

Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany  
IČO: 26718499,  
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl S, vložka 2623

**Zápis**  
**z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek,**  
**konaného dne 17. 12. 2014 v 19:00 hodin**

Přítomni dle prezenční listiny vlastníci se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 10544, což je 75,58% (SP přítomných/SP všech), shromáždění je usnášeníschopné. Pozvánka s programem byla zveřejněna na vývěsce domu od 1.12.2014 do 18.12.2014, zaslána na elektronické adresy a doporučeno na trvalé adresy vlastníků.

Program:

1. Kontrola prezenze a usnášeníschopnosti
2. Schválení předsedajícího a ostatních orgánů shromáždění
3. Schválení programu shromáždění
4. Volba statutárního a výkonného orgánu SVJ
5. Schválení změny Prohlášení vlastníka z důvodu rozdělení jednotky 103 na dvě
6. Schválení výše příspěvků do dlouhodobých záloh
7. Schválení účetní závěrky 2013
8. Schválení způsobu úhrady poměrových měřičů tepla
9. Schválení způsobu rozúčtování nákladů na teplo
10. Schválení odměn statutárnímu orgánu
11. Schválení změn stanov
12. Schválení úkolů pro statutární orgán
13. Diskuze

**Průběh jednání a přijatá usnesení:**

Schůzi zahájil a řídil představitel vlastníků svolávající shromáždění Petr Cirman, prohlásil shromáždění za usnášeníschopné. Zapisovatelem byl navržen Petr Cirman.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, schvaluje program schůze a jejího předsedu a zapisovatele Petra Cirmana, dat. nar. 20. 2. 1977), bytem Křivoklátská 302, Letňany, 19900 Praha.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	10544	100,00	75,58
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	10544	100	75,58

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech vlastníků)**

Petr Cirman seznámil přítomné se situací v domě, s potřebou zvolit členy výboru z důvodu, že aktuální počet členů je roven 0, protože bývalý předseda výboru Ing. Budinský prodal byt a přestal ze stanov být členem společenství a výboru. Zbýlý jediný člen výboru Zdeněk Rezek podal písemnou rezignaci na členství ve výboru.

Během diskuze se dostavil vlastník jednotky 311 a zmocněnec jednotky 307.

Jako první projevil zájem o členství ve výboru řídící schůze Petr Cirman.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, volí členem výboru společenství vlastníků pana Petra Cirmana (rodné číslo 770220/2860), bytem Křivoklátská 302, Letňany, 19900 Praha.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech vlastníků)**

Petr Cirman se zvolením do funkce člena výboru Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany souhlasil.

Poté Petr Cirman navrhl jako člena výboru Jarmilu Richterovou, která kandidaturu přijala.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, volí členem výboru společenství vlastníků paní Jarmilu Richterovou (rodné číslo 475204/459), bytem Křivoklátská 302, bytem Křivoklátská 302, Letňany, 19900 Praha.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech vlastníků)**

Jarmila Richterová se zvolením do funkce členky výboru Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany souhlasila.

Dále projevil zájem o členství Lukáš Klimpera.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, volí členem výboru společenství vlastníků pana Lukáše Klimperu (rodné číslo 780217/0255), bytem Příborská 518, Letňany, 19900 Praha.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny všech vlastníků)**

Lukáš Klimpera se zvolením do funkce člena výboru Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany souhlasil.

Dále Petr Cirman vysvětlil žádost paní Rogowské (jednotka 103) o souhlas se změnou Prohlášení vlastníka, spočívající v administrativním rozdělení jednotky 103 na dvě. Tato jednotka byla kdysi sloučena ze dvou. Nejsou potřeba žádné stavební úpravy na společných částech ani v jednotkách samotných, neboť mají obě jednotky vlastní vchod a veškeré vybavení. Tímto rozdělením se nemění spoluvlastnické podíly ostatních vlastníků.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, schvaluje změnu Prohlášení vlastníka ve smyslu rozdělení jednotky 103 na dvě, čímž vzniká nová jednotka 105, aniž by se měnily podíly ostatních vlastníků.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba 75% všech vlastníků)**

Dále Petr Cirman navrhl ponechat stávající výši dlouhodobých záloh. V diskuzi se ukázalo, že vlastníci chtějí z preventivních důvodů platit více, aby nemuseli v případě plánované opravy střechy vynaložit najednou hodně financí. Petr Cirman tak navrhl zvýšení na 10,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a nechal hlasovat o usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, schvaluje pro následující roky včetně roku 2015 výši příspěvků na dlouhodobé zálohy ("fond oprav") ve výši 10,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	8071	72,29	57,85
Proti	2772	24,83	19,87
Zdržel se	323	2,89	2,32
Celkem	11166	100,02	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman konstatoval, že není možné schvalovat účetní závěrku z důvodu její nekompletnosti.

Dále Petr Cirman vysvětlil nutnost splnit zákonnou povinnost a zajistit instalaci poměrových měřičů tepla. Nechal posléze hlasovat o usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, rozhoduje o úhradě pořízení poměrových měřičů tepla z vlastních prostředků vlastníků jednotek v rámci ročního vyúčtování.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	10543	94,42	75,57
Proti	312	2,79	2,24
Zdržel se	311	2,79	2,23
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman uvedl, že je třeba se domluvit na způsobu rozúčtování nákladů na teplo. V diskuzi padaly dotazy, týkající se přesného fungování výpočtu nákladů, na které nebyl nikdo schopen odborně odpovědět. Petr Cirman navrhl příště přizvat odborného zástupce správce a nechal hlasovat usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, schvaluje metodu rozúčtování nákladů na teplo v poměru 60:40 (měřená část / podlahová plocha).**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	10855	97,21	77,81
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	311	2,79	2,23
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman navrhl zvýšit odměnu výboru. Sdělil shromáždění stávající výši odměn výboru. Po diskuzi o výši nechal hlasovat o usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, stanovuje s účinností od 1. 1. 2015 měsíční výši odměny výboru paušální částkou ve výši 4000,- Kč/měsíčně čistého. Sociální a zdravotní pojištění za zaměstnavatele hradí SVJ.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman oznámil shromáždění, že by bylo dobré mít oficiálně schválený limit na provozní opravy, tak aby výbor mohl operativně reagovat i mimo havarijný stav. Proběhla diskuze o výši takového limitu. Petr Cirman nechal následně hlasovat o usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, povoluje výboru použít finanční prostředky na hrazení provozních výdajů, oprav či zlepšení domu bez souhlasu vlastníků maximálně do výše 30 000,- Kč za jednu událost.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	10854	97,21	77,80
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	312	2,79	2,24
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman navrhl odhlasovat úkol pro výbor, aby zařídil výběr dodavatele poměrových měřičů tepla s jejich instalací. Upozornil na výhody dálkových odečtů a vysokou pravděpodobnost pravidelného měsíčního zpoplatnění dálkových odečtů tepla nad rámec jednorázové instalace.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, pověřuje výbor, aby zajistil výběrové řízení a instalaci poměrových měřičů tepla do částky 110 000,- Kč bez DPH. Podmínkou výběru je poměr cena/výkon a zajištění dálkových odečtů.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11166	100,00	80,04

Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11166	100,00	80,04

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman navrhl několik změn stávajících stanov. V diskusi vysvětlil účel každé z nich. Nebyly žádné námítky. Během diskuze se dostavil vlastník jednotky 109.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, souhlasí s navrhovanými změnami stanov ve znění:**

1. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, rozhoduje o změně stanov tak, že nahrazuje v čl. III. odst. 5., text:  
*„O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění.“* Textem *„O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni písemnou pozvánkou vyvěšenou na nástěnce, dále na internetových stránkách společenství nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánky jsou zasílány na elektronické adresy vlastníků a nejsou zasílány běžným ani doporučeným dopisem na trvalé adresy členů společenství.“*
2. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, rozhoduje o změně stanov tak, že vypouští v čl. III. odst. 9., text *„, o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b)“* a přidává do čl. III. nový odst. 14. ve znění *„K přijetí usnesení shromáždění o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.“*
3. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, rozhoduje o změně stanov tak, že přidává do čl. III. nové odstavce ve znění:
  15. *Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění.*
  16. *V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.*
  17. *Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.*

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11461	100,00	82,15
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11461	100,00	82,15

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba 75% všech vlastníků)**

**Hlasování o navržených změnách bylo dle JUDr. Punčocháře z DaKu neplatné, neboť je nutné podle NOZ mít při jakékoli změně stanov notářský zápis.**

Dále paní Marešová navrhla shromáždění odhlasovat jednorázovou odměnu Petru Cirmanovi ve výši 5000,- Kč čistého. Několik vlastníků projevilo nesouhlas s výší a navrhlo odměnu ve výši 2500,- Kč. Nato Petr Cirman sdělil, že je s tím možná více práce než užítku a nechal hlasovat usnesení dle původního návrhu.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, schvaluje Petru Cirmanovi (rodné číslo 770220/2860), bytem Křivoklátská 302, Letňany, 19900 Praha jednorázovou odměnu ve výši 5000,- Kč čistého. Sociální a zdravotní pojištění za zaměstnavatele hradí SVJ.**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	10524	91,82	75,44
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	937	8,18	6,72
Celkem	11 461	100,00	82,15

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Dále Petr Cirman nadnesl několik úkolů pro výbor a po jejich diskuzi nechal hlasovat usnesení.

Usnesení:

**Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Křivoklátská čp. 302, 199 00 Praha Letňany, pověřuje statutární orgán těmito úkoly:**

- 1. předložit ke schválení plán oprav a rozpočet za účelem správného nastavení výše dlouhodobých záloh (zajistit posudek technického stavu domu s ohledem na rekonstrukci střechy)**
- 2. připravit nové stanovy v souladu s NOZ**
- 3. analyzovat stávající smlouvu s DaK a navrhnout dodatek ke smlouvě, případně možnost odstoupení od smlouvy. Cílem je snížení nákladů u těch položek, kde to bude možné.**
- 4. domluvit řádnou smlouvu o pronájmu místnosti bývalého krytu civilní ochrany**

Hlasování	SP	SP pro/SP přítomných %	SP přítomných / SP všech %
Pro	11461	100,00	82,15
Proti	0	0,00	0,00
Zdržel se	0	0,00	0,00
Celkem	11461	100,00	82,15

**Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných vlastníků)**

Vlastníci byli informováni o změně v rozúčtování v souladu s § 1180 NOZ, kdy se od 1. 1. 2014 „příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.“

V Praze dne 18. 12. 2014

.....  
Petr Cirman, předseda výboru

Příloha č.1: pozvánka

Příloha č.2: prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí