

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

IČO: 062 08 720

Datum a čas konání: 03. dubna 2023 od 17.00 hodin (Začátek 17:05)

Míst konání: zasedací místnost v suterénu objektu Burianova 918

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 65,42 %.

Přepočet vlastnického podílu na hlasy:	65,42 % vl. podílu	→	100 % hlasů přítomných
	1 % vl. podílu	→	1,529 % hlasu přítomných

Shromáždění je usnášení schopné.

Program jednání:

1. Zahájení, prezence;
2. volba zapisovatele a předsedajícího schůze;
3. informace o vyúčtování roku 2022;
4. informace o stavu předání účetnictví od bývalé správcovské firmy Jabloinvest spol. s.r.o.;
5. informace o možnosti uplatnění náhrady škody na firmě Jabloinvest spol. s. r.o.;
6. návrh variant řešení k předanému účetnictví;
7. schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023;
8. schválení rozpočtu společenství na rok 2023;
9. provozní záležitosti;
10. Diskuze, závěr.

Na programu jednání byly zejména diskuzní body, ke kterým se vedla obsáhlá diskuze. Zápis neobsahuje doslovné citace řečníků, ale shrnuje probírané téma s důrazem na obsah sdělení.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení, prezence.

Jednání schůze shromáždění společenství vlastníků zahájil Petr Navrátil předseda výboru SVJ. Přivítal přítomné vlastníky a konstatoval, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 65,42 % spoluvlastnického podílu na společných částech domu a schůze je tak usnášeníschopná.

2. Volba zapisovatele a předsedajícího schůze.

Předseda výboru navrhl, aby předsedajícím schůze byla paní Ježková z Interma BYTY správa s.r.o., zapisovatelem zápisu schůze pan Němeček. Nikdo z přítomných nedal proti návrh. O návrhu bylo

hlasováno nejprve o zapisovateli, následně o předsedající. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování, zapisovatel a předsedající byli jednomyslně schváleni.

Slova se ujala předsedající, která přítomné seznámila s hosty za Interma BYTY správa s.r.o.. Jsou jimi paní Kocková a pan Ing. Stašák.

3. Informace o vyúčtování za rok 2022.

Vyúčtování se zpracovává a bude předloženo v termínu do 30.4.2023 ale bez počátečních stavů

4. Informace o stavu předání účetnictví od bývalé správcovské firmy Jabloinvest spol. s.r.o.

Slova se ujal pan Stašák, který přítomné informoval o tom, že správce je povinen zpracovat do 30. 4. 2023 vyúčtování za rok 2022 a předat ho vlastníkům. Je zde ale problém s návazností na předchozí účetnictví z důvodu řádného nepředání od předchozího správce, spol. Jabloinvest spol. s. r. o. Zde volně přecházíme v bod jednání č. 4

Ani po roce a půl nebyly od společnosti Jabloinvest předány relevantní podklady, na které by bylo možné navázat. Nějaké doklady a části účetnictví byly obdrženy, ale ty jsou polovičaté, chybí zejména účetní závěrky k jednotlivým rokům, není provedena inventura účtů k 31. 12. 2021, na kterou bychom měli navázat my od 1. 1. 2022. Společnost Jabloinvest i přes opakované výzvy a schůzky předala nějaká čísla, u kterých jsme se dotazovali na detaily a po jejich obdržení jsme zjistili, že nekorespondují s hlavní knihou. Po druhém dotazování jsme obdrželi novou hlavní knihu s jinými zůstatky, po další urgenci jsme dostali třetí sestavu, která se opět lišila. Hlavním problémem je saldo jednotlivých vlastníků – přeplatky / nedoplatky jednotlivých osob, kdy část jich má přeplatek nebo nedoplatek (cca 1/3) ostatní sedí. Z tohoto důvodu nejsme schopni zodpovědně říci, jaké jsou ve skutečnosti dané stavy a navázat na ně.

Z toho titulu jsme připraveni odevzdat vyúčtování za rok 2022, ale nejsme schopni dodat historii, proto budeme vycházet z toho, že historie bude „0“ a my dodáme čísla za rok 2022, o které se umíme opřít, protože známe předpisy, co bylo zapláceno a to řádně vyúčtovat.

Z našeho pohledu neumíme navázat na to, co se dělo za Jabloinvestu, proto tady chceme probrat několik bodů, které se toho týkají:

Paní Dzanová rozporuje vyúčtování 2019, 2020, 2021. Udává, že tam jsou nějaké chyby, ale konkrétně nespecifikuje jaké. Bohužel jsme od Jabloinvestu nezískali relevantní data, proto nejsme schopni tato vyúčtování bez jejich součinnosti řešit. Snažili jsme se o komunikaci, firma Jabloinvest nereaguje na naše dotazy a ukončila komunikaci s tím, že vše již bylo řečeno, vše již bylo předáno a více nemají co by nám předali. Za této situace nejsme schopni uspokojit rozporovaná vyúčtování. Tento bod má tečku v tom, že paní Dzanová poslala výboru výzvu k úhradě pokuty za tyto řádně nedodaná vyúčtování a za další údajná pochybení, kdy za každý den prodlení si nárokuje pokutu 50 Kč, nutno říci že v některých bodech oprávněnou. K 1. 1. 2023 tato pokuta činí 204.900 Kč.

Byl zde vznesen dotaz, proč to paní Dzanová nepožaduje po Jabloinvestu. Bylo vysvětleno, že ze zákona odpovídá za služby výbor, který je pro SVJ nasmělovává u dodavatelů, kteří je pro SVJ vykonávají, ale odpovědnost je vždy na výboru. Jabloinvest byl najatý výborem a měl konat službu, kterou předkládal výboru, výbor ji měl zkontrolovat a předložit shromáždění ke schválení. Otázkou

však je, co se zde odsouhlasilo, jelikož Jabloinvest zřejmě předkládal nerelevantní data a uvedl vás v omyl. I přesto, že zřejmě odvedl Jabloinvest nekvalitně svou práci, odpovědnost nese společenství a výbor.

Dále zde byla rozebírána smlouva se správcem Jabloinvest a pochybení výboru při jejím uzavírání. Pan Němeček přiznal chybu, že byla předložena smlouva v prvotním znění a schválena následně výborem v odlišném znění. S tím byli všichni vlastníci následně později seznámeni a smlouva byla přeschválena v podepsaném znění. Pan Pernekr konstatoval, že byla podepsaná verze bohužel v tom znění, které nyní nedává SVJ příliš možností, jak se proti Jabloinvest právně bránit.

Paní Ježková pak uvedla, že i přesto, všechno nebylo rozporování vyúčtování ze strany paní Dzanové konkrétní, proto její stížnosti nebyly nikdy rozklíčovány. Pan Pernekr se na obranu paní Dzanové vyjádřil s tím, že vše bylo konkrétní a že paní Dzanová komunikuje s výborem dlouhá léta písemně a vše má zdokladované. Dále se ze strany správce uvedlo, že námitky paní Dzanové nejsou konkrétní, vždy se uvede - zápis je špatně, vyúčtování je špatně a následně se musí vždy doptávat co je špatně a k ničemu to nevede.

Pan Stašák vyzval zúčastněné abychom se pokusili najít nějaké řešení, které by bylo akceptovatelné pro všechny, jelikož paní Dzanová vznáší požadavky, které nelze uspokojivě vyřešit a uzavřít. Dále zmínil, že první krok byl učiněn minulý týden v pátek, kdy se poprvé sešel správce s panem Pernekrem, který zastupoval paní Dzanovou.

5. informace o možnosti uplatnění náhrady škody na firmě Jabloinvest spol. s r.o

Právní kanceláři bylo zadáno, aby posoudila možnosti právních kroků vůči Jabloinvestu. Dostali jsme čerstvě odpověď, která však byla neurčitá a vyžaduje doplnění informací a podkladů. Asi budeme schopni konkretizovat, co je špatně v účetnictví a následně bychom mohli být schopni žalovat nekompletní účetní závěrky a nedodání podkladů z toho vyplývajících.

Paní Dzanová si ve většině svých nároků nárokuje škodu oprávněně. Má tedy na to právo a my nejsme schopni, kvůli nedodaným podkladům, tyto její nároky nikdy uspokojit. Nyní tedy bude na výboru se pokusit s paní Dzanovou sejít a pokusit se najít nějaké smírné řešení.

Pan Pernekr upozornil na to, že paní Dzanová se již od roku 2018 k této věci vyjadřuje a upozorňuje na to, že nejsou věci v pořádku. Byla zmíněna záležitost s paní Tancibudkovou a jejím dluhem ve výši cca 180 000 Kč, který se táhne od dob OSBD. Tato záležitost je již promlčena nebyla fi. Jabloinvest účetně vyrovnána – provede nový správce.

Paní Ježková na to reagovala, že paní Dzanové zřejmě nejde jen o peníze. Není to o penězích, ale o formální správnosti. Pokud bychom se bavili o tom, v čem se ty vyúčtování budou lišit, tak se bavíme v řádech desítek korun nebo stokorun. Pan Pernekr dodal, že opravdu nejde o peníze, ale o princip, bavme se o faktech.

Pan Stašák stočil diskuzi opět k Jabloinvestu a možnému uplatnění náhrady škody. Teď jde o to dodat podklady právní firmě a na příští schůzi necháme hlasovat o tom, jestli budeme společnost Jabloinvest žalovat. Paní Ježková dodala, že je nutné mít vše pohromadě a ucelené, než se podnikne tento krok, pak můžeme někoho žalovat. Je zde mnoho aspektů, které je potřeba vyřešit a pak v tom budeme pokračovat. Pokud se k tomu rozhodneme, je to záležitost roků.

Pan Pernekr k tomuto tématu ještě dodal, že v říjnu minulého roku vyzývali s paní Dzanovou výbor, aby podali vůči Jabloinvestu trestní oznámení. Na to mu bylo odpovězeno, že to není tak jednoduché a výbor se snažil napřed jednat. Pokud mají pocit, že je to potřeba udělat, tak ho mohou podat i oni, protože to tak může učinit kdokoli z přítomných. Na to pan Pernekr dodal, že to není vyloučené.

6. Návrh variant řešení k předanému účetnictví,

Pan Stašák pokračuje s tím, že názor je takový, že udělat rekonstrukci účetnictví je nemožné a stálo by to sta tisíce s nejistým výsledkem. Je zde k dispozici většina dokladů, ale není jistota, že vše bude dohledáno. Po konzultaci s lidmi, kteří podobnou rekonstrukci dělali není doporučeno do toho jít, jelikož výsledek může být zpochybněn jako neprůkazný. Za odhadovanou cenu cca 300.000 Kč jsme nenašli firmu, která by se následně zaručila, že bude vše 100 % správně a průkazné. Proto navrhujeme jako jednu z variant, aby se za minulým účetnictvím udělala 0 a začalo se od znovu, počínaje rokem 2022.

Na bankovním účtu k 1. 1. 2022 je stav finančních prostředků SVJ, tento stav bude upraven o platby přijaté a vydané se vztahem k roku 2021. Výsledný stav se následně rozdělí podle spoluvlastnických podílů. Tento **fond oprav (FO) = dlouhodobá záloha na opravy domu a pozemku** - by se nazval počátečním stavem roku 2022 a pak již budeme schopni pokračovat. Pokud se následně něco vymůže na společnosti Jabloinvest, můžeme to následně dát např. jako mimořádný příspěvek do FO.

Toto ale předpokládá, aby dané řešení podpořilo ideálně 100 % vlastníků, včetně paní Dzanové. Zároveň s tím by se musela vytvořit a odsouhlasit nová pravidla, jak budete / budeme jako společenství fungovat a do budoucna spolupracovat. Pan Stašák oslovil pana Pernekra, jestli by s takovým postupem souhlasil. Pan Pernekr vyjádřil ochotu o tom jednat, zároveň dodal, že by to ale muselo mít formu nových stanov, aby bylo vše přehledně na jednom místě.

Bylo dohodnuto, že Interma BYTY správa připraví metodický postup, jak by se mělo postupovat při sestavování zůstatku k 1. 1. 2022 a připraví ve spolupráci s výborem a přítomnými nová pravidla fungování společenství. Paní Ježková apelovala na to, aby se k tomuto řešení přistupovalo tak, aby jej opravdu měli vůli podepsat všichni vlastníci. Bylo zde řečeno, že kvůli vytížení pracovníků správcovské firmy v tomto období přichází v úvahu vypracování těchto pravidel až na podzim toho roku. Do té doby se využije čas, aby se o návrhu mohlo diskutovat pro dosažení 100% shody. Pan Stašák se obrátil na pana Pernekra s tím, že se asi shodneme na tom, že situace je bezvýchodná, proto se výbor SVJ obrátí na paní Dzanovou s tím, aby se vyjádřila k tomu, jestli je pro ni řešení „velké 0“ schůdné a průchozí. Pokud paní Dzanová nebude s tímto řešením souhlasit, bude nezbytné, aby přišla s jiným konkrétním návrhem dohody, který by se projednal na příští schůzi.

Na závěr pan Stašák opět shrnul popis tohoto řešení, pracovně zvaný jako „velká 0“. Upozornil na to, že se tím vyrovnají veškeré závazky a pohledávky z minulých let, tak i veškeré nároky plynoucí z rozporovaných vyúčtování paní Dzanovou. Každý tedy z vypočítané částky dostane tu část, která odpovídá podílu na společných částech budovy. To se týká všeho před rokem 2022, není do toho zahrnuta probíhající rekonstrukce domu, která bude vypočítána dle podílů na společných částech domu a dle prohlášení vlastníka. Dále se na minulých shromážděních projednávalo to, že náklady na výměnu oken a zasklení lodžií jde vždy za konkrétní bytovou jednotkou, kde tak bylo učiněno. Vše bude řádně vyúčtováno, včetně dotace.

Na závěr tohoto bodu oznámila Interma BYTY správa, že pokud se nenajde společné řešení, nebudou moci správu pro naše SVJ dále vykonávat. Pokud se to nyní neschválí, problém se nevyřeší a bude jen dále valen před sebou. Na to pan Pernekr souhlasil s tím, že pokud bude k tomu zmocněn, bude se podílet na konzultacích připravovaného řešení a nových pravidel.

7. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na rok 2023.

Paní Ježková informovala o tom, že tento bod byl zařazen z důvodu navýšení poplatků za správu s ohledem na výši inflace, na kterou mají ze smlouvy nárok a která byla uplatněna. Vzhledem k námitkám paní Dzanové, ohledně použití výrazu „fond oprav“ nebude o tomto bodu hlasováno.

8. Schválení rozpočtu společenství na rok 2023

Rozpočet nebude taktéž schvalován vzhledem k tomu, že byl tento bod paní Dzanovou taktéž rozporován. V rozpočtu byla uvedena „splátka úvěru“, jako jedna z položek rozpočtu. Tato položka by tam správně být neměla, nicméně správce považoval za nutné ji zde informativně uvést, jelikož je to něco, co je placeno. Tím, že to byla položka nad rámec povinného není to ze strany správce považováno za chybu. Paní Ježková uvedla, že s ohledem na znění stanov a zákona není neschválení rozpočtu na určitý rok překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvku na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky.

Dále pan Pernekr vznesl dotaz na to, zda jsou některými vlastníky využívány některé prostory pro výlučné užívání a zda je s nimi uzavřena nájemní smlouva. To bylo projednáváno na některém z minulých shromáždění a schváleno. Pan Němeček řekl, že byla schválena rekonstrukce pro toto užívání, ale v jakém je to stavu netuší. Členové výboru se k tomu nebyli schopni vyjádřit, správce sdělil, že mu to není známo, nikdo z pléna se k tomu nevyjádřil. Bude prověřeno v jakém je to nyní stavu.

9. Provozní záležitosti:

Byl vznesen dotaz na výměněné dveře zadního vchodu v 917, kdy nové dveře se otevírají opačným směrem a blokují tak pohodlné otevírání dveří. Dveře jsou tzv. přes ruku vůči poloze zvonků. Pan Němeček na to nebyl schopen reagovat. Řekl, že to prověří s ohledem na projektovou dokumentaci. Bude prověřeno možné řešení této situace.

Bylo požádáno o výměnu jmen na zvonkovém tablu, všichni, kdo o to mají zájem, ať se obrátí na pana Navrátila.

10. Diskuze, závěr.

Diskuze na závěr se nekonala. Vše proběhlo během řádných bodů schůze nebo v provozních záležitostech.

Diskuze a shromáždění bylo předsedajícím ukončeno v 19:15.

V Liberci dne 05. 04. 2023

Zapsal: Radek Němeček, člen SVJ



Schválil: Interma BYTY správa s.r.o., člen výboru SVJ Burianova 917 a 918, Liberec



Ověřil: Jirí Mičan, místopředseda výboru SVJ Burianova 917 a 918, Liberec



PŘEDSEDÁJÍCÍ SHROMÁŽDĚNÍ

PREZENČNÍ LISTINA

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec
Burianova 918/9, Liberec 460 06 IČO: 06208720

Shromáždění vlastníků jednotek
ze dne 03.04.2023

Byt. Jednotka Příjmení, jméno vlastníka

Podíl

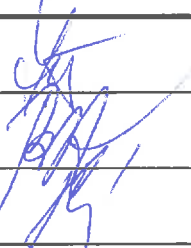
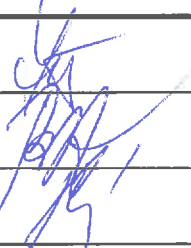
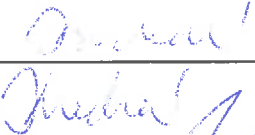
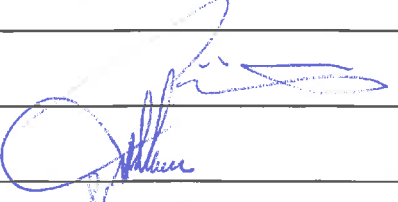
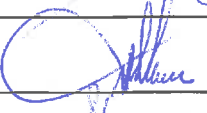
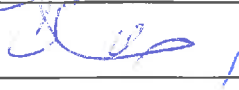
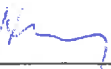
Podpis

917/01	Coroian Vadim	1.NP	2,49%	
	Coroian Marcela			
917/02	Sdružení Tulipán, z.s.	1.NP	3,06%	
917/03	Petterová Pavla	2.NP	2,49%	v.z. Petterová
917/04	Navrátil Petr	2.NP	1,36%	
917/05	Vysocká Jana Marie	2.NP	2,50%	
917/06	Pípal Jan	3.NP	2,49%	v.z. Pípal Jan
917/07	Šípová Petra	3.NP	1,36%	
917/08	Vávrová Romana	3.NP	2,50%	Wami
	Kubeš Roman			
	Kubeš Libor			
917/09	Vaňhová Romana	4.NP	2,49%	
917/10	Csemezová Zdeňka	4.NP	1,36%	Csemezová
	Hodbořová Lenka			
917/11	Bartošová Simona	4.NP	2,50%	
917/12	Koudela Tomáš	5.NP	2,49%	Kel
	Koudelová Alena			
917/13	Klier Gerhard	5.NP	1,36%	
917/14	Šimková Vendulka	5.NP	2,50%	Simona
917/15	Pagač Zdeněk	6.NP	2,49%	
	Pagačová Iveta			
917/16	Rydvalová Šárka	6.NP	1,36%	W v.z.
917/17	Kotasová Kamila	6.NP	2,50%	Kotasová
917/18	Krajová Eva	7.NP	2,49%	Krajová

PREZENČNÍ LISTINA

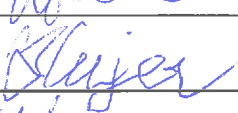
Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec
Burianova 918/9, Liberec 460 06 IČO: 06208720

Shromáždění vlastníků jednotek
ze dne 03.04.2023

917/19	Slabý František	7.NP	1,36%	
917/20	Spěšná Kateřina	7.NP	2,50%	
917/21	Bartoš Zdeněk	8.NP	2,49%	
917/22	Pašková Hana	8.NP	1,36%	
917/23	Mykulín Nela	8.NP	2,50%	
918/01	Zimovčáková Anna	1.NP	2,48%	
918/02	Bulíř Hynek	1.NP	3,06%	
	Bulířová Věra			
918/03	Jedlička Luboš	2.NP	2,48%	
	Jedličková Jaroslava			
918/04	Firmanová Jana	2.NP	1,36%	
918/05	Vránová Erika	2.NP	2,50%	
918/06	Kuchta Petr	3.NP	2,48%	
	Kuchtová Lucie			
918/07	Dzanová Vlasta	3.NP	1,36%	
918/08	Dvořák Martin	3.NP	2,50%	
918/09	Janoušek Jakub	4.NP	2,48%	
	Janoušková Květuše			
918/10	Pivodová Leona	4.NP	1,36%	
918/11	Stanislav Kamil	4.NP	2,50%	
918/12	Němeček Radek	5.NP	2,48%	
918/13	Fichterová Michaela	5.NP	1,36%	
918/14	Stöhr Tomáš	5.NP	2,50%	
918/15	Hladíková Irena	6.NP	2,48%	

PREZENČNÍ LISTINA

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec
Burianova 918/9, Liberec 460 06 IČO: 06208720Shromáždění vlastníků jednotek
ze dne 03.04.2023

918/16	Marhoulová Kateřina	6.NP	1,36%	
918/17	Král Tomáš	6.NP	2,50%	
	Králová Eva			
918/18	Hlava Vladimír	7.NP	2,48%	
	Hlavová Marcela			
918/19	Hujer Josef	7.NP	1,36%	
918/20	Lisko Ondřej	7.NP	2,50%	
	Lisková Tetjana Jurijivna			
918/21	David Dominik	8.NP	2,48%	
	Davidová Zuzana			
918/22	Novotná Iva	8.NP	1,36%	
918/23	Maňhalová Šárka	8.NP	2,50%	