

ZÁPIS

**ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Křivenická 406-408, Praha 8, IČ: 233 83 038
Křivenická 407/4, Čimice, 181 00 Praha 8 (dále jen „Společenství“),
které svolává předseda – BYTOVÉ DRUŽSTVO KŘIVENICKÁ 406-408, zastoupené panem Ing.
Miroslavem Falcmanem (dále jen „SVJ“)**

Doba konání: středa, dne 20. 5. 2026 od 18:00
Místo konání: Praha 8 školní jídelna ZŠ Libčická, Libčická 658, 181 00
přítomno dle prezenční listiny: 60,77 % ze všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)
69,83 % od bodu 3
73,32 % od bodu 5 do ukončení shromáždění

Schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Odstoupení prvního předsedy Společenství z důvodu zahájení likvidace Bytového družstva Křivenická 406-408
3. Volba předsedy Společenství a schválení jeho odměny
4. Schválení účetní závěrky Společenství za rok 2025
5. Informace o finanční situaci Společenství
6. Hlasování o zvýšení příspěvku do fondu dlouhodobých záloh (fondu oprav)
7. Diskuse
8. Závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Falcman, zmocněnec předsedy SVJ (dále jen „předsedající“), který konstatoval, že po přepočítání plných mocí a prezenční listiny je přítomno 60,77% všech spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Navrhl, aby shromáždění hlasovalo o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající a ověřovatel zápisu Ing. Miroslav Falcman, zapisovatel Mgr. Veronika Solis MBA, sčítatelé hlasů paní Martina Menclová a paní Markéta Fábryová a dal o tomto návrhu hlasovat, jelikož nebylo ani námitek ani jiných návrhů.

Předsedající a ověřovatel zápisu: Ing. Miroslav Falcman

Zapisovatel: Mgr. Veronika Solis MBA

Sčítatelé: Martina Menclová, Markéta Fábryová

Hlasování:

100 % přítomných na shromáždění SVJ

98,88 % pro z přítomných

1,02 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje jednomyslně obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající a ověřovatel zápisu Ing. Miroslav Falcmann, zapisovatel Mgr. Veronika Solis MBA, sčítatelé Martina Menclová a Markéta Fábryová, pro hlasovalo 98,88%, nikdo se nezdržel, proti hlasovalo 1,02% - pan Svoboda.

Ad. 2. Odstoupení prvního předsedy Společenství z důvodu zahájení likvidace Bytového družstva Křivenická 406-408

Předsedající oznámil odstoupení Bytového družstva Křivenická 406-408 jako právnické osoby z funkce předsedy Společenství vlastníků Křivenická 406-408. Zároveň oznámil, že on sám osobně se o funkci předsedy Společenství jako fyzická osoba ucházet nebude.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků bere odstoupení předsedy na vědomí.

Ad. 3. Volba předsedy Společenství a schválení jeho odměny

Předsedající se dotázal účastníků shromáždění, zda někdo z přítomných má zájem vykonávat funkci předsedy Společenství.

Po diskusi předsedající navrhl, aby Shromáždění zvolilo s okamžitou platností předsedou právnickou osobu Stavební bytové družstvo Praha 8 a informoval o podmínkách a způsobu vykonávání funkce.

Proběhlo hlasování o volbě Stavebního bytového družstva Praha 8 do funkce předsedy Společenství za měsíční odměnu 145 Kč na jednu bytovou jednotku (120 Kč + 21% DPH), tj. celkem 10 005,- Kč/měsíc.

Hlasování:

100 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo s okamžitou platností Stavební bytové družstvo Praha 8 do funkce předsedy Společenství a schválilo jeho odměnu ve výši 10.005 Kč vč. DPH/měsíčně.

Ad. 4. Schválení účetní závěrky Společenství za rok 2025

Předsedkyně kontrolní komise Mgr. Schweitzerová přednesla zprávu o činnosti a nálezech komise a doporučila schválení účetní závěrky společenství za rok 2025. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Hlasování:

100 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku Společenství za rok 2025. Vzhledem k tomu že SVJ začalo být provozně aktivní od 1.1.2026, účetní závěrka vykázala hospodářský výsledek ve výši 0,00 Kč.

Ad. 5. Informace o finanční situaci Společenství

Předsedající prezentoval zůstatky na účtech Společenství i Bytového družstva a seznámil účastníky Shromáždění s nejvýznamnějšími výdaji v roce 2025.

Ad. 6. Hlasování o zvýšení příspěvku do fondu dlouhodobých záloh (fondu oprav)

Předsedající prezentoval výhled potřebných výdajů pro opravy domu. Dále prezentoval možná opatření vedoucí ke snížení výdajů na provoz domu včetně odhadu návratnosti investice do těchto opatření. V této souvislosti předsedající vysvětlil, že současná výše měsíčního příspěvku do fondu dlouhodobých záloh, která je 11 Kč/m² není dostačující a navrhl zvýšení této částky na 45,- Kč/m² a snížit příspěvek do provozního fondu společenství z 600 Kč/BJ/měsíčně na 100 Kč/BJ/měsíčně, to vše s účinností od 1.7.2026. Protinávrh zněl na 40 Kč/m² a stejné snížení provozního fondu společenství z 600 Kč/BJ/měsíčně na 100 Kč/BJ/měsíčně, to vše s účinností od 1.7.2026.

Předseda dal nejprve hlasovat o protinávru, na 40 Kč/m² a stejné snížení provozního fondu společenství z 600 Kč/BJ/měsíčně na 100 Kč/BJ/měsíčně, to vše s účinností od 1.7.2026.

Hlasování:

100 % přítomných na shromáždění SVJ

0 % pro z přítomných

91 % proti z přítomných

9 % zdrželo se z přítomných

Návrh nebyl přijat.

Předseda dal na to hlasovat o návrhu na 45 Kč/m² a snížení provozního fondu společenství z 600 Kč/BJ/měsíčně na 100 Kč/BJ/měsíčně, to vše s účinností od 1.7.2026:

Hlasování:

100 % přítomných na shromáždění SVJ

89,77 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

10,23 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo zvýšení příspěvku do fondu dlouhodobé zálohy (fond oprav) s účinností od 1.7.2026 na 45 Kč/m² měsíčně s tím, že by se snížil příspěvek do provozního fondu společenství z 600 Kč/BJ/měsíčně na 100 Kč/BJ/měsíčně.

Ad. 7. Diskuse

Jeden z vlastníků vstal a poděkoval všem členům představenstva BD a Ing. Falcmannovi za jejich dobrou službu za potlesku.

Dále byl krátce diskutován námět na investici do bytové nástavby na domě, která by mohla přinést prostředky pro financování oprav a modernizace domu. K námětu bylo vzneseno několik připomínek odkazující na možnost, že geologie podloží domu se ukáže jako nevhodná.

V další diskusi se účastníci shromáždění shodli, že kromě naléhavých oprav přívodů plynu, je z dlouhodobého pohledu třeba věnovat pozornost stavu střechy a počítat s její rekonstrukcí nebo alespoň významnější opravou včetně lepší tepelné izolace.

S ohledem na zlepšení komfortu bydlení byla diskutována modernizace vstupního systému zahrnující vstupní dveře s externím napájením a elektrickým zámek, systém dálkového otevírání vstupních dveří včetně domácího videotelefonu. V této souvislosti bylo také diskutováno, že by tato akce měla být navázána na rekonstrukci vstupních portálů včetně schodišť a změny umístění poštovních schránek.

Účastníci shromáždění byli informováni, možnostech a nákladů instalace bezpečnostních kamer v přízemí a v suterénu.

Ad. 8. Závěr

Všechny dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající ukončil shromáždění v 19:45 hod.

Zapsala:

.....
Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřil:

.....
Ing. Miroslav Falcman