

## Zápis z 4. schůze shromáždění vlastníků jednotek Společenství pro dům na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice,

IČO: 01612883, se sídlem: tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně sp. zn. S 9947 (dále také jen „společenství“)

**Termín konání:** 19.5.2016 od 17:00 hod.

**Místo konání:** salonek v hotelu Slovan umístěného na adrese: Lidická 23, 602 00 Brno

### 1) Zahájení, ověření usnášeníschopnosti a volba orgánů schůze shromáždění

Schůzi shromáždění vlastníků jednotek společenství zahájil v 17:05 hod. Mgr. Jakub Taufer jako osoba pověřená výborem společenství. Přivítal všechny přítomné a uvedl, že bude schůzi shromáždění vlastníků jednotek řídit až do doby zvolení jejich orgánů. Současně uvedl, že ještě před samotným zahájením schůze shromáždění opustila schůzi JUDr. Ing. Lenka Záhurecká, zástupce člena společenství vlastníků Brno Design Apartments, a.s., IČO: 63492571.

Mgr. Jakub Taufer konstatoval, že na dnešní schůzi je v 17:05 hod. přítomno celkem **405.971 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **64,80 % hlasů**. Počet přítomných členů společenství vlastníků se po dobu schválení jednotlivých bodů pořadu jednání schůze nezměnil. Schůze je usnášeníschopná. Dále uvedl, že schůze byla řádně svolána zasláním pozvánek v termínu dle stanov.

Mgr. Jakub Taufer poté seznámil přítomné s programem schůze, který byl následující:

- 1) Zahájení, ověření usnášeníschopnosti a volba orgánů schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
- 2) Schválení vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2015
- 3) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2016
- 4) Výstavba oplocení bytového domu č.p. 941 – budovy A – na vědomí
- 5) Schválení změny společnosti pověřené prováděním úklidových prací v bytovém domě
- 6) Podněty vlastníků jednotek

Poté Mgr. Jakub Taufer na schůzi shromáždění přivítal Ing. Michaelu Kaděrovou, správkyni bytového domu č.p. 941, Radka Létala, osobu oprávněnou jednat za místopředsedu výboru společnost MADDUX MARK s.r.o., IČO: 28277775 a Jana Rasochu, osobu oprávněnou jednat za člena výboru společnost TERIDAGE s.r.o., IČO: 24655449 a omluvil nepřítomnost Mgr. Ing. Hany Továrkové, osoby oprávněné jednat za předsedu výboru společnosti BM bd, a.s., IČO: 28342691. Mgr. Jakub Taufer dále konstatoval, že při příchodu na schůzi shromáždění byly všem vlastníkům jednotek rozdány podklady pro dnešní schůzi.

Poté Mgr. Jakub Taufer přednesl návrh usnesení k volbě orgánů dnešní schůze:

„Shromáždění společenství volí **předsedajícím** schůze shromáždění společenství **Mgr. Jakuba Taufera**, nar. 29.12.1988, bytem: Václava Jiřikovského 135/20, 700 30 Ostrava, **zapisovatelem a skrutátorem** schůze shromáždění společenství **Radka Létala**, nar.: 5.3.1975, bytem: Vrbovecká 10, 635 00 Brno.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani dotaz, a proto Mgr. Jakub Taufer přistoupil k hlasování o návrhu usnesení. Hlasováno bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

V rámci hlasování o přijetí usnesení je potřeba nejprve určit, jak hlasuje nebytová jednotka č. 60, která je v podílovém spoluvlastnictví. Prvně bylo tedy vyhodnoceno, jakým způsobem budou spoluvlastníci hospodařit se společnou věcí podle ust. § 1128 občanského zákoníku.

**Protože každý vlastník jednotky se před zahájením hlasování zavázal, že bude hlasovat se všemi svými podíly (jak na bytových, tak na nebytové jednotce) stejně, nebylo na dnešní schůzi potřeba hlasovat nejprve v rámci nebytové jednotky a až následně v rámci bytových jednotek.**

**Celkem** byli přítomni vlastníci disponující **405.971 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>405.971 hlasů</b>	<b>tj. 100 % přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>
<b>ZDRŽELO SE hlasování</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů. Mgr. Jakub Taufer jako zvolený předsedající schůze poděkoval přítomným za důvěru a dále pokračovala v řízení schůze.

## **2) Schválení vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2015**

O bližší vysvětlení jednotlivých služeb a jejich rozúčtování byla požádána správkyně domu **Ing. Michaela Kaděrová**, která detailně jednotlivé služby i jejich vyúčtování vysvětlila.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 2:

*„Shromáždění společenství schvaluje vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2015 ve znění předloženém správcem domu.“*

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupil k hlasování o návrhu usnesení. Hlasováno bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci disponující **405.971 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>405.971 hlasů</b>	<b>tj. 100 % přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>
<b>ZDRŽELO SE hlasování</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

## **3) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2016**

Opět byla o bližší vysvětlení požádána správkyně domu **Ing. Michaela Kaděrová**, která uvedla, že výše záloha pro rok 2016 je stejná, jako pro rok 2015.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 3:

„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2016 ve stejné výši jako v roce 2015.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupil k hlasování o návrhu usnesení. Hlasováno bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci, disponující **405.971 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>405.971 hlasů</b>	<b>tj. 100 %</b>	<b>přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 %</b>	<b>přítomných</b>
<b>ZDRŽELO SE hlasování</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 %</b>	<b>přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

#### **4) Výstavba oplocení bytového domu č.p. 941 – budovy A – na vědomí**

Protože byla výstavba oplocení bytového domu č.p. 941 – budovy A projednána a schválena již na 3. schůzi vlastníků jednotek, rozhodl výbor, že zařadí tento bod pouze na vědomí. Obsahem bodu pak bylo informovat členy vlastníků jednotek o průběhu a fázi výstavby.

O bližší vysvětlení byl požádán Jan Rasocha, který byl výborem pověřen k provádění úkonů k výstavbě oplocení.

Jan Rasocha předně odkázal na nákresy oplocení, které byly volně přístupné všem přítomným členům schůze shromáždění. Dále uvedl, že výstavbu v současné chvíli není možné provést, protože oplocení bude vést přes pozemek, který je v majetku obce a obec dosud na pozemku eviduje nájemní vztah. Samotná výstavba musí projít posouzením příslušných správních úřadů.

**Dotaz:** S kým má obec mít nájemní vztah k pozemkům?

**Odpověď:** Dle vyjádření města Brna má být nájemní vztah sjednán se spol. BM bd, a.s., IČO: 28342691, se sídlem: Brno - Černá Pole, tř. Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 60200. Dle vyjádření zástupce BM bd, a.s. byl nájemní vztah ze strany BM bd, a.s. vypovězen, a to už v roce 2015. Oficiální důvod, proč město nadále považuje nájemní vztah za platný a účinný město blíže nespecifikovalo.

#### **5) Schválení změny společnosti pověřené prováděním úklidových prací v bytovém domě**

Po četných stížnostech ze strany vlastníků jednotek v budově č.p. 941 se výbor rozhodl učinit kroky ke změně společnosti pověřené úklidových prací. Za účelem změny společnosti pověřené prováděním úklidových prací provedl výbor průzkum trhu. Ze 4 nabídek výbor posoudil jako nejlepší (cenou, kvalitou i rozsahem úklidových prací) nabídku spol. SMÍTKO s.r.o., IČO: 25555723, se sídlem: Brno, Kounicova 26, okres Brno-město, PSČ 61135.

Následně se vyjádřila většina členů shromáždění ke kvalitě prováděných úklidových prací, kterou označila za nízkou a změnu obecně označila za vhodnou.

**Dotaz:** Jakým způsobem bude řešen úklid nebytové jednotky – garáže a s jakou frekvencí?

**Odpověď:** Je zahrnuta v nabídce spol. SMÍTKO s.r.o. 1x za 6 měsíců. Bude-li potřeba (bude-li v zimě 2016/2017 oproti zimě 2015/2016 více sněhu), bude individuálně doobjednán úklid navíc.

**Dotaz:** Budou ve smlouvě sjednány i sankce za nikoli řádně provedený úklid?

Odpověď: Návrh smlouvy na provádění úklidových prací bude posouzen advokátní kanceláří i s ohledem na sankce za nikoli řádně provedený úklid.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 5:

*„Shromáždění společenství schvaluje změnu společnosti pověřené prováděním úklidových prací v bytovém domě tak, že nově úklidové práce bude provádět společnost SMÍTKO s.r.o., IČO: 25555723, se sídlem: Brno, Kounicova 26, okres Brno-město, PSČ 61135.*

*Shromáždění pověřuje výbor k uzavření příslušné smlouvy k provádění úklidových prací se společností SMÍTKO s.r.o. dle nabídky společnosti SMÍTKO s.r.o. ze dne 31.3.2016 v předloženém znění.“*

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupil k hlasování o návrhu usnesení. Hlasováno bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci, disponující **405.971 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>405.971 hlasů</b>	<b>tj. 100 %</b>	<b>přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 %</b>	<b>přítomných</b>
<b>ZDRŽELO SE hlasování</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 %</b>	<b>přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

#### 6) Podněty vlastníků jednotek

Protože byly vyčerpány body jednání schůze shromáždění, předal výbor slovo jednotlivým vlastníkům, aby vznesli na výbor své dotazy připomínky či podněty. Nejprve však výbor uvedl tři vlastní připomínky:

- Při jednání s dodavatelem energií RWE došlo ze strany RWE k nabídce na sdruženou dodávku energií pro společné prostory bytového domu. Změna dodávek se týká elektřiny, kterou by nově poskytla RWE namísto dosavadní E-On. Sdružená dodávka energií by měla mít za následek úsporu v řádu desítek tisíc, ovšem za předpokladu stejného/obdobného počasí, jako v roce 2015.
- V rámci pětiletého cyklu je potřeba sjednotit vodoměry k měření teplé a studené vody. Sjednocení lze řešit výměnou vodoměru nebo náhradou vodoměru za „repasované“ vodoměry. Případně je možné i sjednocení vodoměrů neřešit. V takovém případě ale nebude brán zřetel na reklamace vyúčtování za dodávky teplé a studené vody. Na příští schůzi předloží výbor návrh, jak sjednocení vodoměrů provést.
- Stále je možné provést záruční servis na některé části bytového domu, jako dveře a zárubně, francouzská okna, okna a rámy oken, klimatizační jednotky a pravděpodobně i venkovní rolety. V rámci úspory bude provedena sdružená objednávka servisu na výše uvedené služby. Podrobnější informace poskytnete v dostatečném předstihu Ing. Kaděrová.

**Dotaz:** Je možné nechat zastřešit kóje pro popelnicové stání?

Odpověď: Zastřešení kójí pro popelnicové stání pravděpodobně není možné, protože tyto musí být přístupné pro pracovníky svozu odpadu. Pro ztížení přístupu k nim z ulice Bohuslava Martinů není ani možné zvýšit oplocení případně oplocení zakončit hrotem. Důvodem je předpokládaný nesouhlas

příslušných správních úřadu jako i potenciální odpovědnost za zranění související s hrotovým zakončením. Výbor se pokusí najít a vyjednat řešení, které by znemožnilo přístup do popelnic z ulice Bohuslava Martinů.

**Dotaz:** Může SVJ zasáhnout proti umístění kontejnerů na tříděný odpad na ulici Bohuslava Martinů? Okolní obyvatelé třídí odpad nehledě na denní hodinu a ruší vlastníky bytů, kteří mají ložnice do ul. Bohuslava Martinů.

**Odpověď:** Město Brno rozhoduje o umístění kontejnerů na tříděný odpad, a to podle pokrytí města (1 kontejner na určitý počet čtverečních metrů). Výbor se dotáže města, zda by bylo možné umístit kontejnery na tříděný odpad na jiné místo.

**Dotaz:** Jak postoupil odkup webových stránek [www.rezidencemartinu.cz](http://www.rezidencemartinu.cz)?

**Odpověď:** V tuto chvíli stále nedošlo k dohodě s vlastníkem webových stránek, kterým je spol. BRAVIS REALITY s.r.o., IČO: 27685781. V případě, že nedojde k dohodě do 2 měsíců, budou zřízeny nové webové stránky pro společenství vlastníků.

**Dotaz:** Jsou stále k prodeji zakladačová stání? Je možný jejich prodej současným vlastníkům?

**Odpověď:** Dotaz není primárně určen výboru, ale i tak výbor k dotazu odpověděl. Je jistě snahou, aby byl jednotný vlastník horního a spodního dílu „dvojakladačů“. Pokud jsou rozdílní vlastníci, pak je pravděpodobné, že jedním z vlastníků „dvojakladače“ je společnost MADDOX MARK s.r.o., IČO: 28277775. Radek Létal, který je zároveň jednatelem spol. MADDOX MARK s.r.o. přislíbil, že MADDOX MARK s.r.o. má zájem odprodat část „dvojakladače“ tak, aby vlastník horního a spodního dílu „dvojakladačů“ byl totožný. Za tímto účelem vyzval vlastníky, aby jej kontaktovali. Případnou kupní cenu částí „dvojakladače“ blíže nespecifikoval.

**Dotaz:** Je povolena instalace satelitních přijímačů na jednotlivé lodžie bytového domu?

**Odpověď:** Stále platí, že snahou je jednotný vzhled bytového domu. Z tohoto bylo doporučeno, aby se satelitní přijímače ani případné truhlíky na pokojové rostliny neuchycovaly do lodžií. Doporučení stále trvá. V této věci výbor zdůrazňuje, že i lodžie je společná část bytového domu, byť ve výlučném užívání příslušného vlastníka jednotky. Vlastníkům jednotek, kteří již mají satelitní přijímač nainstalován, bude zaslána výzva k jejich odstranění. Současně výbor prověří, zda je možné přijímat televizní signál i od jiných poskytovatelů, než jen od O<sub>2</sub>, případně za jakých podmínek.

**Dotaz:** Proč bylo opuštěno od instalace kamerového systému na společné části bytového domu?

**Odpověď:** K instalaci kamerového systému na společné části bytového domu je potřeba souhlasu všech vlastníků bytového domu s jeho instalací. Ten nebyl dán, a proto instalace nemohla proběhnout.

**Dotaz:** Kdo vlastní pozemky u příjezdu do nebytové jednotky - garáží?

**Odpověď:** U příjezdu do nebytové jednotky jsou následující pozemky s těmito vlastníky:

- a) 1340/96, k.ú. Stránice – vlastník obec Brno;
- b) 1340/94, k.ú. Stránice – vlastník obec Brno;
- c) 1280/3, k.ú. Stránice – vlastník obec Brno.

**Dotaz:** Je možné oplotit předzahrádku mezonetových jednotek (označení „B“)?

Odpověď: Předzahrádky mezonetových jednotek jsou předmětem vlastnictví vlastníků mezonetových jednotek. Oplocení je možné za předpokladu souhlasu ze strany příslušných správních orgánů a dotčených sousedů, mezi nimiž je i společenství vlastníků.

**Dotaz:** Je možné natřít podlahové latě lodžii?

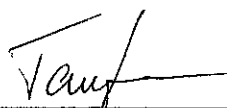
Odpověď: Latě natřít lze, je možné za tímto účelem zkontaktovat zhotovitele. Nicméně nejedná se o vadu. Proto bude nátěr proveden za úplatu. Vzhledem ke speciální nátěrové barvě a oleji bude úplata za nátěr poměrně vysoká. Z tohoto důvodu je ponecháno na vůli každého vlastníka, zda si sám objedná nátěr podlahy lodžie. Vlastní nátěr pak musí splňovat podmínky jednotného vzhledu.

**Dotaz:** Je možné vyzvat vlastníka oploceného parkovacího stání v nebytové jednotce k odstranění oplocení nebo k jeho úpravě? Zavírání oplocení je hlasité a ruší vlastníky jednotek.

Odpověď: Výbor vyzve vlastníka oplocených parkovacích stání, aby oplocení odstranil nebo upravil tak, aby zavírání oplocení nerušilo ostatní vlastníky jednotek.

### Závěr

Předsedající, Mgr. Jakub Taufer, konstatoval, že byly projednány všechny body pořadu jednání. Dále vyzval účastníky schůze shromáždění k promyšlení a přípravě svých podnětů pro další schůzi a k doručení těchto podnětů výboru s předstihem. Nakonec poděkoval všem přítomným za účast a v 19:10 hod. schůzi shromáždění ukončil.



**Mgr. Jakub Taufer**  
předsedající



**Radek Létal**  
zapisovatel a skrutátor

Příloha č. 1: Pozvánka

Příloha č. 2: Prezenční listina

Příloha č. 3: Prohlášení člena společenství vlastníků

Příloha č. 4: Návrhy usnesení

Příloha č. 5: Protokol o usnášeníschopnosti

Příloha č. 6: Vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu za období 1/2015-12/2015

Příloha č. 7: Výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2016

Příloha č. 8: Cenová nabídka spol. SMÍTKO s.r.o., IČO: 25555723