

Zápis z 11. schůze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Rezidence Martinů, Brno

IČ: 016 12 883, se sídlem Brno, Bohuslava Martinů 941/41, Stránice, PSČ 602 00, zapsaná v rejstříku
společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 9947,
(dále také jen „společenství“)

Termín konání: 26. června 2026 od 17.00 hod.

Místo konání: přednáškový sál Centra obnovy památek architektury 20. století na adrese:
Preslova 53, 602 00 Brno

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

Schůzi shromáždění vlastníků jednotek společenství zahájil v 17.05 hod. Tomáš Weigner 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 17.05 hod. přítomno celkem **401.646 hlasů**
z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **64,11 % hlasů**. Počet přítomných členů společenství
vlastníků se po dobu schválení jednotlivých bodů pořadu jednání schůze nezměnil. Schůzi předsedající
prohlásil za usnášeníschopnou a uvedl, že schůze byla řádně svolána, a to dle čl. X. odst. 3., 4. a 5.
stanov společenství.

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

- 1) Zahájení, ověření usnášeníschopnosti a volba orgánů schůze shromáždění společenství
vlastníků jednotek,
- 2) Volba správce společné věci – jednotky č. 941/60 (garáž) v budově č. p. 941 na pozemku parc.
Č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno,
- 3) Schválení účetní závěrky za rok 2024,
- 4) Schválení účetní závěrky za rok 2025,
- 5) Schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok
2027 a roky následující,
- 6) Sdělení informací ze strany výboru společenství a podněty vlastníků jednotek.

Předsedající dále konstatoval, že při příchodu na shromáždění byly všem vlastníkům jednotek
zpřístupněny podklady pro dnešní shromáždění, přičemž tyto byly umístěny na webových stránkách
společenství <http://svjrezidencemartinu.cz> a současně byly k dispozici u pana Radka Létala před
konáním shromáždění.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k volbě orgánů dnešního shromáždění:

*„Shromáždění společenství volí **předsedajícím** schůze shromáždění společenství **Tomáše Weignera**,
nar. 30.9.1979, bytem: Školní 343, 664 24 Drásov, **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. Hlasování bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční
většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

V rámci hlasování o přijetí usnesení předsedající připomenul, že nebytová jednotka č. 941/60, způsob
využití garáž, je v podílovém spoluvlastnictví, a za tuto jednotku hlasuje společný zástupce
spoluvlastníků, kterým je spol. MADDUX MARK, s.r.o. Opětovné zvolení tohoto společného zástupce
spoluvlastníků proběhlo na shromáždění vlastníků dne 20. června 2022.

učky

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **401.646 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	401.646 hlasů	tj.	100 % přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj.	0 % přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	0 hlasů	tj.	0 % přítomných

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů a Tomáš Weigner jako zvolený předsedající schůze dále pokračoval v řízení shromáždění vlastníků jednotek.

2) Volba správce společné věci – jednotky č. 941/60 (garáž) v budově Č.p. 941 na pozemku parc.Č. 1355/30, vše v k.ú. Stránice, obec Brno

Předsedající blíže popsal institut správce společné věci, resp. zástupce spoluvlastníků.

V budově č.p. 941 na pozemku parc.č. 1355/30 je nebytová jednotka č. 941/60 (garáž) v podílovém spoluvlastnictví. Navenek vůči SVJ za danou jednotku jedná společný zástupce, kterého zmocní spoluvlastníci v souladu s ust. § 1185 OZ. Tento společný zástupce vystupuje ve všech věcech vůči SVJ, tedy také hlasuje na shromáždění vlastníků, přičemž hlasuje jako jeden hlas — celkem 186.298 hlasů za celou jednotku.

O volbě společného zástupce budou hlasovat spoluvlastníci nebytové jednotky č. 941/60 (garáž) podle velikosti svých podílů na ní, které jsou odlišné od podílů na bytové jednotce v případném vlastnictví spoluvlastníků garáže. Zde se uplatní pravidla stanovená občanským zákoníkem v ust. § 1126 – 1133 pro správu společné věci ve spoluvlastnictví. Kde především platí, že o běžné správě rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.

Opětovně se jako společný zástupce navrhuje spol. MADDUX MARK s.r.o., IČ 282 77 775.

Dále zdůraznil, že se jedná o institut dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, přičemž určit správce společné věci ukládají spoluvlastníkům i statuty společenství v čl. III. odst. 4. Dále zdůraznil, že jde o neplacenou funkci, když správci společné věci náleží jen účelně vynaložené náklady spojené s výkonem funkce správce společné věci. Protože je společnost MADDUX MARK s.r.o., IČ 282 77 775, již členem výboru společenství, takové náklady se neočekávají.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 2:

„Shromáždění společenství v režimu vlastníků, resp. spoluvlastníci předmětné jednotky, správcem společné věci, tj. jednotky č. 941/60 (garáž) v budově č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, volí společnost MADDUX MARK s.r.o., IČ 282 777 75, sídlem Příkop 838/6, 604 04 Brno.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen další doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupila k hlasování o návrhu usnesení. Hlasování bylo o návrhu jako celku aklamací.

Celkem byli přítomni spoluvlastníci disponující 56 hlasy z 99 hlasů, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	56 hlasů	tj.	100 % celkem
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj.	0 % celkem
ZDRŽELO SE hlasování	0 hlasů	tj.	0 % celkem

Souhlasná stanoviska přítomných vlastníků doplňují dříve vyslovené souhlasy spoluvlastníků garáže. Předsedající upozornila, že přítomný Radek Létal, jako člen statutárního orgánu společnosti MADDUX MARK s.r.o., IČ: 282 77 775 hlasuje za jednotku č. 941/60.

3) Schválení účetní závěrky za rok 2024

Předsedající přikročil k bodu 3 pořadu jednání shromáždění.

Pan Radek Létal přítomné seznámil s účetní závěrkou společenství za rok 2024, uvedl, že v účetní závěrce je zachyceno kompletní hospodaření samotného společenství, včetně seznamu veškerých do účetnictví zanesených dokladů či faktur. Obsahuje také úplné informace k nákladům domu na elektrickou energii, teplo, servisy či revize. Taktéž zachycuje všechny závazky či pohledávky společenství k 31. 12. 2024.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 3:

„Shromáždění společenství schvaluje účetní závěrku za rok 2024 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. Hlasování bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **401.646 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	401.646 hlasů	tj.	100 % přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj.	0 % přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	0 hlasů	tj.	0 % přítomných

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

4) Schválení účetní závěrky za rok 2025

Předsedající přikročil k bodu 4 pořadu jednání shromáždění.

Pan Radek Létal přítomné seznámil s účetní závěrkou společenství za rok 2025, uvedl, že v účetní závěrce je zachyceno kompletní hospodaření samotného společenství, včetně seznamu veškerých do účetnictví zanesených dokladů či faktur. Obsahuje také úplné informace k nákladům domu na elektrickou energii, teplo, servisy či revize. Taktéž zachycuje všechny závazky či pohledávky společenství k 31. 12. 2025.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 4:

„Shromáždění společenství schvaluje účetní závěrku za rok 2025 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. Hlasování bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **401.646 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	401.646 hlasů	tj.	100 % přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj.	0 % přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	0 hlasů	tj.	0 % přítomných

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

5) Schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2027 a roky následující

Předsedající přikročil k bodu 5 pořadu jednání shromáždění.

Pan Radek Létal přítomné podrobně seznámil s důvody této úpravy navrhované pro rok 2027 a roky následující. V návaznosti na růst nákladů pokládá výbor SVJ a správce jednotky č. 941/60 za nezbytné navýšit příspěvky do dlouhodobých záloh na opravy.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 5:

„Shromáždění společenství schvaluje způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2027 a roky následující, ve znění předloženém správcem domu.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen další doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupila k hlasování o návrhu usnesení. Hlasování bylo o návrhu jako celku aklamací. Pro přijetí byla potřeba $\frac{3}{4}$ většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **401.646 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	401.646 hlasů	tj.	100 % přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj.	0 % přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	0 hlasů	tj.	0 % přítomných

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

6) Sdělení informací ze strany výboru společenství a podněty vlastníků jednotek

Předsedající konstatoval, že výborem navržený program shromáždění je vyjma bodu „Sdělení informace ze strany výboru společenství a 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 panu Radku Létalovi, jakožto osobě při výkonu funkce zastupující člena výboru SVJ, spol. MADDIX MARK, s.r.o.

Pan Radek Létal před dotazy členů společenství upozornil na tyto skutečnosti:

- Je objednaná havarijní oprava zakladačů v garáži.
- Plánovaná střešní instalace FVE navazující na výměnu baterií a komunitní energii – výbor připravuje na dobu kolem roku 2029 nahrazení současných baterií (v té době končí jejich životnost) tvořících záložní zdroj pro pohon ventilátorů sloužících v případě požáru k odvětrání hromadné garáže bateriemi použitelnými ve spojení s FVE. SVJ má rezervovanou část příkonu pro zvažovanou FVE.
- Vlastníci jednotek ve viladomcích zvažují instalaci klimatizací, výbor odmítl umístění venkovních klimatizačních jednotek na společné terase.
- Podle vyjádření zpracovatelky PBŘ je vyloučené instalovat wallbox pro nabíjení elektromobilů na zakladačích nebo pevných stání užších než 3,5 m. Teoreticky by mohl být zřízen wallbox před vjezdem do garáže, ani tam ale pravděpodobně není dost místa.
- Výbor řeší se smluvním správcem rozvoj zahrady na společné terase.
- Je objednaná oprava klimatizace, zejm. ve vchodě Bohuslava Martinů 41.
- Správce domu prověří, zda firma Smítko v rámci velkého úklidu provedla pravidelné „olejování“ zakladačových palet, které je důležitou antikorozií prevencí celého systému.

11. schůze shromáždění vlastníků jednotek
Společenství vlastníků jednotek Rezidence Martinů, Brno

- Výbor opakovaně žádá vlastníky a jejich nájemce o udržování pořádku v podzemní garáži a dodržování požárně-bezpečnostních předpisů.

Předsedající pan Tomáš Weigner během následné diskuse opustil v 19.10 hod. schůzi shromáždění vlastníků, a požádal o řízení dalšího průběhu schůze pana Radka Létala.

Diskuse:

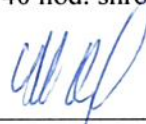
- Pan Radek Létal s přítomnými vlastníky prodiskutoval tematiku zabezpečení domu proti krádežím, zejména v garážových prostorách a možnou prevencí spočívající v posílení kamerového systému, varianty zamykání prostupů v domě a další ztížení pohybu neoprávněným osobám.
- Dále spolu s vlastníky bylo diskutováno o možnostech instalace „delivery boxů“ před nebo do společných prostor domu, klady a zápory těchto variant.
- Část vlastníků s předsedou výboru SVJ probrali možnosti servisu oken od dodavatelské společnosti ALBO a koordinaci za účelem úspory cestovních nákladů.

Závěr

Pan Radek Létal poděkoval všem přítomným členům za účast a v 19:40 hod. shromáždění ukončil.



Tomáš Weigner
předsedající



Radek Létal
zapisovatel a skrutátor

Příloha č. 1: Pozvánka včetně návrhů usnesení

Příloha č. 2: Prezenční listina

Příloha č. 3: Protokol o usnášeníschopnosti

Příloha č. 4: Účetní závěrka za rok 2024

Příloha č. 5: Účetní závěrka za rok 2025

Příloha č. 6: Způsob rozúčtování nákladů na služby pro rok 2027 a následující