

ZÁPIS Z MIMOŘÁDNÉHO SHROMÁŽDĚNÍ ZE DNE 5. 3. 2019

Shromáždění bylo svoláno na základě pozvánky ze dne 16. 2. 2019

Přítomni: Vlastníci dle prezenční listiny	34
z toho plné moci	18
nepřítomno	8

Nedílnou součástí pozvánky jsou:

- Svolávací listina
- Pozvánka
- Prezenční listina
- Plné moci vlastníků bytových jednotek
- podkladové materiály

Hosty dnešního mimořádného byli:

Mgr. Eduard Belšán, advokát, v zastoupení vlastníka p. Klokana a SBD Krušnohor
Mgr. Květa Glaserová, advokátka, v zastoupení Společenství vlastníků jednotek

Průběh shromáždění

1) Zahájení

Od 16:45 – 17:00 hod. probíhala prezentace a příchod členů SVJ. Prezenci zajišťovala Iveta Theuserová.

Shromáždění zahájila pí Theuserová v 17:00 hod a konstatovala, že shromáždění je schopné usnášení. Předsedkyně nejdříve informovala přítomné, že výbor obdržel dopis od více jak ¼ vlastníků s podílem na domě a žádali do programu shromáždění jimi navržené body. Žádosti vlastníků nebylo možné vyhovět, neboť takové jednání by vyžadovalo souhlas všech spoluvlastníků, který nebyl dán; k projednání podnětů předmětných vlastníků bude svoláno samostatné shromáždění. Před jednáním konkrétních bodů shromáždění sdělila pí Plocová, že dnešní shromáždění se nahrává, nikdo nebyl proti. Dále měla pí Plocová dotaz, proč ji i ostatním vlastníkům nebylo umožněno nahlédnout do podkladů před shromážděním. Předsedkyně odpověděla, že dopis od vlastníků obdržela dne 27.2, tudíž nebylo možné z časových důvodů během pár dní vyhovět. Další dotaz pí Plocové zněl, proč ji nebylo umožněno nahlédnout do podkladů v listopadu v r. 2018. Předsedkyně odpověděla, že ji do podkladu bylo umožněno a upozornila pí Plocovou, že vede dnešní shromáždění, aby to brala na vědomí. Pí Plocová žádala, aby bylo v zápisu uvedeno, že ji nebylo umožněno nahlédnout do podkladů.

Volba předsedajícího a zapisovatele

Shromáždění provedlo volbu:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 2) Předsedající: I. Theuserová | hlasování: zvolena většinou hlasů |
| 3) Zapisovatel: Romana Plocová | hlasování: pro-18, proti -13, zdržel se – 3 |

Před zahájením dalších bodů programu byla předsedkyní představena Květa Glaserová, advokátka, která zastupuje naše SVJ. Pí Plocová a pí Vošahlíková měly dotaz, kdo advokátku schválil. Advokátka sdělila vlastníkům, že byla oslovena předsedkyní výboru, a to primárně z důvodu reklamace faktur od AK Klusák. Dále sdělila vlastníkům, že během krátké doby intenzivně pracovala s předsedkyní na reklamaci faktur a budou sděleny vlastníkům již dosavadní výsledky – konkrétní kroky. Pí Plocová měla dotaz, kolik nás stály služby za zastoupení advokátky. Předsedkyně odpověděla, že 10 500,-Kč. Dále se doptávala pí Plocová, zdali ví advokátka, kolik se utratilo v posledních měsících za právní služby. Advokátka odpověděla, že částku ví přesnou a z toho důvodu je na dnešním shromáždění, aby našemu SVJ pomohla.

4) Rezignace člena výboru J.R. Čápa ke dni 28. 2. 2019

Předsedající informuje přítomné o rezignaci J. R. Čápa na členství ve výboru SVJ ke dni 28. 2. 2019. Dále informuje vlastníky, že dnešního dne nastoupil do nemocnice, tudíž nemůže být přítomen na shromáždění. Pí Plocová přednesla, že p. Čáp za dobu ve funkci ve výboru dostal celkem zapláceno 12 291,-Kč a chtěla vědět konkrétně, jakou činnost p. Čáp po dobu svého členství ve výboru pro SVJ udělal. Předsedkyně odpověděla, že p. Čáp udělal pro dům hodně, např. vyklízení sklepů, údržbu, aj. Dále sdělila, že peníze pobíral ze své funkce. Diskuze se rozpoutala v hádku mezi vlastníky, neboť se k pí Plocové přidala pí Vošahlíková a pí Žižková, které nebyly spokojeny s činností p. Čápa. Pí Plocová požadovala, aby činnost p. Čápa byla doložena. Předsedkyně upozornila pí Plocovou a vlastníky, že na programu jsou důležité body, které je nutné projednat. Advokát Belšán se přihlásil o slovo a chtěl znát detaily rezignace p. Čápa. Předsedkyně zopakovala advokátovi ještě jednou důvody a předložila požadované listiny - rezignaci a přijetí rezignace výborem (zápis výboru). Advokát Belšán uvedl, že informace požaduje z důvodu, že rezignaci p. Čápa může někdo z vlastníků napadnout u soudu a poukázal, že listopadové hlasování **PER ROLLAM bylo napadeno ve lhůtě 3 měsíců u soudu**, a chtěl by tak předejít dalším komplikacím. Shromáždění vzalo rezignaci p. Čápa na členství ve výboru na vědomí.

- volba nového člena do výboru

Nikdo z vlastníků neměl zájem, tudíž nebyl zvolen nový člen výboru.

5) Ukončení poskytování právních služeb s Klusák Advokátní Kancelář s.r.o.

Předsedkyně informuje vlastníky o ukončení spolupráce s Klusák Advokátní Kancelář s.r.o., neboť si za svoje služby naúčtovala nehorázně peníze. Dále byli vlastníci informováni, že předsedkyně se na vlastní náklady (vynaložila v tomto ohledu cca 30 000,- Kč) informovala u třech advokátních kanceláří, zda jsou faktury od AK Klusák v pořádku a bylo jí sděleno, že faktury v pořádku rozhodně nejsou. Vlastníci byli informováni, že dne 23.1. 2019 proběhla schůzka mezi AK Klusák a členy výboru, na které byly advokátní kanceláři vyčteny služby, které dle SVJ fakturovala neoprávněně. Téhož dne AK Klusák vypověděla plnou moc a ukončila poskytování právních služeb.

- reklamace neuhrazených faktur

Předsedkyně vyzvala advokátku Glaserovou, aby informovala vlastníky o reklamaci faktur a jejím pohledu na celou záležitost. Advokátka sdělila, že byla předsedkyní oslovena ve věci sporných faktur a smlouvy o poskytování právních služeb. Po analýze, kdy musela postupovat velmi rychle, došla k závěru, že minimálně polovina všech faktur (únor – listopad 2018) byla účtována neoprávněně, tzn., že AK Klusák neměla nárok na zaplacení vyfakturovaných služeb. Dále sdělila, že polovina faktur byla uhrazena, další faktury uhrazeny nebyly a byla snaha o smírné jednání za účasti předešlých advokátů. Uvedla, že proběhla rozsáhlá písemná komunikace mezi výborem SVJ a AK Klusák. Bohužel se nepodařilo dosáhnout žádné dohody a AK Klusák paradoxně svůj postoj ještě přiostrčila, proto bylo nutné taktéž se proti tomu vymezit. Dne 5. 3. 2019 bylo zasláno stanovisko k této záležitosti obsahující dvě konkretizované výzvy se lhůtou ke splnění, kdy jedna výzva se týká vrácení peněz ve výši 220 000,-Kč, která byla neoprávněně fakturovaná od února do července 2018. Druhá výzva se týká vrácení dokumentů, které AK Klusák převzala za účelem poskytování právních služeb. Advokátka konstatovala, že dokumenty patří společenství, ale po ukončení poskytování právních služeb je AK Klusák z části odmítá vydat. Zároveň advokátka informovala, že byly vráceny zbylé faktury, které nebyly uhrazeny a uvedla důvody, tj. proč na straně společenství nevzniká povinnost faktury uhradit. V první řadě je to smluvní ujednání, že pokud v daném měsíci rozsah služeb přesáhne 20 hod, musí být předem udělen souhlas, k čemuž na straně klienta (SVJ) nedošlo, přesto byl tento limit překročen, někdy velmi výrazně. Dále advokátka uvedla, že faktury byly velmi nepřehledné (právní služby nebyly vykazovány standardně po měsících).

Dotazy vlastníků: *proč byly faktury propláceny* – advokátka odpověděla, že se k tomu nemůže přímo vyjádřit, ale podotkla, že došlo k zásadnímu porušení povinnosti ze strany AK Klusák; *kdo oslovil AK Klusák, kdo dal k tomu souhlas, s jakým svolením* – advokátka odpověděla, že statutární orgán, neboť byla řada právních záležitostí, kde právní pomoc byla nezbytná; pí Plocová vznesla dotaz – *na únorovém shromáždění 2018 bylo jasně řečeno, že se právníci poptávat nebudou, dokud nebudou dodané podklady, že až poté výbor osloví shromáždění* – předsedkyně odpověděla, že byly zjištěny nesrovnalosti, konkrétně

uvedla, že jeden vlastník měl nedoplatek na bytě ve výši 20 000,-Kč, ale dostal místo toho přeplatek. Vlastník argumentoval, že podal reklamaci v r. 2016. Předsedkyně odpověděla, že účetní z SBD Krušnohor vyjela před ní papír z února 2018, kde stálo, že vlastník měl výše zmíněný nedoplatek. Vlastník odpověděl, že tato záležitost se dala řešit jinou cestou než právním zastoupením (diskuze mezi vlastníky a členy výboru). Předsedkyně dále uvedla příklady nesrovnalostí ohledně dlužníků SVJ.

Advokát Belšán vstoupil do diskuze s advokátkou Glaserovou a sdělil, že s přípisem na AK Klusák z větší části souhlasí, nicméně se ptal, zda existuje písemná komunikace mezi SVJ a AK Klusák a jakým způsobem byly udělovány pokyny advokátům, tj. zda nemohlo dojít ke konkludentnímu udělení souhlasu s překročením 20 hod. měsíčně. Advokátka Glaserová odpověděla, že **souhlas musel být výslovný** a že SVJ mělo být průběžně informováno o čerpání hodin právních služeb v jednotlivých měsících. Dále uvedla advokátka další důvody, proč jsou faktury reklamovány (čas na cestě účtován jako poskytování právních služeb). Advokátka Glaserová uvedla, že společenství je ve velmi silné pozici vůči AK Klusák, aj.

Poté vstoupil do diskuze advokát Belšán, který sdělil, že zastupuje nejen p. Klokana, ale i SBD Krušnohor. Informoval vlastníky, že ohledně škody, kterou měl SBD Krušnohor způsobit SVJ a nebyl nikým vyzvaný, aby se k dané záležitosti vyjádřil, a nedostal specifikaci nároku co do důvodu nebo výše (diskuze mezi vlastníky, předsedkyní a advokátem Belšánem). Advokátka Glaserová si opět vzala slovo, aby dokončila svůj výklad ohledně pochybení AK Klusák při fakturaci. Zmínila, že ve fakturách byla naúčtována rozsáhlá administrativa (zakládání emailů, provozní činnost, interní skupinové porady) jako právní služby. Pí Plocová požadovala znát celkovou částku za faktury. Předsedkyně sdělila, že AK Klusák si naúčtovala cca 974 000,-Kč, z toho je 468 000,-Kč zaplacen a další faktury se hradit nebudou (diskuze mezi vlastníky). **Advokátka reagovala na diskuzi a sdělila, že se jednalo především o vztah advokát-klient a společenství mělo v advokáty důvěru.** Advokátka Glaserová předložila shromáždění namnožený přípis, kterým SVJ vyzývá AK Klusák k vrácení částky 220 tis. Kč z doposud uhrazené fakturace. Pí Plocová měla dotaz, co budeme dělat, když AK Klusák nepřistoupí na dohodu. Advokátka odpověděla, že se nabízí varianta započtení pohledávek a podotkla, že právní nárok na zaplacení ze strany AK Klusák nebyl. Advokát Belšán upozornil na skutečnost, že započtení s sebou nese uznání existence závazku, což by bylo v rozporu s tvrzením, že závazek vůbec nevznikl; advokátka Glaserová uvedla, že si je této skutečnosti vědoma, a proto započtení představuje pouze jednu ze zvažovaných variant dalšího postupu. Předsedkyně sdělila vlastníků, že je nutné se bránit také stížnostmi na ČAK, neboť faktury jsou v rozporu s advokátními stížnostmi na ČAK, neboť faktury jsou v rozporu s advokátními předpisy, což potvrdila i advokátka Glaserová. Pí Plocová s některými vlastníky vyjádřili nezájem řešit záležitost týkající se AK Klusák s tím, že jde o problém výboru SVJ, který si má výbor řešit sám. Předsedkyně sdělila, že výbor si je si plně vědom své zodpovědnosti. **Advokátka Glaserová sdělila, AK Klusák, nejednala v souladu se zákonem, smlouvou ani advokátními předpisy a doporučila neplatit faktury, bránit se, neboť jsme v silné pozici.** Na závěr měla advokátka Glaserová dotaz na kolegu Belšána, v jakém kontaktu je s AK Klusák, resp. jestli od nich získal dopis, který jim dnes v zastoupení SVJ posílala. Advokát odpověděl, že tento dopis nezískal od AK Klusák.

Advokát Belšán informoval vlastníky o tom, že **SBD Krušnohor podalo žalobu na SVJ pro nezaplacení nákladů na pojistné** a měl dotaz ohledně dobropisu vystaveného v této souvislosti. Předsedkyně vysvětlila, proč dobropis vystavila ona a nikoliv SBD Krušnohor. Dále měla předsedkyně dotaz, kolik ještě žalob je podaných ze strany SBD Krušnohor na SVJ. Advokát Belšán uvedl, že si není vědom dalších žalob. Advokát Belšán informoval vlastníky, že TO na bývalého předsedu již bylo jednou odloženo, neboť nebylo prokázáno spáchání trestného činu; po podání stížnosti byla věc vrácena k došetření, ale dá se předpokládat, že věc bude opětovně odložena. V této souvislosti opět poukázal **na možné křivé obvinění a jeho důsledky.** Pan Klokana vstoupil do diskuze a ptal se, jestli bude klid v baráku jako dříve (diskuze mezi vlastníky).

- bezdůvodné zadržování dokumentů SVJ

Předsedkyně sdělila, že na posledním shromáždění bylo řečeno p. Körnerem (AK Kusák), že si veškeré dokumenty SVJ převzali (při ukončení smlouvy s SBD Krušnohor a SVJ) a za to jsme zaplatili 460 000,-Kč. Vlastníci byli informováni, že výbor požádal písemně AK Klusák, aby po ukončení smlouvy o poskytování právních služeb dodali v předstihu před jednáním dne 23. 1. 2019 předávací protokol mezi SVJ a SBD Krušnohor. Avšak existence zmíněného předávacího protokolu byl AK Klusák popřena. Pí Plocová vnesla připomínku, že musela existovat kopie předávacího protokolu. Předsedkyně jí sdělila, že

nebyl prostor na pořízení kopie Předávacího protokolu, neboť si AK Klusák odvezla dokumenty do Prahy přímo od SBD Krušnohor a výbor jim důvěřoval.

6) informace o vedení účetnictví, účet SVJ

Předsedající sdělila, že na účtu SVJ bylo ke dni 28. 2. 2018 bylo 940 000,-Kč. Pí Plocová se ohradila proti této částce a žádala předsedkyni, aby řekla vlastníkům pravdu. Předsedkyně sdělila, že z výše uvedené částky je 196 000,- Kč alokovaných na úvěr ČS, cca 400 000,-Kč bude použito na vyplacení přeplatků vlastníkům a zhruba 300 000,-Kč je k dispozici na účtu SVJ. Dále předsedkyně podotkla, že peníze na účtu SVJ budou narůstat o DZO ve výši 25 000,-Kč. Pí Plocová se argumentovala, že tyto prostředky jsou na havarijní situace apod. Předsedkyně podotkla, že měsíčně se tolik peněz na údržbu a havarijní služby zdaleka neutratí. Předsedkyně vyzvala vlastníky ke konstruktivnímu společnému řešení situace

- návrh na ukončení Příkazní smlouvy s Paragrafs s.r.o.

Předsedkyně dává návrh na ukončení Příkazní smlouvy s Paragrafs. Pí Plocová se ptá na důvod ukončení. Předsedkyně odpověděla, že je to především společný jednatel společností AK Klusák a Paragrafs v situaci, kdy se SVJ dostalo do sporu s AK Klusák ohledně fakturace; předsedkyně dále zmínila chyby v účetnictví a další pochybení. Advokát Belšán měl dotazy ohledně smlouvy se společností Paragrafs s.r.o. K nim předsedkyně uvedla, že k uzavření smlouvy došlo dne 1. 12. 2019, že dle Mgr. Klusáka je smlouva platná, že je sjednána půlroční výpovědní lhůta, ale že na schůzce dne 23. 1. 2019 byla řešena i možnost dřívějšího ukončení dohodou (k této dohodě byla ochotna i správcovská společnost; konkrétní podmínky dohody nad ty uvedené ve smlouvě zatím nebyly řešeny). Předsedkyně navrhla, že za vhodné by považovala ukončení smlouvy ke konci června 2019 za předpokladu, že by na shromáždění v květnu 2019 byla vybrána nová správcovská firma. Advokát Belšán doporučil, aby výbor připravil do dalšího shromáždění podmínky pro ukončení Příkazní smlouvy dohodou.

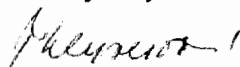
Pí Plocová měla dotaz, proč bylo správcovské firmě zapláceno 30 000,-Kč. Předsedkyně odpověděla, že tuto částku reklamovala u jednatele Mgr. Klusáka. Pí Plocová žádala reklamaci předložit, avšak předsedkyně neměla listinu na shromáždění. Bylo dohodnuto, že na příští shromáždění budou předneseny podmínky pro ukončení Příkazní smlouvy.

7) Závěr - shromáždění bylo ukončeno v 19: 50 hod

Koncept zápisu byl pořízený paní Plocovou a upraven statutárním orgánem v souladu s audionahrávkou. Zapisovatelka odmítla upravený zápis akceptovat a podepsat.

V Mostě dne 20. 3. 2019

Iveta Theuserová
předsedkyně výboru



Zdeňka Demelová
členka výboru

