

Zápis

**ze zasedání shromáždění
Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061-2070,
IČ 291 52 356, se sídlem Mezilesí 2069/42, Horní Počernice, 193 00 Praha 9,
zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem
v Praze, oddíl S, vložka 14321
(dále jen „SVJ“)**

Datum konání: **11.11.2022 v 18.00 hodin**

Místo konání: Chvalský zámek – Stodola, na adrese Na Chvalské tvrzi 857/4, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

Listina přítomných členů SVJ, včetně plných mocí, tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Zasedání shromáždění SVJ zahájil předseda výboru SVJ PhDr. Miroslav Kadlec, který přivítal všechny přítomné členy SVJ a přivítal také pozvané hosty, a to Mgr. Barboru Šichovou, advokátku a Ing. Miroslava Doušu, zástupce společností 100 DIRECT s.r.o. a CONTEXT CONSULT s.r.o.

PhDr. Miroslav Kadlec konstatoval, že zasedání shromáždění bylo řádně svoláno. Proti řádnému svolání vznesl námitku člen SVJ – pan Brunner, který namítal, že na žádost neobdržel od výboru SVJ přílohu č. 1 – Ceník k návrhu Příkazní smlouvy o zajištění některých výkonů správy nemovitosti, a že tedy shromáždění nebylo dle něho řádně svoláno. Mgr. Šichová mu sdělila, že toto není překážkou řádného svolání shromáždění, že veškeré podklady k navrženým bodům jednání byly členům k dispozici na nástěnkách v jednotlivých vchodech a u zástupců vchodů, což také bylo uvedeno na pozvánce na toto zasedání shromáždění.

Poté předseda výboru SVJ PhDr. Miroslav Kadlec konstatoval, že **shromáždění je schopné usnášení**, neboť jsou **přítomni** členové SVJ a vlastníci všech jednotek, kteří mají **64,42% hlasů**.

Poté předseda výboru SVJ přednesl program zasedání shromáždění SVJ, který odpovídá programu uvedenému na pozvánce, kterou obdrželi členové SVJ.

1. Volba předsedy zasedání, volba zapisovatele

PhDr. Miroslav Kadlec navrhl, aby předsedou zasedání shromáždění byl on sám. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 85,07% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: 13,43% hlasů přítomných členů

Zdržel se: 1,49% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Předsedou zasedání shromáždění SVJ je PhDr. Miroslav Kadlec.“

Poté PhDr. Kadlec navrhl, aby zapisovatelem byla Jana Větrová. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 97,01% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: nikdo

Zdržel se: 2,99% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Zapisovatelem je Jana Větrová.“

Poté PhDr. Kadlec navrhl, aby ověřovatelem zápisu byla Petra Koubová. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 89,55% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: nikdo

Zdržel se: 10,45% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Ověřovatelem zápisu je Petra Koubová.“

2. Rozhodnutí o zrušení výboru SVJ a jeho nahrazení předsedou společenství, vše s účinností od 1.1.2023

Předsedající PhDr. Kadlec konstatoval, že jemu končí funkční období 20.11.2022 a že i další 2 členky výboru – paní Jana Větrová a Petra Koubová zaslali výboru svoji rezignaci. Uvedl, že výbor již delší dobu apeloval na členy SVJ, aby se výkonu funkce ve výboru někdo ujal, ale bezvýsledně. Nedaří se tedy personálně statutární orgán obsadit. Z tohoto důvodu tedy výbor přistoupil k variantě, že by mohl funkci statutárního orgánu SVJ vykonávat profesionální předseda (externí firma) a že by také správu domu SVJ, která je velmi rozsáhlá mohla převzít externí správcovská firma.

Předsedající PhDr. Kadlec sdělil přítomným, že výbor oslovil několik (více než 5) firem na výkon funkce předsedy a na správu SVJ. Výbor nakonec vybral na výkon funkce předsedy SVJ společnost 100 DIRECT s.r.o., kterou by při výkonu funkce předsedy zastupoval přítomný Ing. Miroslav Douša a pro správu domu společnost CONTEXT CONSULT s.r.o., ve které je Ing. Miroslav Douša jednatelem. Kritériem pro výběr firmy byla ochota převzít jak správu domu, tak také výkon funkce předsedy, dále profesionalita a cena nabízených služeb.

Poté se Ing. Douša představil přítomným členům SVJ a obě společnosti (100 DIRECT s.r.o. a CONTEXT CONSULT s.r.o.) krátce představil.

Ze strany některých členů SVJ bylo namítáno, že pojistná smlouva společnosti CONTEXT CONSULT s.r.o., kterou mají členové SVJ k dispozici není dostatečně pojištěna na výkon správy nemovitosti. K tomuto Ing. Douša uvedl, že má za to, že pojištění je dostatečné, ale že pokud by se ukázalo, že pojištění není dostatečné, je společnost připravena zjednat nápravu.

Mgr. Šichová znovu apelovala na přítomné, že vzhledem k ukončení výkonu funkcí stávajících členů výboru SVJ k 31.12.2022 a nedostatku kandidátů na nové členy výboru, je

zapotřebí zajistit fungování SVJ a zvolit statutární orgán s tím, že externí profesionální předseda je řešení.

PhDr. Kadlec poté navrhl, aby bylo přistoupeno k hlasování o tomto bodu programu, tj. aby byl s účinností k 1.1.2023 zrušen jako statutární orgán výbor SVJ, a nahrazen předsedou společnosti.

Poté bylo o tomto návrhu hlasováno.

Pro návrh: 74,63% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: 20,90% hlasů přítomných členů
Zdržel se: 4,48% hlasů přítomných členů

Poté PhDr. Kadlec konstatoval, že toto rozhodnutí nebylo přijato. (Toto rozhodnutí představuje změnu stanov a je k němu zapotřebí souhlasu alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů, viz. čl. XI. písm. B. odst. 7 stanov SVJ).

Následně ze zasedání shromáždění odešli někteří členové SVJ, a to pan Brunner, pan Beneš a pan Frýda, kteří disponovali také plnými mocemi od dalších členů SVJ.

Poté byly přepočteny hlasy přítomných členů SVJ. Předsedající PhDr. Miroslav Kadlec konstatoval, že **shromáždění je schopné usnášení**, neboť jsou **přítomni** členové SVJ a vlastníci všech jednotek, kteří mají **50,96% hlasů**.

3. Volba profesionálního předsedy společnosti a schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy společnosti, vše s účinností od 1.1.2023

Předsedající PhDr. Kadlec následně konstatoval, že vzhledem k tomu, že nebyl schválen bod 2. programu, tj. nahrazení výboru SVJ předsedou společnosti, nemá význam hlasovat o bodu 3. z programu, tj. o volbě profesionálního předsedy a schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy společnosti.

Poté bylo přistoupeno k dalšímu bodu programu.

4. Rozhodnutí o změně Stanov SVJ s účinností od 1.1.2023

Mgr. Šichová nejprve konstatovala, že všem členům SVJ bylo umožněno se seznámit s navrhovanými změnami stanov. Dále informovala přítomné, že navrhované změny stanov se týkají především předpokládané změny ve statutárním orgánu SVJ, kdy by byl dosavadní výbor SVJ nahrazen předsedou společnosti. Další změny stanov SVJ souvisí s novelou Občanského zákoníku, která nabyla účinnosti 1.7.2020, která si změny stanov také vyžádala.

Mgr. Šichová se dotázala přítomných, zda mají k navrhovaným změnám nějaké dotazy, návrhy či připomínky. Nikdo z přítomných k navrženým změnám stanov žádné dotazy ani připomínky neměl. Poté Mgr. Šichová navrhla, aby vzhledem k tomu, že nebylo schváleno zrušení výboru a jeho nahrazení předsedou SVJ, shromáždění rozhodlo nyní pouze o těch změnách ve stanovách, které se netýkají této změny statutárního orgánu SVJ. Nikdo z přítomných k tomu neměl žádné připomínky ani námítky.

Předsedající PhDr. Kadlec poté navrhl, aby bylo o těchto změnách stanov rozhodnuto a hlasováno.

Pro návrh: 98,11% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: 1,89% hlasů přítomných členů
Zdržel se: nikdo

Po hlasování bylo přijato následující rozhodnutí:

„Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2023 změnu stanov SVJ, a to ve znění, které je přílohou tohoto zápisu.“

5. Odvolání Jany Větrové a Petry Koubové z funkce členů výboru SVJ s účinností k 31.12.2022

Předsedající PhDr. Kadlec konstatoval, že dne 31.10.2022 obdržel výbor SVJ oznámení Jany Větrové a Petry Koubové o tom, že odstupují z funkce členů výboru SVJ a že výkon jejich funkce zaniká k 31.12.2022.

PhDr. Kadlec poté ještě vyzval přítomné, aby hlasovali o tom, že Jana Větrová a Petra Koubová se z funkce členů výboru odvolávají.

Pro návrh: 94,34% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: nikdo
Zdržel se: 5,66% hlasů přítomných členů
Po hlasování bylo přijato následující rozhodnutí:

„Jana Větrová, nar. 15.5.1948, bytem Mezilesí 2070/44, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 a Petra Koubová, nar. 11.3.1983, bytem Mezilesí 2063/30, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, se odvolávají z funkce členů výboru SVJ, a to s účinností ke dni 31.12.2022.“

6. Volba členů kontrolní komise

PhDr. Kadlec konstatoval, že v případě, že by SVJ mělo profesionálního předsedu společenství jako statutární orgán, bylo by vhodné zvolit členy kontrolní komise jako orgán dozorující činnost předsedy společenství. Kontrolní komise by měla mít 3 členy a její členové by se ujali svých funkcí od 1.1.2023.

PhDr. Kadlec navrhl, aby členem kontrolní komise byl zvolen pan Petr Liška, nar. 29.04.1986 bytem Mezilesí 2070 , a to s účinností od 1.1.2023. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 98,11% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: nikdo
Zdržel se: 1,89% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Členem kontrolní komise SVJ je Petr Liška, nar. 29.04.1986 , bytem Mezilesí 2070, a to s účinností od 1.1.2023.“

PhDr. Kadlec poté navrhl, aby členem kontrolní komise byl zvolen také pan Martin Olšaník, nar. 21.10.1978 bytem Mezilesí 2069 , a to s účinností od 1.1.2023. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 98,11% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: nikdo

Zdržel se: 1,89% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Členem kontrolní komise SVJ je Martin Olšaník, nar. 21.10.1978 , bytem Mezilesí 2069, a to s účinností od 1.1.2023.“

Paní Větrová poté uvedla, že by PhDr. Kadlec mohl být od 1.1.2023 také v kontrolní komisi, aby se zachovala kontinuita jeho působení v orgánech SVJ a byla zajištěna dobrá spolupráce mezi kontrolní komisí a případně zvoleným předsedou společnosti.

O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 96,23% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: 1,89% hlasů přítomných členů

Zdržel se: 1,89% hlasů přítomných členů

Po hlasování přijalo shromáždění následující rozhodnutí:

„Členem kontrolní komise SVJ je PhDr. Miroslav Kadlec, nar. 19.11.1951, bytem Mezilesí 2064/32, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, a to s účinností od 1.1.2023.“

7. Volba správce a schválení smlouvy o výkonu správy, vše s účinností od 1.1.2023

PhDr. Kadlec navrhl, aby shromáždění SVJ rozhodlo o tom, že správu domu a pozemku bude s účinností od 1.1.2023 pro SVJ vykonávat společnost CONTEXT CONSULT s.r.o., IČ 283 888 52, a to na základě Příkazní smlouvy, se kterou se mohli členové před tímto zasedáním seznámit.

PhDr. Kadlec poté předal slovo Ing. Doušovi, jakožto přítomnému zástupci společnosti CONTEXT CONSULT s.r.o., který seznámil přítomné ve stručnosti se zkušenostmi této společnosti v oblasti zajišťování správy nemovitostí.

Poté bylo hlasováno o schválení správce domu a pozemku, kterým bude společnost CONTEXT CONSULT s.r.o. a o návrhu Příkazní smlouvy o zajištění některých výkonů správy nemovitosti mezi SVJ a CONTEXT CONSULT s.r.o. jakožto správcem.

Pro návrh: 100% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: nikdo

Zdržel se: nikdo

Po hlasování o tomto návrhu bylo přijato následující rozhodnutí:

„Shromáždění SVJ rozhodlo, že správu domu a pozemku bude pro SVJ vykonávat společnost CONTEXT CONSULT s.r.o., IČ 283 888 52, se sídlem Bobkova 747/32, Černý Most, 198 00 Praha 9, a to na základě Příkazní smlouvy o zajištění některých výkonů správy nemovitosti, jejíž návrh je přílohou tohoto rozhodnutí a který shromáždění SVJ tímto schválilo.“

8. Zpráva o stavu hospodaření SVJ za rok 2021/období 14.11.2021-11.11.2022

Předsedající PhDr. Kadlec přednesl Zprávu o stavu hospodaření SVJ za rok 2021/období 14.11.2021-11.11.2022. Nikdo z přítomných neměl ke zprávě připomínky ani návrhy.

PhDr. Kadlec navrhl, aby ji shromáždění schválilo. O tomto návrhu bylo hlasováno.

Pro návrh: 100% hlasů přítomných členů

Proti návrhu: nikdo

Zdržel se: nikdo

Po hlasování bylo přijato následující rozhodnutí:

„Shromáždění schvaluje Zprávu o stavu hospodaření SVJ za rok 2021/období 14.11.2021-11.11.2022.“

9a. Zpráva kontrolní komise za rok 2021/2022

Ing. Damian ke zprávě stručně informoval přítomné členy o jejím rozsahu a sdělil, že kompletní zpráva je k dispozici také v kanceláři výboru SVJ.

Shromáždění SVJ vzalo zprávu na vědomí.

9b. Schválení finanční zprávy – vyúčtování nákladů na služby, účetní závěrky za rok 2021, finančního rozpisu nákladů od 1.10.2022, jednorázové odměny pro zástupce vchodů a členy kontrolní komise

PhDr. Kadlec přednesl přítomným členům základní údaje z Finanční zprávy SVJ za rok 2021 s tím, že tato Finanční zpráva, účetní závěrka za rok 2021 a další související dokumenty (plán investic na rok 2023) byly k dispozici všem členům SVJ.

Dále sdělil, že výbor SVJ navrhuje, aby shromáždění schválilo odměnu zástupcům vchodů za rok 2023 ve výši 1.500 Kč, dále odměnu novým členům kontrolní komise ve výši 3.000 Kč ročně a stávajícím členům kontrolní komise Ing. Damiánovi a Ing. Košťálové jednorázovou odměnu každému ve výši 3.000 Kč.

PhDr. Kadlec rovněž informoval přítomné, že spolupráce mezi SVJ a stávající účetní SVJ paní Loncovou končí k 31.12.2022, ale že paní Loncová souhlasí, že dokončí kompletně účetnictví SVJ za rok 2022, včetně zpracování účetní závěrky SVJ a daňového přiznání za rok 2022.

Poté navrhl, aby byla schválena Finanční zpráva za rok 2021, účetní závěrka za rok 2021 a odměny pro zástupce vchodů a pro členy kontrolní komise.

Pro návrh: 92,45% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: nikdo
Zdržel se: 7,55% hlasů přítomných členů

Po hlasování bylo přijato následující rozhodnutí:

„Shromáždění schvaluje Finanční zprávu za rok 2021, účetní závěrku za rok 2021 a odměny pro zástupce vchodů za rok 2023 ve výši 1.500 Kč a pro členy kontrolní komise ve výši 3.000 Kč ročně a jednorázovou odměnu pro dosavadní členy kontrolní komise Ing. Damiána a Ing. Košťálovou každému ve výši 3.000 Kč.“

10. Schválení změny způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky s účinností od 1.1.2023

Před tímto zasedáním shromáždění byl členům SVJ dán k dispozici a prostudování Vyúčtovací klíč pro roční zálohové platby, který by měl platit od 1.1.2023. Nikdo z přítomných proti novému způsobu rozúčtování neměl žádné připomínky ani návrhy.

PhDr. Kadlec tedy navrhl, aby shromáždění schválilo Vyúčtovací klíč pro roční zálohové platby, který bude platit od 1.1.2023. Dále PhDr. Kadlec navrhl, aby shromáždění schválilo s účinností od 1.1.2023 zvýšení měsíčních záloh, které platí členové SVJ, a to na částku 700 Kč měsíčně. Důvodem zvýšení záloh je vysoká inflace, zvýšené ceny energií.

Pro návrh: 100% hlasů přítomných členů
Proti návrhu: nikdo
Zdržel se: nikdo

Po hlasování bylo přijato následující rozhodnutí:

„Shromáždění schvaluje Vyúčtovací klíč pro roční zálohové platby, který nabyde účinnosti dne 1.1.2023 a který je přílohou tohoto usnesení a rozhodlo, že s účinností od 1.1.2023 činí výše měsíčních záloh hrazených členy SVJ částku 700 Kč.“

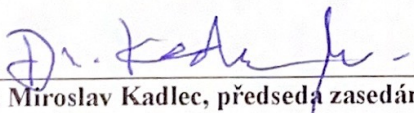
11. Usnesení schválení

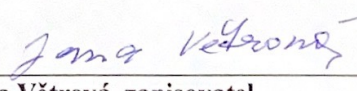
PhDr. Miroslav Kadlec zrekapituloval přijatá a nepřijatá usnesení na tomto zasedání shromáždění.

12. Závěr

Na závěr tohoto zasedání výbor SVJ navrhl přítomným, že by otázka zřízení profesionálního předsedy SVJ byla znovu předložena k rozhodnutí shromáždění, a to mimo zasedání (formou per rollam), a to v co nejkratším možném termínu. S tímto přítomní členové SVJ souhlasili.

V Praze, dne 11.11.2022


PhDr. Miroslav Kadlec, předseda zasedání


Jana Větrová, zapisovatel

Přílohy:

Listina přítomných, včetně plných mocí

Návrh Smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství

Návrh Příkazní smlouvy o zajištění některých výkonů správy nemovitostí

Stanovy s vyznačenými změnami

Účetní závěrka za rok 2021

Zpráva o stavu hospodaření

Finanční zpráva za rok 2021

Vyúčtovací klíč pro roční zálohové platby