

Dne 7. 12. 2023

## **ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

konaného dne 30. 11. 2023 od 15:15 hod. na staré radnici, 1. patro, Školní 41 v Lovosicích

Prezentace účastníků byla prováděna od 15:00 hod. do prezenční listiny. Prezentaci prováděla předsedkyně výboru paní Ježková kontrolou přítomnosti jednotlivých účastníků shromáždění podle dokladů totožnosti, plných mocí a u zástupců právnických osob dle výpisů z OR.

<b>p.č.</b>	<b>Vlastník jednotky (jednotek)</b>	<b>Počet hlasů celkem</b>	<b>Počet hlasů přítomných</b>
1	<b>Beránek Ivo JUDr.</b>	620	<b>620</b>
2	Běžel Jiří	620	0
3	Bretfeld Tomáš	965	0
4	<b>DC Vars s.r.o.</b>	16867	<b>16867</b>
5	<b>Dětinská Marie</b>	4593	<b>4593</b>
6	<b>DK-beton, s.r.o.</b>	13689	<b>13689</b>
7	Doležalová Jana	1196	0
8	Filip Vítězslav	1008	0
9	HEZKÉ DOMY s.r.o.	96	0
10	Hrubý Martin	914	0
11	Bárta Radek	341	0
12	Pecháček Petr	381	0
13	<b>Pergreffi Karolína Mgr.</b>	96	<b>96</b>
14	<b>SJM Pergreffi Karolína Mgr. a Pergreffi Luca</b>	869	<b>869</b>
15	Perimont lešení s.r.o.	620	0
16	<b>SJM Petrů Tomáš Ing. a Petrů Šárka Ing.</b>	400	<b>400</b>
17	<b>PURKYŇOVA NADACE</b>	1679	<b>1679</b>
18	Revaj Eduard	965	0
19	<b>Růžička Ondřej</b>	1008	<b>1008</b>

20	SAG - CZ spol. s r.o.	341	341
21	Slaba Milan	620	0
22	Šleprová Jindřiška	620	620
23	SJM Štrupl Marek a Štruplová Jana	341	341
24	Zimová Naděje	620	0
25	SJM Zuckerstein František a Zuckersteinová Marie	348	0
		49817	41123

## 1. Zahájení

V 15:15 hod. paní Ježková zahájila shromáždění přivítáním účastníků a seznámením s účastí na tomto shromáždění. Shromáždění se zúčastnili vlastníci, kteří disponují 41 123 hlasy z celkového počtu 49 817 hlasů, tedy vlastníci, kteří mají 82,55 % hlasů. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné, protože byli přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů.

## 2. Volba orgánů shromáždění

Předsedkyně výboru paní Ježková navrhla, aby byl předsedou dnešního shromáždění zvolen pan Dalibor Černý a zapisovatelkou JUDr. Ilona Beránková.

*Shromáždění přijalo toto usnesení č. 1:*

***Shromáždění volí Dalibora Černého jako předsedu shromáždění a JUDr. Ilonu Beránkovou jako zapisovatelku.***

PRO	PROTI	ZDRŽELI SE	VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ
41 123	0	0	SCHVÁLENO

## 3. Schválení zvýšení dlouhodobých záloh z 15 Kč/m<sup>2</sup> na 20 Kč/m<sup>2</sup> (rozpočet bod 1.b) s účinností od 1. 1. 2024

*Shromáždění přijalo toto usnesení č. 2:*

**Shromáždění schvaluje zvýšení dlouhodobých záloh z 15 Kč/m<sup>2</sup> na 20 Kč/ m<sup>2</sup> (rozpočet bod 1.b) s účinností od 1. 1. 2024.**

PRO	PROTI	ZDRŽELI SE	VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ
41 123	0	0	SCHVÁLENO

#### 4. Schválení předpisu záloh na jednotku dle skutečnosti roku 2022 z účinností od 1. 1. 2024

*Shromáždění přijalo toto usnesení č. 3:*

Shromáždění schvaluje předpis záloh na jednotku ve znění uvedeném v příloze.

<i>PRO</i>	<i>PROTI</i>	<i>ZDRŽELI SE</i>	<i>VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ</i>
<b>41 123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>SCHVÁLENO</b>

#### 5. Schválení 3. etapy opravy střešního pláště budovy čp. 1228 (B6, B8, B9 a pultová střecha bobrovka) dle nabídky firmy Strádal za předpokládanou cenu 1,2 mil. Kč

*Shromáždění přijalo toto usnesení č. 4:*

Shromáždění schvaluje 3. etapu opravy střešního pláště budovy čp. 1228 (B6, B8, B9 a pultová střecha bobrovka) dle nabídky firmy Strádal za předpokládanou cenu 1,2 mil. Kč.

<i>PRO</i>	<i>PROTI</i>	<i>ZDRŽELI SE</i>	<i>VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ</i>
<b>41 123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>SCHVÁLENO</b>

#### 6. Schválení rozpočtu pro rok 2024

Předsedkyně výboru paní Ježková odkazuje na připravený rozpočet pro rok 2024 přiložený v písemné podobě k pozvánce na shromáždění.

*Shromáždění přijalo toto usnesení č. 5:*

Shromáždění schvaluje rozpočet pro rok 2024 ve znění uvedeném v příloze.

<i>PRO</i>	<i>PROTI</i>	<i>ZDRŽELI SE</i>	<i>VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ</i>
<b>41 123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>SCHVÁLENO</b>

## 7. Diskuse

Pan Černý informuje o havarijním stavu vstupních portálů/vchodových dveří v části budovy A a B. Z důvodu nejlepší nabídky byla pro realizaci vybrána firma LTK - PLAST s.r.o. Cena dodávky s montáží bude 108 000 Kč.

Paní Šubrtová se dotazuje, zda části střešního pláště – terasy, které užívají jenom některé bytové jednotky nemají být zpoplatněny v rámci dlouhodobých záloh. Poukazuje přitom na znění § 1180 občanského zákoníku. Na to reaguje JUDr. Ilona Beránková. Podle § 1180 odst. 1 občanského zákoníku „**Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.**“ Rozhodující tedy je, co určuje prohlášení. Na to reagují členové výboru tak, že změna prohlášení v tomto směru by zcela jistě nebyla schválena. JUDr. Beránková ještě uvádí jednu variantu řešení problému, kterou nabízí zákon o vlastnictví bytů, když v ust. § 15 odst. 1 umožňuje, aby byla uzavřena dohoda všech vlastníků o odchýlném způsobu podílení se na těchto nákladech.<sup>1</sup> Tato dohoda může být i jednorázová. To znamená, že se může týkat pouze jedné konkrétní rekonstrukce.

## 8. Závěr

Shromáždění bylo ukončeno v 16.05 hod. předsedou shromáždění panem Černým poděkováním všem účastníkům za jejich účast.

**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ**  
JUDr. Ilona Beránková  
IČ: 736 30 584, Ev. č. ČAK: 13931  
Osvoboditelů 1228/30, 410 02 Lovosice  
Tel.: 728 255 584

.....  
Dalibor Černý  
předseda shromáždění

.....  
JUDr. Ilona Beránková  
zapisovatelka

Přílohy:

1. Prezenční listina
2. Návrh rozpočtu pro rok 2024
3. Návrh předpisu záloh na jednotku od 1. 1. 2024

---

<sup>1</sup> Zákon č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů v § 15 odst. 1 uvádí: „Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.“ Podle ust. § 3063 občanského zákoníku u domů, kde došlo k převodu první jednotky před účinností občanského zákoníku, tedy před 1. lednem 2014, se právní poměry řídí dříve účinným právním předpisem, a tím je zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. To je případ i rezidence Orbis.