělo být provedeno nové výběrové řízení, k čemuž pan Rumpík uvedl, že i to může být varianta, odložit realizaci akce o rok.

Z pléna zaznělo, že při výměně stoupaček odpadu před dvěma lety uhradil vlastník společnosti 10 tisíc Kč za vybourání stěny a znovuobložení, a to i přes to, že tam byl montážní otvor cca 120 x 90 centimetrů. Ing. Voců k tomuto uvedl, že výbor doporučuje, aby ten otvor byl rozebíratelný od podlahy až ke stropu, protože pokud je jádro zazděné, musí se následně bourat.

Pan Voják uvedl, že nijak nerozporuje, že se výměna stoupacího vedení musí provést, kdy současně informoval, že si vyžádal od výboru počet havárií, a do konce října jich byla za letošní rok 30. Pan Rumpík uvedl, že loni bylo havárií 18, kdy náklady za oba roky činí cca 280 tisíc Kč, kdy do toho nejsou započteny škody, které vznikly jednotlivým vlastníkům.

Pan Voják uvedl, že kompromisním řešením by mohlo být schválení limitu výboru na akci, který následně vybere vhodného zhotovitele pro společenství. Pan Rumpík uvedl, že by se tedy výběrové řízení zrušilo, a nejpozději začátkem ledna 2020 se vyhlásí nové výběrové řízení. Následovala diskuze, ze které vyplynulo, že by výbor následně vybral vhodného zhotovitele, s dodržáním schváleného limitu na danou akci.

Mgr. Oulová uvedla, že ona dělá veřejné zakázky pořád, a nikdy, nebo ve většině případů to není tak, že nejlevnější nabídka je ta nejlepší, a že s ní nebudou problémy. Pan Voják k tomuto uvedl, že neříká, že nejlevnější je nejlepší, ale že cenový rozdíl cca 400 tisíc Kč je tak zásadní, že by to měl výbor prověřit.

Z pléna zazněl návrh, aby v zadávacích podmínkách byl požadavek na dodání účetních výkazů, k čemuž Mgr. Oulová uvedla, že se jedná o problém těch firem, a nikoliv společenství. Pan Voják k tomuto uvedl, že problém společenství to bude poté, co uhradíme společnosti nějaké plnění, a následně soud nařídí její likvidaci, jmenuje likvidátora, a poté to již bude naším problémem. Závěrem uvedl, že by výbor měl tyto okolnosti předjímat, aby ochránil společenství, a ne to odbýt lakonickým „to je jejich problém“.

Paní Zábranská vznesla dotaz na výbor, kdy na minulém shromáždění zaznělo, že na minimálně stoupací vedení teplé vody by měl být vyhotoven projekt, aby zhotovitel neudělal špatně přichycení, a zda je tedy tento projekt k dispozici. Pan Rumpík uvedl, že dle jeho informací na to projekt být nemusí.

Paní Hoganová sdělila, že práce společnosti Aquaplumb byla v pořádku, ale momentálně nevíme, jestli jsou ekonomicky v pořádku. Pan Rumpík k tomuto uvedl, že informaci o tom, že nemají vloženou žádnou účetní závěrku nevěděl výbor teď, ale ani předtím, a že realizace proběhla již před 2-3 roky zcela v pořádku, a i přesto, že tam mají nějaké nesrovnalosti, tak normálně fungují, a odvádějí svou práci dobře.

(21:04) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 9. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 9: **Shromáždění schvaluje realizaci výměny svislých rozvodů TUV a SUV společností Aquaplumb dle jejich cenové nabídky.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 9 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
45,777%	40,337%	13,866%
612.810	539.991	185.888

Navrhované usnesení č. 9 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.12).

**(21:11) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,83% (1.331.880/2.569.924).**

Následovala diskuze ohledně výše limitu na tuto akci, kdy z této diskuze vzešel konsenzus ve výši 4 miliony Kč včetně DPH na celou akci.

(21:16) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 10. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 10: **Shromáždění schvaluje realizaci výměny svislých rozvodů TUV a SUV, kdy maximální výše nákladů na tuto akci bude činit 4 miliony Kč včetně DPH, a pověřuje výbor společenství vyhlášením výběrového řízení a výběrem nejvhodnějšího zhotovitele.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č. 10 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
94,85%	0,00%	5,15%
1.263.314	0	68.566

Navrhované usnesení č. 10 **bylo přijato**, neboť došlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.12).

**(21:45) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 51,56% (1.325.122/2.569.924).**

## SV přistoupilo k bodu č. 12 programu – **Schválení Stanov předložených Výborem SVJ (verze 2019)**

Pan Rumpík uvedl, že návrh stanov připravovala zejména Mgr. Oulová ve spolupráci s notářskou kanceláří Mgr. Semaníka.

O slovo se přihlásil pan Voják, který uvedl, že by se nejdříve, než se začne ptát pana notáře, zeptal výboru na následující. Na posledních dvou shromážděních obsahoval návrh stanov možnost, aby se členem voleného orgánu stal i nečlen společenství. Nyní je tato možnost z návrhu odstraněna. Pan Voják připomněl, že ze strany výboru dnes opakovaně zaznělo, že je problém najít dostatek kandidátů do výboru, natož pět lidí, kteří budou problematice rozumět. Proč je tedy tato možnost u návrhu odstraněna, když je to zcela v souladu s Občanským zákoníkem, přičemž je to pouze možnost, a dotyčná osoba musí být zvolena shromážděním vlastníků.

Mgr. Oulová k dotazu uvedla, že je to přesvědčení výboru, a na tomto výbor trvá, aby členem výboru mohl být vždy pouze vlastník, a to je celé.

Mgr. Oulová si následně vzala slovo s tím, že pan Voják se bude moci ptát později, a uvedla, že pan notář tady není od toho, aby vysvětloval jednotlivé body, ale proto, že musí osvědčit průběh hlasování o jejich přijetí. Mgr. Oulová uvedla, že oslovit notářskou kancelář Mgr. Semaníka byl její nápad, protože notář by měl být největším garantem správnosti. Uvedla, že notářská kancelář obdržela předchozí návrh výboru i návrh stanov, který vypracovala paní Zábranská, a nejdříve vše posoudila, a následně probíhala komunikace s výborem společenství, a to nad každou věcí, protože se nad tím výborem zamýšlel, a vše se rozebíralo velmi detailně. Po zpracování návrhu byl návrh odeslán členům společenství, kdy byly obdrženy připomínky, např. od paní Zábranské jich bylo 60, a pouze 9 jich nebylo akceptováno, ale nebyly to žádné zásadní věci. Než předala slovo Mgr. Semaníkovi, tak uvedla, že pro to výbor učinil vše, co mohl.

Mgr. Semaník následně předal slovo kolegovi ze své notářské kanceláře, který věc v poslední době několika měsíců s výborem připravoval, a tak k tomu řekne víc. Jinak obecně k panu Vojákovi uvedl, že se s ním nemůže tady přít, protože on je tady pouze od toho, aby osvědčil, zda stanovy byly přijaty, či nikoliv, ale není advokát, aby sdělil, jestli je to tak, či onak.

Pan Voják uvedl, že se nechce přít, ale že má pouze pár dotazů, k čemuž pan Mgr. Semaník uvedl, že odpovídat nemůže, že má být pouze jako mlčenlivá strana. Pan Voják vznesl dotaz, z jakého důvodu je tedy zde pan notář přítomen, když nemůže odpovídat na dotazy, kdy pan notář odkázal případnou diskusi na výbor společenství.

Kolega z advokátní kanceláře Mgr. Semaníka, kdy uvedl, že pan notář je tu zde zejména proto, aby osvědčil, že ty stanovy budou či nebudou přijaty, a případně zapsány do rejstříku. Následně uvedl, že celkem bylo obdrženo 66 připomínek, kdy všechny byly vypořádány. Závěrem svého vystoupení uvedl, že hlavní linie komunikace musí probíhat mezi vlastníky a výborem. Pan Voják vznesl dotaz, zda porozuměl správně, že bude ve věci přijetí stanov pořízen notářský zápis, k čemuž Mgr. Semaník uvedl, že pokud o to výbor požádá, tak ano. Pan Voják k tomuto uvedl, že se případně bude jednat o zbytečně vynaložené finanční prostředky společenství, protože stávající stanovy přijetí změny stanov formou notářského zápisu nevyžadují, a nevyžaduje to ani občanský zákoník.

Pan Voják tedy uvedl, že se bude ptát výboru společenství, a to konkrétně, zda jsou si jistí, že vše, co je výborem předkládáno, je v souladu se zněním občanského zákoníku a navazujících právních předpisů, k čemuž pan Rumpík uvedl, že si tím jsou jistí. Pan Voják uvedl, že to tedy vezme postupně, a uvedl, že v návrhu stanov je uvedeno, že u kontrolní komise je uvedeno, že má jednoho až tři členy, nicméně to je v rozporu s §262 občanského zákoníku, který stanovuje, že zřídí-li stanovy kontrolní komisi, vyžaduje se, aby měla alespoň tři členy. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že kontrolní komise nemůže mít jednoho až tři členy, ale musí mít nejméně tři. Pokud by chtěl výbor pouze jednoho, jak to bylo v předchozím návrhu stanov, kdy se ta funkce jmenovala revizor, tak to musí být tak výslovně upraveno.

Dále pan Voják uvedl, že v působnosti shromáždění, bod c) je uvedeno, že ve výlučné působnosti je volba a odvolání členů a náhradníků do výboru a rozhodování o výši jejich odměny. Následně vznesl dotaz, kdo tedy bude případně volit členy kontrolní komise, k čemuž pan Rumpík uvedl, že také shromáždění. Pan Voják uvedl, že ano, ale že to návrh stanov neobsahuje.

Pan Voják uvedl, že těch nedostatků je značné množství, a proto doporučuje odložit projednání těchto stanov na další shromáždění, a seznámil přítomné, že v návrhu je uvedeno, že za výbor společenství jedná navenek jeho předseda, místopředseda nebo pověřený člen, což je běžná praxe u společenství vlastníků. Ale v rozporu s tímto je bod 5, kde je uvedeno, že výbor volí předsedu ze svých řad, a z funkce jej odvolává. Chybí tedy zde pravomoc výboru volit místopředsedu výboru.

Dále sdělil, že v ustanovení o volených orgánech je uvedeno, že členství v orgánu zaniká uplynutím dvouměsíční lhůty, pokud se nedohodne s výborem jinak, což je opět v rozporu s občanským zákoníkem, a navíc v části výboru si to odporuje s odstavcem 8, kde je to uveden zánik funkce v souladu s občanským zákoníkem.

Pan Voják zopakoval, že tyto stanovy je nutné odmítnout, a to i z toho důvodu, že návrh zavádí pravomoc výboru udělovat členům společenství smluvní pokuty až do výše 10 tisíc Kč. Dotyčný člen společenství se má pak právo do 15 dnů od udělení pokuty odvolat ke shromáždění, který následně rozhodne o tom, jestli jí člen bude či nebude hradit. Pokud se odvolat nestihne, stává se pokuta splatnou. Závěrem vznesl otázku na výbor, když mají vlastníci hradit pokuty za porušení svých povinností, tak proč návrh neobsahuje i pokuty pro výbor za porušení svých povinností.

Mgr. Oulová uvedla, že ke kontrolní komisi může sdělit, že výbor chtěl sloučit možnost revizora v našem společenství, kdy není žádný zájemce o výkon funkce člena kontrolní komise. Dále uvedla, že to výbor takto cítil, k čemuž pan Voják uvedl, že nejde o to, jak to výbor cítil, ale že návrh je v rozporu s občanským zákoníkem.

Mgr. Oulová uvedla, že je hrozně zklamaná, a že jí hrozně mrzí, že tyto připomínky nebyly podány včas, k čemuž pan Voják uvedl, že poté, co obdržel návrh nového znění stanov, tak kontaktoval předsedu výboru, pana Rumpíka, který toto potvrdil, s informací, že je tam značné množství věcí, které je nutné upravit. Mgr. Oulová uvedla, že paní Zábranská měla 60 připomínek, a všechny byly vypořádány. Závěrem Mgr. Oulová uvedla, že pokud návrh stanov osvědčila notářská kancelář, tak ten návrh nemůže být špatně, k čemuž pan Voják uvedl, že to se bohužel nedozvíme, protože se pan Mgr. Semaník nemůže vyjádřit. Následně požádal pana Mgr. Semaníka, aby obecně sdělil svůj názor, což pan Mgr. Semaník odmítl, a proto pouze požádal přítomné, aby tento návrh stanov, který předkládá

výbor, odmítli, protože jak sděloval při předchozím návrhu stanov, že vlastníkům ničeho nehrozí, tak tady je potencionální velký problém, minimálně s těmi smluvními pokutami.

Mgr. Oulová uvedla, že pro ní není větší garant správnosti, než právě notář, protože je i u zakládání společenství, kdy první stanovy osvědčuje právě notář. Pan Voják k tomuto uvedl, že i pan Mgr. Semaník zde řekl, že on neosvědčuje jejich správnost, ale osvědčí průběh jejich přijetí. Mgr. Oulová uvedla, zopakovala, že ji pan Mgr. Semaník osvědčil jejich správnost, když stanovy s výborem vyhotovoval. Pan Voják uvedl, že citoval konkrétní paragrafy občanského zákoníku, se kterými je návrh v rozporu, k čemuž Mgr. Oulová uvedla, že to je pouze názor pana Vojáka.

Paní Záborská sdělila, že udělala spoustu připomínek, ale rovnou výboru sdělila, že nebude možné po jednom kole připomínek skončit, protože návrh obsahoval tolik nesmyslů a nesprávností, že jí to dalo měsíc a půl práce, než se s návrhem detailně seznámila.

Paní Záborská dále uvedla, že ji výbor neoslovil ke spolupráci, protože ona sice není právník, ale od začátku na stávajících stanovách spolupracovala a současně dokáže studovat s právníkem právní předpisy. Závěrem uvedla, že ji výbor ani nepozval na projednávání připomínek, resp. ji pozval dva dny předem, a na informaci, že bohužel v tento termínu nemohu a návrh dvou termínů, nijak nereagoval.

Pan Rumpík, po krátké výměně názorů s paní Záborskou uvedl, že jakékoliv jednání s ní u jednoho stolu je nemožné, protože není konstruktivní člověk, a stále trvá na tom svém názoru.

Paní Záborská pokračovala ve svém příspěvku, kdy jej ukončil pan Rumpík s tím, že musí odebrat slovo. Pokud stanovy nebudou schváleny, svět se nezboří, akorát se pak bude muset najít způsob, jak vypracovat návrh stanov tak, aby vyhovoval všem.

Z pléna zazněl dotaz na výbor, proč by nemohl ve výboru pracovat nečlen společenství, a z jakého zásadního stanoviska je výbor proti tomu. Mgr. Oulová uvedla, že bude mluvit za sebe, nikoliv za výbor, kdy ona je proti této možnosti, protože dle jejího názoru by ve výboru takhle velkého společenství měl pracovat pouze vlastník. Uvedla, že nevěří, že ve společenství, které má 445 bytů, se nenajde 3-5 osob, které budou funkci vykonávat. Dále Mgr. Oulová uvedla, že ji mrzí, že nikdo neocení odvedenou práci výboru.

Z pléna zazněla reakce, že zde je často hovořeno o odbornosti, kdy ne každý vlastník může být odborník, a pokud je daná osoba, jako např. pan Voják či můj syn, osobou, která v tom domě bydlí se svou rodinou, tak proč nemůže být ve výboru. Pan Rumpík uvedl, že tato možnost byla v předchozím návrhu stanov, ale byla shromážděním také odmítnuta a současně uvedl, že on osobně shledává předchozí návrh stanov výboru lépe zpracován. Tazatelka uvedla, že by synovi dala plnou moc, a on mohl následně vykonávat funkci člena výboru.

Pan Voják uvedl, že to není pouze o jeho osobě, ale o možnosti mít nečlena společenství jako celku. Uvedl, že dle občanského zákoníku je výkon funkce člena voleného orgánu osobní povahy, a nelze ji tak vykonávat na základě udělené plné moci. Připomněl, že jak stávající stanovy, tak i nový návrh výboru, který toto dokonce zdůrazňuje na několika místech, obsahují podmínku členství ve společenství. Zdůraznil, že tato záležitost nemá být řešena kvůli němu, ale kvůli všem členům



společenství, kdy na každém shromáždění je řešeno, že není žádný náhradník do výboru, žádný zájem o výkon funkce člena kontrolní komise, a proto není rozumné, si tuto možnost zcela uzavírat. Pořád ta daná osoba musí obdržet dostatečný počet hlasů zde na shromáždění. Závěrem svého vystoupení vznesl dotaz na Mgr. Oulovou, zda ona v domě bydlí.

Mgr. Oulová uvedla, že ano, bydlí. Pan Voják uvedl, že ví, že je Mgr. Oulová členem společenství, ale otázka zněla, zda fyzicky v domě bydlí, kdy následně uvedla, že v bytě nebydlí, ale bydlí kousek. Pan Voják uvedl, že potom by měla vysvětlit rozdíl mezi tím, kdy například on není členem společenství, ale v domě bydlí, má tam trvalé bydliště, a ona je vlastníkem, ale v domě nebydlí. Mgr. Oulová uvedla, že bydlí do 10 metrů od všeho a závěrem uvedla, že i když bydlí jinde, tak pro tohle společenství toho spoustu vykonala, co mohla na maximum svých sil, a myslí si, že dobře.

(21:45) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 11. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 11: **Shromáždění schvaluje Stanovy předložené Výborem SVJ (verze 2019)**. O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č.11 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
29,94%	56,63%	13,43%
396.753	750.433	177.936

Navrhované usnesení č. 11 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.9).

SV přistoupilo k bodu č. 13 programu – **Schválení změn ve stanovách platných od roku 2013**

Pan Rumpík sdělil, že nyní bude projednán návrh na úpravu stávajících stanov, který předložila paní Záborská.

O slovo se přihlásil pan Voják, který dal ke zvážení, zda v tomto návrhu neupravit možnost být členem voleného orgánu i pro nečlena společenství, kdy návrh paní Záborské není nijak konfliktní, kdy některé úpravy, zejména hospodaření by mělo být upřesněno, ale to lze řešit na příštím shromáždění, kdy uvedl, že by se schválením návrhu paní Záborské, s touto změnou, došlo po čtyřech letech k posunu a požádal paní Záborskou, zda by s touto změnou souhlasila. Paní Záborská uvedla, že by navrhovanou změnu odložila na další shromáždění, a navrhuje schválit její návrh, a případnou změnu až na dalším shromáždění.

Pan Mašek uvedl, že si pamatuje, když se v roce 2017 předkládal tehdejší návrh výboru, tak tam možnost nečlena ve výboru byla. Uvedl, že tenkrát nebyl ve výboru, a proto dal návrh ke kontrole jeho právní zástupkyni, která sdělila, že to pro něj vše v pořádku. Návrh těchto stanov nebyl schválen zejména kvůli možnosti, že členem výboru může být i nečlen, a paní Záborská proti tomu velmi hlasitě vystupovala. A nyní, pokud bude schválen její návrh, jí to již nevádí, s čímž on nesouhlasí, a navrhuje, aby se případně schválil její návrh, ale již s možností nečlena ve výboru.

Pan Rumpík uvedl, že lze případně na příštím shromáždění, jako první bod, projednat možnost nečlena ve výboru společenství, a pokud dojde ke schválení, tak již bude moci být v dalším bodu zvolen, a

požádal pana Vojáka o potvrzení. Pan Voják uvedl, že tomu tak je, ale když je nyní vidět vůle přítomných pro tu změnu, tak by byla škoda toto rozhodnutí odkládat zase o další rok. Připomněl, že výboru končí příští rok mandát, a jak pochopil z jejich vyjádření, tak již ve svých funkcích nebudou chtít pokračovat, a společenství se tak vystavuje riziku, že po dalším shromáždění skončí společenství s opatrovníkem. Závěrem uvedl, že se jedná o pozměňovací návrh, jako každý jiný, a není tak potíže jeho projednání. Pan Rumpík se omluvil, že skáče panu Vojákovi do řeči, ale předal informaci, že pan Mgr. Semaník musí odejít, k čemuž pan Voják uvedl, že tu stejně není potřeba. Pan Rumpík uvedl, že tu potřeba je, protože pokud budou stanovy přijaty, bude vyhotoven notářský zápis. Pan Voják připomněl, že zde notář být pro platnou změnu stanov být nemusí, a zopakoval, že doufá, že společenství za jeho dnešní účast ničeho neplatí, což nikdo z výboru nerozporoval. Závěrem svého vystoupení připomněl, že ani na předchozích dvou shromážděních, kde bylo hlasováno o změně stanov, notář přítomen nebyl.

Pan Rumpík vznesl dotaz na paní Zábranskou, zda souhlasí s předneseným pozměňovacím návrhem, k čemuž paní Zábranská sdělila, že požaduje hlasování nejdříve o jejím návrhu, jak byl původně předložen, tedy bez možnosti nečlena ve výboru.

Mgr. Oulová ještě před hlasováním uvedla, že jí pan Mgr. Semaník před svým odchodem sdělil, že vše co pan Voják říká, jsou pouze jeho názory, které nemá o nic opřené, a že se jedná o emotivní projevy, které mají pouze ovlivnit vlastníky. Pan Voják k tomuto sdělil, že vždy uvedl příslušný paragraf, o který svůj názor opírá, a to je vše, co k tomu chce sdělit.

(21:45) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 12. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášeníschopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 12: **Shromáždění schvaluje změny stanov roku 2013 ve verzi 2017 a 2019.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č.12 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
57,98%	27,61%	14,41%
759.684	361.794	188.766

Navrhované usnesení č. 12 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článek 7 odst. (7.9).

Pan Rumpík po vyhodnocení hlasování uvedl, že ani tento návrh nebyl schválen. Pan Voják se přihlásil o slovo a uvedl, že to pochopil tak, že nyní bude projednán návrh paní Zábranské se zohledněním možnosti nečlena ve voleném orgánu. Pan Rumpík uvedl, že pokud tento návrh nebyl schválen, nemůže být projednávána ani možnost nečlena ve výboru. Pan Hájek uvedl, že by se nyní mělo hlasovat o návrhu paní Zábranské, ale s možností nečlena ve výboru. Z pléna zaznívaly další hlasy, že by nyní mělo být hlasováno znovu. Pan Rumpík vznesl dotaz na přítomné členy společenství, zda si přejí hlasovat znovu, a optická většina byla pro nové hlasování.

Pan Voják uvedl, že pozměňovací návrh je velmi jednoduchý, kdy postačí upravit v Čláku 6 odst. 6.2., kdy původní znění je členem může být pouze vlastník bytové jednotky v domě, nahradí se to členem orgánu může být pouze ten, kdo je starší 18 let, který je plně způsobilý k právním úkonům a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

**(22:05) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 50,83% (1.306.184/2.569.924).**

(22:06) Předsedající předal slovo organizátorovi, aby bylo realizováno hlasování o přijetí usnesení č. 13. Organizátor ověřil, že je shromáždění usnášenischopné, a tak mohlo být přistoupeno k hlasování č. 13: **Shromáždění schvaluje změny stanov roku 2013 ve verzi 2017 a 2019 se zohledněním předloženého pozměňovacího návrhu.** O předloženém návrhu bylo provedeno hlasování o přijetí usnesení č.13 s následujícím výsledkem:

Pro	Proti	Zdržel se
70,85%	15,92%	13,23%
925.442	207.989	172.753

Navrhované usnesení č. 13 **nebylo přijato**, neboť nedošlo k naplnění potřebného hlasovacího kvóra (>75% z přítomných spoluvlastnických podílů dle stanov společenství Článku 7 odst. (7.9).

Po vyhodnocení hlasování opustilo sál větší množství členů společenství, kdy pan Kříž požádal o chvíli strpení, aby mohli být odejítí vlastníci odregistrováni z evidence hlasování.

**(22:14) Došlo ke změně přítomných spoluvlastnických podílů na 49,88% (1.281.946/2.569.924).**

Pan Kříž vyhlásil, že na shromáždění je již přítomno pouze 49,88% všech spoluvlastnických podílů, čímž není splněna hranice pro usnášenischopnost stanovená stanovami společenství Čl. 7. odst. (7.6).

Pan Rumpík uvedl, že již nelze přijímat další usnesení, a že tedy tímto 13. shromáždění vlastníků ukončuje. Závěrem ještě předal informace o odečtech vodoměrů, které proběhnou od 2. do 5. a od 9. do 11. prosince 2019, kdy konkrétní vchody jsou uvedeny na stránkách společenství. Informace ve vchodech budou vyvěšeny zhruba s týdenním předstihem.

Praha, 16. prosince 2019

---

**Michal Kříž**

zapisovatel, organizátor shromáždění

---

**Tomáš Rumpík**

předsedající

*Přílohy:*

- 1) *pozvánka na shromáždění vlastníků,*
- 2) *prezenční listina ze shromáždění vlastníků,*
- 3) *předložené plné moci od vlastníků,*
- 4) *účast jednotlivých vlastníků na shromáždění v elektronické podobě,*
- 5) *vůle jednotlivých členů společenství při hlasování,*
- 6) *zpráva o činnosti výboru,*
- 7) *hospodaření společenství za rok 2017,*
- 8) *hospodaření společenství za rok 2018,*
- 9) *návrh hospodaření společenství na rok 2019,*
- 10) *návrh hospodaření společenství na rok 2020,*
- 11) *návrhy usnesení shromáždění vlastníků,*
- 12) *zpráva o celkových nákladech na opravu střechy.*