

## Zápis z 7. schůze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Rezidence Martinů, Brno,

IČO: 01612883, se sídlem: Bohuslava Martinů 941/41, Stránice, 602 00 Brno, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně sp. zn. S 9947 (dále také jen „společenství“)

**Termín konání:** 29. dubna 2019 od 17:00 hod.

**Místo konání:** salonek v hotelu Slavia na adrese: Solniční 243/17, 602 00 Brno

### 1) Zahájení, ověření usnášenischopnosti a volba orgánů schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek

Schůzi shromáždění vlastníků jednotek společenství zahájil v 17:10 hod. Jakub Taufér jako osoba předsedající pověřená výborem společenství. Přivítal všechny přítomné a uvedl, že bude schůzi shromáždění vlastníků jednotek řídit až do doby zvolení jejich orgánů.

Předsedající konstatoval, že na dnešní schůzi je v 17:10 hod. přítomno celkem **400.957 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **64,00 % hlasů**. Počet přítomných členů společenství vlastníků se po dobu schválení jednotlivých bodů pořadu jednání schůze nezměnil. Schůzi předsedající prohlásil za usnášenischopnou. Dále uvedl, že schůze byla řádně svolána, a to dle čl. X. odst. 3., 4. a 5. stanov společenství.

Předsedající poté seznámil přítomné s programem schůze, který byl následující:

- 1) Zahájení, ověření usnášenischopnosti a volba orgánů schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
- 2) Schválení účetní závěrky za rok 2018
- 3) Vytvoření odděleného dlouhodobého finančního zdroje – Fond oprav jednotky č. 941/60 – na vědomí
- 4) Schválení způsobu rozúčtování nákladu na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2019
- 5) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu nákladů na služby a příspěvku na správu Domu a Pozemku od 1. 6. 2019
- 6) Volba orgánů společenství vlastníků jednotek
- 7) Schválení odměňování členů výboru
- 8) Podněty vlastníků jednotek

Poté předsedající na schůzi shromáždění přivítal Tomáše Weignera, jako zástupce společnosti BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132 coby správce bytového domu č. p. 941, Radka Létala zastupujícího při výkonu funkce místopředsedy výboru společnost MADDOX MARK s.r.o., IČO: 28277775 a Jana Rasochu zastupujícího při výkonu funkce člena výboru společnost TERIDAGE s.r.o., IČO: 24655449. Předsedající dále konstatoval, že při příchodu na schůzi shromáždění byly všem vlastníkům jednotek zpřístupněny podklady pro dnešní schůzi, přičemž tyto byly umístěny na webových stránkách společnosti <http://svjrezidencemartinu.cz> a současně jsou k dispozici i na samotné schůzi shromáždění.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k volbě orgánů dnešní schůze:

„Shromáždění společenství volí **předsedajícím** schůze shromáždění společenství **Mgr. Jakuba Taufera**, nar. 29.12.1988, bytem: Schodová 1284/4, 602 00 Brno, **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 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 **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>400.957 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 a Jakub Taufer jako zvolený předsedající schůze poděkoval přítomným za důvěru a dále pokračoval v řízení schůze shromáždění.

## 2) Schválení účetní závěrky za rok 2018

Předsedající přikročil k bodu 2 pořadu jednání schůze shromáždění. Požádal Radka Létala o seznámení přítomných účastníků s účetní závěrkou společenství za rok 2018.

Radek Létal přítomné seznámil s účetní závěrkou společenství za rok 2018, uvedl, že v účetní závěre je zachyceno hospodaření jak samotného společenství, tak i rozúčtování nákladů na jednotlivé jednotky. Upozornil, že zásadnějšími náklady za rok 2018 byly náklady vynaložené v souvislosti s výměnou vodoměrů a kalorimetrů. Dále upozornil, že nově je v rámci účetní závěrky zachyceno rozúčtování nebytové garážové jednotky č. 60 (pozn. jednotka 941/60) s tím, že každý se podílí na jejím vyúčtování příslušnou devadesátidevítinou.

Dotaz přítomného člena, zda je garážová jednotka udržována z hlediska úklidu, když z účetní závěrky vyplývá, že na její úklid jsou vynakládány peněžní prostředky. Pokud úklid probíhá, pak zřejmě nekvalitně.

K otázce odpověděl Radek Létal, že generální úklid garážové jednotky úklidovou firmou proběhl v červenci 2018. K dotazu odpověděl i Tomáš Weigner s tím, že úklid byl letos konzultován i s výrobcem zakladačových stání. V roce 2019 jsou naplánovány dva úklidy. Generální úklid provede úklidová firma, specializovaný úklid zakladačových stání provede odborná firma.

Dotaz dalšího přítomného člena byl položen k položce vyúčtování výtahu se žádostí o specifikaci, co je jejím obsahem.

K otázce odpověděl Tomáš Weigner. V ceně je pravidelný čtvrtletní servis výtahů, menší oprava a spotřebovaná elektřina výtahů.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 2:

„Shromáždění společenství **schvaluje účetní závěrku za rok 2018 ve znění předloženém výborem.**“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen další 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 **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>400.957 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) Vytvoření odděleného dlouhodobého finančního zdroje – Fond oprav jednotky č. 941/60 – na vědomí**

Předsedající přikročil k bodu 3 pořadu jednání schůze shromáždění. Upozornil, že bod 3 je bodem pouze na vědomí shromáždění a není o něm hlasováno.

Jedná se o vytvoření fondu k opravám vybavení garážové jednotky. Je tomu tak zejména proto, že se rozchází vlastnictví bytů a parkovacích stání (vlastník parkovacího stání není automatickým vlastníkem bytu). Výše příspěvku činí 50,- Kč měsíčně na 1 parkovací stání.

Dotaz přítomného člena, co bude z fondu hrazeno, zda zakladače či garážová vrata apod.? K dotazu odpověděl předsedající i Jan Rasocha tak, že vznik fondu je zaměřen na opravy vybavení jednotky (zejména zakladačů) nikoliv společných částí domu. Jedná se o opravy způsobené zejména opotřebením materiálu. Nikoliv v souvislosti s úmyslným poškozením od jednotlivých uživatelů parkovacích stání. Samotná životnost zakladačů může být klidně 20 let. Fond je postaven na solidárnosti všech jednotlivých spoluvlastníků garážové jednotky.

K tomuto bodu programu schůze shromáždění nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesena žádná námitka.

### **4) Schválení způsobu rozúčtování nákladu na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2019**

Předsedající přikročil k bodu 4 pořadu jednání schůze shromáždění. O bližší vysvětlení jednotlivých služeb a jejich rozúčtování byl požádán Tomáš Weigner, který odkázal na písemné rozúčtování s tím, že upozornil na významné body.

Podle podlahové plochy se rozúčtovává pojištění, údržba zeleně, požární ochrana a EPS. Provozní záloha je rozdělena na služby a náklady (např. revize, servis elektroinstalace či vzduchotechniky).

Voda je mezi byty a viladomky rozúčtovávána v části základní složky dle podlahové plochy a v části spotřební složky v poměru náměrů bytových vodoměrů. Elektřina a osvětlení v poměru podlahové plochy, taktéž úklid, technologie (servis klimatizace, venkovních rolet apod.) či výtahy.

Dotaz přítomného člena, zda je některá položka rozúčtovávána podle počtu osob v bytu. K otázce odpověděl Tomáš Weigner, že žádná položka není rozúčtovávána podle počtu osob v bytu. Upozornil, že každý způsob rozúčtování má svá pro a proti s tím, že žádný způsob nebude úplně spravedlivý. Rozúčtování dle počtu osob však považuje za způsob nejméně vhodný, neboť hlídat počet osob v bytě není možné ani důstojné.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 4:

*„Shromáždění společenství schvaluje způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2019 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 aklaací. Pro přijetí byla potřeba 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci disponující **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>400.957 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.

#### **5) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu nákladů na služby a příspěvku na správu Domu a Pozemku od 1. 6. 2019**

Předsedající přikročil k bodu 5 pořadu jednání schůze shromáždění. O bližší vysvětlení byl požádán Tomáš Weigner.

Tomáš Weigner uvedl, že změna výše příspěvku na správu Domu a Pozemku je zaměřena zejména s ohledem na to, že dosud příspěvek poskytovali pouze vlastníci bytových jednotek v měsíční výši 5,- Kč/m<sup>2</sup> a garážová jednotka byla z této povinnosti vyjmuta. Nyní je navrženo, že měsíční výše příspěvku na správu Domu a Pozemku bude činit 3,50 Kč/m<sup>2</sup> z každé jednotky.

Přesnou výši záloh na služby správce bytového domu nepřipravil, a proto navrhl, aby byla výše schválena pouze obecně na základě kritérií dle bodu 4 programu jednání schůze shromáždění. K této variantě se vyjádřil přítomný člen, a to společnost BM bd, a.s. tak, že záloha musí být stanovena v konkrétní výši, nikoliv pouze odkazem na vzájemný poměr.

Z tohoto důvodu navrhl k usnesení navrženému výborem ve znění:

*„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu nákladů na služby a příspěvek na správu Domu a Pozemku od 1. 6. 2019 ve znění předloženém správcem domu.“*

vlastní znění usnesení ve znění:

*„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu nákladů na služby ve stejné výši jako v roce 2018 a od 1. 6. 2019 schvaluje výši příspěvku na správu Domu a Pozemku ve výši 3,50 Kč měsíčně za m<sup>2</sup> každé jednotky v budově.“*

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný další protinávrh ani vznesen další doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupil k hlasování o návrhu usnesení, když nejprve bylo hlasováno o protinávru členu – společnosti BM bd, a.s.

Předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 5:

*„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu nákladů na služby ve stejné výši jako v roce 2018 a od 1. 6. 2019 schvaluje výši příspěvku na správu Domu a Pozemku ve výši 3,50 Kč měsíčně za m<sup>2</sup> každé jednotky v budově.“*

Hlasováno bylo o návrhu jako celku aklaací. Pro přijetí byla potřeba tříčtvrtěční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci disponující **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>400.957 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. K hlasování o původním návrhu proto nebylo přistoupeno.

#### **6) Volba orgánů společenství vlastníků jednotek**

Předsedající přikročil k bodu č. 6 programu schůze shromáždění společenství. Upozornil na skutečnost, že stávajícím členům výboru uplynulo 5leté funkční období dne 16. dubna 2019, a proto je potřeba opětovně zvolit nové členy výboru. Dále upozornil na navrhovanou změnu obsazení výboru, když stávajícího člena výboru společnost BM bd, a.s. by měla nahradit společnost CONGRUENT Services s.r.o., IČ: 01880918. Společnost CONGRUENT Services s.r.o. se zvolením souhlasí, jedná se o vlastníka dvou jednotek, které plánuje vlastnit dlouhodobě. Zvolením společnosti členem výboru vzniká společenství výhoda v tom, že není povinno odvádět odvody za sociální a zdravotní pojištění.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 6:

*„Shromáždění společenství volí do funkce následující členy výboru:*

*společnost CONGRUENT Services s.r.o., IČ: 01880918, se sídlem: Za Poříčskou bránou 315/10, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 212894,*

*společnost MADDOX MARK s.r.o., IČ: 28277775, se sídlem: Příkop 838/6, 604 04 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 58182 a*

*společnost TERIDAGE s.r.o., IČ: 24655449, se sídlem: Příkop 838/6, 604 04 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 78656.“*

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 **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>384.391 hlasů</b>	<b>tj. 95,87 % přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>
<b>ZDRŽELO SE hlasování</b>	<b>16.566 hlasů</b>	<b>tj. 4,13 % přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

#### **7) Schválení odměňování členů výboru**

Předsedající přikročil k bodu č. 7 programu schůze shromáždění společenství. V rámci valorizace odměny členům výboru je navrženo zvýšení odměny členům výboru ze současně výše 1.500,- Kč měsíčně nově na 2.000,- Kč měsíčně. Funkce předsedy ani funkce místopředsedy výboru není finančně zvýhodněna.

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 **400.957 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>400.957 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.

## 8) Podněty vlastníků jednotek

Předsedající konstatoval, že výborem navržený program shromáždění je vyjma bodu „Podněty vlastníků jednotek“ zcela vyčerpán. Dále uvedl, že výbor společenství neobdržel žádný návrh člena společenství k zařazení bodu na program jednání shromáždění, a protože na společenství nejsou přítomni všichni členové shromáždění, není přípustné tak učinit na základě návrhu člena společenství v průběhu konání shromáždění.

Proto upozornil přítomné členy shromáždění, že žádné další body nebudou zařazeny na program jednání shromáždění a předal slovo přítomným členům shromáždění k předání podnětů výboru.

Přítomný člen upozornil výbor, že nefunguje klimatizační jednotka. V souvislosti s tímto se dotázal, zda je či není nefunkčnost způsobena úpravou bytu č. 25 a 26. K dotazu odpověděl Radek Létal, že by úpravy bytu č. 25 a 26 neměly mít vliv na funkčnost klimatizací. Věc bude předána technikovi (p. Páral) k vyřešení, což zajistí správce bytového domu.

Dotaz přítomného člena, zda už bude probíhat výstavba plotu severní předzahrádky. Výbor nakonec zvolil umístění dočasného plotu z jemného pletiva o výšce cca 50 cm pro ochranu nově vysazené zeleně, zhotovení provede v součinnosti se zahradníkem. Současně zahradník upraví přilehlé geotextílie.

Dotaz přítomného člena, zda lze zamezit užívání spodní branky. Tuto branku nechá výbor zabezpečit proti násilnému otevření. Zabezpečení mělo proběhnout již v zimě, ale z důvodu mrazů byla úprava přesunuta na jaro/léto (je potřeba přivařit očko pro uzamykání běžně neotevíraného křídla branky). Bude řešit správce bytového domu.

Dotaz přítomného člena, zda lze vyčistit lávky před vstupem do bytového domu (části A). Podnět výbor předá úklidové společnosti. V souvislosti s úklidem byla učiněna výtka přítomných členů, že kvalita úklidu není optimální, např. ve sklepech či výtazích. Radek Létal vyzval, aby členové úklid ideálně zdokumentovali (fotka mobilním telefonem) a předali správci bytového domu. Následně bude zahájen vytýkácí proces s úklidovou firmou. Pokud by se kvalita úklidu nezlepšila, bude výbor hledat novou úklidovou firmu.

Dotaz přítomného člena, zda lze zvelebit společnou terasu. Odpověděl Tomáš Weigner, že zatím se se zahradníkem dohodlo hubení náletových rostlin. Bude řešeno se zahradníkem, zda by šla společná terasa zvelebit tak, aby nedošlo k prorůstání plevele skrze izolační folii.

**Závěr**

Předsedající poděkoval všem přítomným členům za účast a v 18:35 hod. schůzi shromáždění ukončil.

**Jakub Taufer**  
předsedající

**Radek Létal**  
zapisovatel a skrutátor

- Příloha č. 1: Pozvánka
- Příloha č. 2: Prezenční listina
- Příloha č. 3: Návrhy usnesení
- Příloha č. 4: Protokol o usnášeníschopnosti
- Příloha č. 5: Účetní závěrka za rok 2018
- Příloha č. 6: Způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2019