Zápis z 9. 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: 27. září 2023 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 **350.141 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **55,89 % 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) Schválení účetní závěrky za rok 2022
3) Schválení snížení výše záloh na některé ze služeb s platností od října 2023
4) Sdělení informací ze strany výboru společenství vlastníků a podněty vlastníků jednotek.

Poté předsedající na schůzi shromáždění přivítal pana Radka Létala zastupujícího při výkonu funkce předsedu výboru společnost MADDOX MARK, s.r.o., IČ: 282 77 775 a pana Jana Rasochu zastupujícího při výkonu funkce místopředsedu výboru společnost TERIDAGE, s.r.o., IČ: 246 55 449. 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 **Jana Rasochu**, nar.: 23. 1. 1981, bytem: Boženy Antonínové 4, 621 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. MADDOX MARK, s.r.o., předseda výboru. Zvolení tohoto společného zástupce spoluvlastníků proběhlo na minulém shromáždění dne 20. června 2022.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **350.141 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	**350.141 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) Schválení účetní závěrky za rok 2022

Předsedající přikročil k bodu 2 pořadu jednání shromáždění. Požádala pana Radka Létala o seznámení přítomných účastníků s účetní závěrkou společenství za rok 2022.

Radek Létal přítomné seznámil s účetní závěrkou společenství za rok 2022, 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, plyn, servisy či revize. Taktéž zachycuje všechny pohledávky společenství k 31. 12. 2022.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 2:

„Shromáždění společenství schvaluje účetní závěrku za rok 2022 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 **350.141 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	**350.141 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.

3) Schválení snížení výše záloh na některé ze služeb s platností od října 2023

Předsedající přikročil k bodu 3 pořadu jednání shromáždění. O jeho bližší vysvětlení byl požádán pan Radek Létal. Ten sdělil, že s ohledem na spotřebu energií uplynulé topné sezóny a vzhledem k meziročnímu poklesu cen elektřiny a zejména plynu se interní kalkulací výbor SVJ domnívá, že navržené snížení nezatíží SVJ nepřiměřeným způsobem a umožní vlastníkům snížit jejich výdaje.

Dále pan Radek Létal upozornil, že navrhované snížení záloh by mělo být účinné již od měsíce října 2023 (splatnost běžně k 15.10) a tudíž upozornil vlastníky, aby si v případě schválení tohoto bodu nezapomněli přenastavit své bankovní příkazy.

V případě schválení tohoto snížení záloh bude ze strany Bytasenu (paní Kašpaříková) ihned rozeslán všem vlastníkům nový předpis pro jejich konkrétní byt. Radek Létal rovněž upřesnil, že navrhované nové výše záloh na jednotlivé byty jsou vidět v materiálu, který je k dispozici u vstupu na shromáždění.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 3:

„Shromáždění společenství schvaluje snížení výše záloh na elektřinu & osvětlení společných prostor o 15 %, snížení výše záloh na teplo o 25 % a snížení výše záloh na ohřev teplé vody taktéž o 25 % s platností od října 2023."

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 ¾ většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **350.141 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	**350.141 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) Sdělení informací ze strany výboru společenství vlastníků a podněty vlastníků jednotek

Předsedající konstatoval, že výborem navržený program shromáždění je vyjma bodu „Sdělení informace ze strany výboru společenství vlastníků 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 předsedu výboru SVJ, spol. MADDOX MARK, s.r.o. a panu Janu Rasochovi, jakožto osobě při výkonu funkce zastupující místopředsedu výboru SVJ, spol. TERIDAGE, s.r.o

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

- Pokud některý z vlastníků předloží výboru či shromáždění vlastníků návrh ke schválení/k hlasování, měl by mít přiměřenou formu, zejm. konkrétní návrh usnesení, o němž se má případně hlasovat; jde-li např. o vyjádření souhlasu s instalací vybavení vlastníka na společnou část domu (např. markýzu na fasádu), je vhodné k návrhu textu usnesení přiložit dokumentaci, z níž bude patrné, oč přesně se jedná (rozměry, vzhled, způsob montáže apod.). Návrh hlasování o usnesení na shromáždění vlastníků je nutné výboru předat před svoláním schůze, aby jej výbor mohl zařadit na program jednání.
- Další shromáždění SVJ výbor svolá nejpozději v dubnu 2024 kvůli nové volbě členů výboru SVJ.
- Nové PENB jsou ke stažení na webu SVJ (www.svjrezidencemartinu.cz).
- Proběhne výměna vodoměrů a kalorimetrů – podařilo se objednat 1 den na vše (předběžně 8.-9. 11. 2023, správce informaci o termínu pošle ještě e-mailem)
- Proběhne čištění a impregnace zakladačů, správce usiluje o říjnový termín (když to nevyšlo v září)
- Výbor opakovaně žádá vlastníky a jejich nájemce o udržování pořádku v podzemní garáži a dodržování požárně-bezpečnostních předpisů
- Na terase, která se nachází na střeše hromadné garáže, nesmí být vysazovány stromy a keře, jejichž kořenový systém může poškodit hydroizolaci.
- Výbor pověřil správce získáním cenové nabídky na čištění a protihoubový nástřik.

Pan Jan Rasocha následně doplnil tyto skutečnosti:

- Vývoj jednání s městem týkající se vlastnictví pozemku a na něm zbudované komunikace – město nabídlo SVJ odkup pozemku vč. silnice za cenu cca 5 mil. Kč, což výbor odmítl jako

zcela nesmyslné. Výbor SVJ pokládá za přijatelnou cenu 500 tis. Kč, maximálně 800 tis Kč. Výbor nepovažuje za nezbytné pozemek se silnicí za každou cenu převést do vlastnictví SVJ či spoluvlastníků garáže, neboť jakýkoli jiný vlastník není oprávněn znemožnit tudy průjezd (právo nezbytné cesty dané OZ)

- Výbor poptal u firmy ZNAKOM projekt řešící zákaz parkování v „nástupních plochách pro požární techniku“, které přiléhají k ulici Preslova
- Plánovaná střešní instalace FVE navazující na výměnu baterií a komunitní energii a možnosti pro nabíjení elektromobilů – výbor prověřuje možnosti nahrazení současných baterií tvořící záložní zdroj pro pohon ventilátorů sloužících v případě požáru k odvětrání hromadné garáže za baterii použitelnou ve spojení s FVE; v případě, že na jaře 2024 vstoupí v platnost připravované změny právních předpisů otevírajících prostor pro komunitní energetiku, mohl by být přínos případné FVE na střeše domu ekonomicky významný.
- Ze strany vlastníků bytů ve viladomcích vzešel dotaz na možnosti jejich klimatizování. Výbor představil projektovou dokumentaci dodanou společností CLIMFIL řešící společnou venkovní jednotku (jedna vždy pro max. tři byty, celkem tedy max dvě venkovní jednotky; umístěné by byly na střeše v „ohrádce“ stejného typu, v nichž jsou umístněné klimatizační jednotky na střeše budovy A); jde o původní projekt – před jeho částečným zastavením developerem v průběhu výstavby domu. Předpokládaná cena realizace vychází kolem 2 mil. Kč (pro všech 6 bytů, vč. stavebních úprav – prostupů a jejich zapravení apod.), náklady by měli uhradit zájemci z řad vlastníků bytů ve viladomcích; v případě následného převodu společné části rozvodů klimatizace do vlastnictví SVJ, resp. všech spoluvlastníků domu, by následný servis zajišťovalo SVJ. Stanovisko vlastníků viladomků k tomuto způsobu řešení se během schůze nepodařilo získat – žádný z vlastníků, kteří vznesli před schůzí tento dotaz, nebyl přítomen.

Závěr

Předsedající poděkoval všem přítomným členům za účast a v 18.25 hod. shromáždění ukončil.

Tomáš Weigner
předsedající

Jan Rasocha
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 2022