

# ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

společenství vlastníků jednotek, **Společenství pro dům Dobronická 35**, Praha,  
se sídlem Praha – 4 Libuš, V Koutě 34, PSČ 140 00, IČ 28927303

Jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, svolané v souladu s ust. čl. VII. odst. 7 a odst. 8 stanov společenství, se konalo dne 27. května v 19:00 hod. v prostoru halové garáže 1.PP domu č.p. 986, ul. Dobronická 35, Praha 4 - Libuš

## Program shromáždění:

- 1) Zahájení
  - 2) Kontrola účasti a vlastnických podílů členů SVJ (prezenční listina a plné moci přílohou)
  - 3) Odsouhlasení závěrky roku 2013 (účetní závěrka přílohou)
  - 4) Zpráva správce za rok 2013
  - 5) Návrh rozpočtu do konce roku 2014 (návrh rozpočtu přílohou), úprava výše záloh, uzavření nové pojistné smlouvy (návrh smlouvy přílohou)
  - 6) Hlasování o členech výboru na další funkční období a odměnách členů výboru
  - 7) Hlasování o výběrů indikátorů na otopná tělesa dle nového zákona (3 nabídky přílohou)
  - 8) Hlasování o smlouvě na rozúčtování tepla pro každou jednotku dle náměrů indikátorů (3 nabídky přílohou)
  - 9) Hlasování o výměně vodoměrů s možností dálkového odečtu dle (3 nabídky přílohou)
  - 10) Diskuze na zakoupení vstupního čipového systému pro vstupní dveře a pro výtah v roce 2015
  - 11) Seznámení s částí NOZ týkající se společenství vlastníků
  - 12) Náměty a připomínky
    - a. Navýšení poplatků za služby na dvojnásobek u pronajímaných bytů
    - b. Nutné dodržování stanov – stavební zákon
    - c. Řádné dodržování domovního řádu
  - 13) Ostatní
- 

1) Shromáždění bylo v 19:05 hod. řádně zahájeno předsedkyní výboru společenství paní Jitkou Kopičkovou. Zapisovatelem dnešního jednání shromáždění je pan Ondřej Blažek.

### 2) Kontrola účasti a vlastnických podílů členů SVJ

P. Ondřej Blažek zkontroloval zápis do prezenční listiny, udělené plné moci a ověřil součet spoluvlastnických hlasů. Předsedkyně výboru společenství paní Jitka Kopičková oznámila spoluvlastníkům účast členů společenství, kteří mají hlasy ve výši **54,02 %** všech spoluvlastnických hlasů. Prezenční listina včetně plných mocí je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

**Vzhledem k tomu, že byli přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů, bylo shromáždění společenství usnášeníschopné.**

### 3) Odsouhlasení závěrky roku 2013

Paní Jitka Kopičková prezentovala účetní závěrku za rok 2013, která je přílohou č. 2 tohoto zápisu a o jejímž schválení bylo následně hlasováno s tímto výsledkem:

**PRO 100,00 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 54,02 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha schvaluje účetní závěrku za rok 2013“.**

4) Zpráva správce za rok 2013

Pan Ondřej Blažek za správu domu informoval zúčastněné vlastníky o technickém stavu objektu. Zvláště informoval spoluvlastníky o největší otevřené reklamaci vlhkosti v prostoru schodiště mezi 1.NP a 1.PP.

5) Návrh rozpočtu do konce roku 2014

Pan Jitka Kopičková informovala přítomné o rozpočtu na rok 2014, který je celkově vyrovnaný. Rozpočet na rok 2014 je přílohou č. 3 tohoto zápisu.

Pan Ondřej Blažek poté doporučil přítomným korekci výše záloh s ohledem na výsledek vyúčtování každé jednotky. Úprava se dotkne zvláště záloh na teplo, teplou vodu, vodné/stočné a provozního fondu. Následně bylo hlasováno o návrhu úpravy záloh dle doporučení správy od data 1.6.2014 takto:

**PRO 100,00 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 54,02 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha upravuje výši záloh na teplo, teplou vodu, vodné/stočné a provozního fondu dle změnových listů pro jednotlivé jednotky, a to s účinností od 1.6.2014“.**

Přítomným se dále představil pan Jiří Novák (makléř), který prezentoval nabídky pojišťoven a doporučil pojišťovnu Allianz, kterou doporučoval také výbor ke schválení. Návrh pojistné smlouvy je přílohou č. 4 tohoto zápisu. Po proběhlé diskuzi se hlasovalo o návrhu na uzavření nové pojistné smlouvy dle předloženého návrhu následovně:

**PRO 100,00 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 54,02 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha schválilo předložený návrh pojistné smlouvy a pověřilo výbor společenství k jejímu uzavření se společností Allianz pojišťovna, a.s., IČ 47115971, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00“.**

6) Hlasování o členech výboru na další funkční období

Paní Kopičková informovala spoluvlastníky o tom, že p. Ševc nebude již dále kandidovat na funkci člena výboru. Vzhledem k uplynutí funkčního období ostatních členů výboru k 27.5.2014 navrhla paní Kopičková odvolání současného výboru společenství jako celku a zvolení nových členů výboru.

Následně proběhlo hlasování o odvolání všech členů výboru k datu 27.5.2014 s tímto výsledkem:

**PRO** 100,00 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % z přítomných hlasů tj.,

**PRO** 54,02 %, **PROTI** 0,00 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha odvolává stávající členy výboru společenství k datu 27.5.2014“.**

Následně proběhla diskuze o novém složení členů výboru. Slova se ujala paní Jitka Kopičková a vyzvala všechny přítomné, aby se přihlásili ti, kteří mají zájem o členství ve výboru. Po diskuzi se přítomní vlastníci vyslovili pro opětovné složení výboru v obsazení:

- a. paní **Jitka Kopičková**, nar. 18.3.1962, bytem V Koutě 34, Praha 4, jako předsedkyně výboru,
- b. paní **Carla MaiaPereira de Souza**, nar. 14.5.1976, bytem Bohrova 1636, Praha 4, jako místopředsedkyně výboru,
- c. paní **Irena Frycová**, nar. 11.2.1960, bytem V Rohu 725, Praha 4, jako členka výboru,

a to s účinností od data 28.5.2014. O tomto návrhu bylo hlasováno s tímto výsledkem:

**PRO** 98,95 %, **PROTI** 1,05 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % z přítomných hlasů tj.,

**PRO** 52,86 %, **PROTI** 0,56 %, **ZDRŽEL SE** 0,00 % ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha volí jako předsedkyni výboru paní Jitku Kopičkovou, nar. 18.3.1962, bytem V Koutě 34, Praha 4, jako místopředsedkyni výboru paní Carlu MaiaPereira de Souza, nar. 14.5.1976, bytem Bohrova 1636, Praha 4, a jako členku výboru paní Irenu Frycovou, nar. 11.2.1960, bytem V Rohu 725, Praha 4, a to s účinností od 28.5.2014“.**

Po proběhlém hlasování o novém složení výboru se otevřela diskuze o odměnách výboru. Někteří vlastníci se podělili o vlastní zkušenost s výší odměn z jiných společenstev. Po několika příspěvcích přítomní navrhli, aby se hlasovalo o odměně ve výši 3.000,- Kč hrubého měsíčně pro funkci předsedy a o odměně ve výši 1.000,- Kč hrubého měsíčně pro ostatní členy výboru bez ohledu na další funkční zařazení. O tomto návrhu bylo hlasováno s tímto výsledkem:

**PRO 96,89 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 3,11 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 52,35 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 1,68 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha rozhodlo, že předsedkyni společenství náleží za výkon funkce odměna ve výši 3.000,- Kč měsíčně a dalším členům výboru společenství náleží odměna ve výši 1.000,- Kč měsíčně“.**

Pozn.: Po tomto hlasování paní Jana Lochmanová, zastupující Ing. Horvátha, opustila shromáždění.

7) Hlasování o výběru indikátorů na otopná tělesa dle nového zákona (3 nabídky přílohou)

Paní Jitka Kopičková přítomným představila pana Ing. Cikharta, který přítomným vysvětlil fungování indikátorů rozúčtování tepla a systém rozúčtování. V krátké diskuzi zodpověděl přítomným několik dotazů. Paní Jitka Kopičková následně přítomné seznámila s nabídkami na osazení indikátorů na otopná tělesa od firem IRTN, INMES a VIPA. Tři nabídky indikátorů jsou přílohou č. 5 tohoto zápisu. Výbor přítomným doporučil hlasování o osazení indikátorů značky METRA APATOR firmy INMES. Poté bylo hlasováno s tímto výsledkem:

**PRO 100,00 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 52,86 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha rozhodlo, že otopná tělesa budou osazena indikátory rozúčtování tepla a systému rozúčtování značky METRA APATOR dle nabídky společnosti INDUSTRY MEASURING, spol. s r.o., ve zkratce INMES, spol. s r.o., IČ 48583391, se sídlem Praha 6 - Břevnov, Slezanů 2298/7, PSČ 169 00“.**

8) Hlasování o smlouvě na rozúčtování tepla pro každou jednotku dle náměrů indikátorů

Pan Ondřej Blažek informoval spoluvlastníky o nabídkách firem INMES, VIPA a IRTN. Tři nabídky jsou přílohou č. 6 tohoto zápisu. O cenových i dalších rozdílech a doporučil uzavřít smlouvu na rozúčtování tepla s firmou INMES, která byla nejen již schválena pro osazení indikátorů otopných těles, ale i její cenová nabídka byla nejnižší. Společnost INMES také nabízí delší záruku na indikátory při uzavření smlouvy na rozúčtování. Následně bylo hlasováno o uzavření smlouvy na rozúčtování tepla s firmou INMES s tímto výsledkem:

**PRO 100,00 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,  
**PRO 52,86 %, PROTI 0,00 %, ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha rozhodlo, že uzavře smlouvu na rozúčtování tepla pro každou jednotku dle náměrů indikátorů osazených na otopných tělesech se**

společností **INDUSTRY MEASURING, spol. s r.o.**, ve zkratce **INMES, spol. s r.o.**, IČ 48583391, se sídlem Praha 6 - Břevnov, Slezanů 2298/7, PSČ 169 00 a pověřilo výbor společenství k jejímu uzavření“.

9) Hlasování o výměně vodoměrů s možností dálkového odečtu

Pan Ondřej Blažek přítomným vysvětlil, proč musí dojít ke kalibraci vodoměrů dle zákona a jak se v praxi postupuje. Přítomným vysvětlil rozdíl mezi fyzickým odečtem vodoměru a dálkovým odečtem. Zvláště popsal výhody dálkového odečtu vodoměrů v pochůzkovém systému, při kterém není nutná návštěva bytu, ale data jsou odečítána z chodby bytu. Paní Jitka Kopičková prezentovala nabídky na výměnu vodoměrů firem INMES, VIPA, KADEN, MADDALENA SENSUS. Tři nabídky jsou přílohou č. 7 tohoto zápisu. Po diskuzi bylo následně hlasováno o dodávce vodoměrů značky BONEGA s možností dálkového odečtu firmy INMES takto:

**PRO 100,00 %**, **PROTI 0,00 %**, **ZDRŽEL SE 0,00 %** z přítomných hlasů tj.,

**PRO 52,86 %**, **PROTI 0,00 %**, **ZDRŽEL SE 0,00 %** ze všech spoluvlastnických hlasů.

Hlasováním rozhodlo shromáždění Společenství pro dům Dobronická 35, Praha o návrhu takto:

**„Společenství pro dům Dobronická 35, Praha rozhodlo, že se společností **INDUSTRY MEASURING, spol. s r.o.**, ve zkratce **INMES, spol. s r.o.**, IČ 48583391, se sídlem se sídlem Praha 6 - Břevnov, Slezanů 2298/7, PSČ 169 00, uzavře smlouvu, jejímž předmětem bude výměna vodoměrů za vodoměry značky **BONEGA**, umožňujících dálkový odečet stavu vodoměrů a pověřilo výbor společenství k jejímu uzavření“.**

10) Diskuze na zakoupení vstupního čipového systému pro vstupní dveře a pro výtah v roce 2015

Paní Jitka Kopičková seznámila přítomné o cenové nabídce pana Tomáše Kolářka na vstupní systém. Poté proběhla široká diskuze o řešení zabezpečení. Přítomní se v diskuzi shodli, že je nutné poptat další firmy specializující se na zabezpečení. Navrhnout několik variant zabezpečení domu s ohledem na jeho provoz a použití jen jednoho čipu na vchodové dveře a výtah.

11) Seznámení s částí NOZ týkající se společenství vlastníků

Paní Jitka Kopičková seznámila vlastníky s některými změnami v souvislosti s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména se změnou názvu společenství vlastníků jednotek (název musí obsahovat slova „společenství vlastníků“), s úpravou a doplnění stanov, s povinností majitelů ohlásit správci jména a počet osob v bytové jednotce a dalšími.

Paní Jitka Kopičková dále přítomným oznámila, že na úpravě stanov společenství vlastníků jednotek se bude podílet Advokátní kancelář Belha, Vacíř & spol., s.r.o., IČ 28498038 se sídlem Janáčkovo nábř. 1153/13, 150 00 Praha. Změna názvu společenství vlastníků jednotek musí být provedena do 31.12.2015 a přizpůsobení stanov společenství vlastníků jednotek musí být provedeno do 31.12.2016.

Dále paní Jitka Kopiczková přítomné informovala o záměru shora uvedené změny provést v rámci jednoho jednání shromáždění v průběhu roku 2015, a to s ohledem na skutečnost, že změna názvu i stanov musí dle občanského zákoníku být provedena formou notářského zápisu. Sloučením obou rozhodnutí do jediného tak dojde k finanční úspoře.

12) Náměty a připomínky

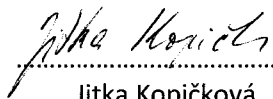
- a. Navýšení poplatků za služby na dvojnásobek u pronajatých bytů. Přítomní v krátké diskuzi odmítli tento návrh.
- b. Nutné dodržování stanov – stavební zákon. Přítomní souhlasili s dodržováním stanov. Blíže se nikdo k návrhu nevyjádřil
- c. Řádné dodržování domovního řádu. Přítomní souhlasili s dodržováním domovního řádu.


Přílohy:

- 1) Prezenční listina včetně plných mocí
- 2) Účetní závěrka za rok 2013
- 3) Rozpočet na rok 2014
- 4) Návrh pojistné smlouvy
- 5) 3 x nabídka indikátorů
- 6) 3 x nabídka na rozúčtování
- 7) 3 s nabídka na výměnu vodoměrů

Přílohy dle textu zápisu z jednání Společenství pro dům Dobronická 35, Praha, jsou dostupné na internetové stránce společenství - [www.dobronicka.eu](http://www.dobronicka.eu)

V Praze dne 7.6.2014  
Zapsal: Ondřej Blažek

  
.....  
Jitka Kopiczková  
předseda výboru SVJ

  
.....  
Ondřej Blažek  
zapisovatel

