

Zápis z 8. schůze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Rezidence Martinů, Brno

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

Termín konání: 20. června 2022 od 17:00 hod.

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

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

Schůzi shromáždění vlastníků jednotek společenství zahájila v 17:15 hod. Mgr. Iva Hesová jako osoba předsedající pověřená výborem společenství. Přivítala všechny přítomné a uvedla, že bude schůzi shromáždění vlastníků jednotek řídit až do doby zvolení jejich orgánů.

Předsedající konstatovala, že na dnešní schůzi je v 17:15 hod. přítomno celkem **396.050 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **63,22 % hlasů**. Počet přítomných členů společenství vlastníků se po dobu schválení jednotlivých bodů pořadu jednání schůze nezměnil. Schůzi předsedající prohlásila za usnášeniščnou a uvedla, že schůze byla řádně svolána, a to dle čl. X. odst. 3., 4. a 5. stanov společenství.

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

- 1) Zahájení, ověření usnášeniščnosti 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 2021
- 4) Schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2022 a roky následující
- 5) Schválení prominutí úhrady smluvního úroku z prodlení ve výši 1 promile denně v celkové výši 174.532,28 Kč, který je vypočítán z jistiny dlužného nájemného (215.978,- Kč), která již byla uhrazena, vlastníkem jednotek v bytovém domě č.p. 941, spol. FIBA.K, spol. s r.o., IČ: 253 34 972, sídlem náměstí Svobody 87/18, 602 00 Brno, přiznaného rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 248 C 28/2020-53 ze dne 17.06.2021
- 6) Sdělení informací ze strany výboru společenství vlastníků a podněty vlastníků jednotek.

Poté předsedající na schůzi shromáždění přivítala pana Tomáše Weignera, jako zástupce společnosti BYTASEN, spol. s r.o., IČ: 606 99 132 coby správce bytového domu č.p. 941, dále 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 konstatovala, 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 přednesla návrh usnesení k volbě orgánů dnešního shromáždění:

„Shromáždění společenství volí předsedajícím schůze shromáždění společenství Mgr. Ivu Hesovou, nar. 27.5.1972, bytem: Zemědělská 1674/14, 613 00 Brno, zapisovatelem a skrutátorem schůze shromáždění společenství Jana Rasochu, nar.: 23.1.1981, bytem: Boženy Antonínové 4, 621 00 Brno.“

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

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

V rámci hlasování o přijetí usnesení je potřeba nejprve připomenout, jak hlasuje nebytová jednotka č. 941/60, způsob využití garáž, která je v podílovém spoluvlastnictví, kdy za tuto jednotku hlasuje společný zástupce spoluvlastníků, kterým je spol. MADDOX MARK s.r.o., předseda výboru, který je na dnešním shromáždění navrhován k opětovnému zvolení.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující **396.050 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	396.050 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 Mgr. Iva Hesová jako zvolený předsedající schůze dále pokračovala 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 popsala 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. MADDOX MARK s.r.o., IČ: 282 77 775.

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

Poté předsedající přednesla návrh usnesení k bodu č. 2:

*„Shromáždění společenství **správce 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 MADDOX 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. Pro přijetí byla nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků nebytové jednotky.

Celkem byli přítomni spoluvlastníci disponující **52 hlasy**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	52 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. Předsedající upozornila, že přítomný Radek Létal, jako člen statutárního orgánu společnosti MADDOX MARK s.r.o., IČ: 282 77 775 od této chvíle hlasuje za jednotku č. 941/60.

3) Schválení účetní závěrky za rok 2021

Předsedající přikročila k bodu 3 pořadu jednání shromáždění. Požádala pana Radka Létala o seznámení přítomných účastníků s účetní závěrkou společenství za rok 2021.

Radek Létal přítomné seznámil s účetní závěrkou společenství za rok 2021, uvedl, že v účetní závěrce je zachyceno hospodaření jak samotného společenství, tak i rozúčtování nákladů na jednotlivé jednotky.

Poté předsedající přednesla návrh usnesení k bodu č. 3:

„Shromáždění společenství schvaluje účetní závěrku za rok 2021 ve znění předloženém výborem.“

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 nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující 396.050 hlasů z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	396.050 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 způsobu rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2022 a roky následující

Předsedající přikročila k bodu 4 pořadu jednání shromáždění. O bližší vysvětlení jednotlivých služeb a jejich rozúčtování, kterého se schválení týká byl požádán pan Radek Létal, který odkázal na písemné rozúčtování s tím, že upozornil na významné body.

Sdělil, že v roce 2019 jsme schvalovali způsob rozúčtování nákladů na služby, který je uveden na webových stránkách SVJ. Dále sdělil, že v letošním roce před svoláním shromáždění byl výbor SVJ upozorněn jedním z vlastníků viladomků, že v rámci rozúčtování nákladů na služby se viladomky podílejí na úhradě nákladů servisu a údržby klimatizačních jednotek přesto, že klimatizaci nemají a požádal o vyjmutí těchto nákladů z úhrad hrazených vlastníky viladomků. Dále pan Radek Létal sdělil, že jedna klimatizační jednotka umístěná v nebytové jednotce č.p. 941/60 (garáž) je určena pro chlazení v rámci protipožární ochrany a dle názoru výboru SVJ tak částečně tento náklad přísluší k úhradě i vlastníkům viladomků. Po důkladném zvážení dané situace výbor SVJ dospěl k závěru, že by mělo dojít u vlastníků viladomků k vyjmutí úhrady na tyto technologie a o tyto náklady by měly být zvýšeny zálohy u vlastníků bytů na BM41-41b, kteří tyto technologie využívají. Dále uvedl, že k požadavku zavedení klimatizací do viladomků se výbor SVJ vyjádří v rámci bodu 6. programu tohoto shromáždění.

Dále pan Radek Létal informoval o končící dvouleté fixaci smluv na dodávku plynu a el. energie od dodavatele innogy a.s. a sdělil, že tyto smlouvy skončí k 31.08.2022. Prozatímní indikace ukazují zvýšení cen el. energie o 300% a plynu o 500% proto výbor SVJ navrhuje zvýšení záloh na tyto služby v případě el. energie +150% a plynu +250%. Rovněž se navrhuje zvýšení položek správa, studená voda, dodávek tepla a ohřevu teplé vody tak jak je specifikováno v předloženém usnesení.

Poté předsedající přednesla návrh usnesení k bodu č. 4:

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

„Shromáždění společenství schvaluje způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2022 a roky následující, ve znění předloženém správcem domu.

Shromáždění zároveň schvaluje změnu výše záloh na některé ze služeb, a to následujícím způsobem:

- *zvýšení záloh na položku správa (+ 5 %) – od 09/2022;*
- *zvýšení záloh na položku studená voda (+ 4 %) – od 09/2022;*
- *zvýšení záloh na položku elektřina (+ 150 %) – od 09/2022;*
- *zvýšení záloh na položku teplo (+ 250 %) – od 09/2022;*
- *zvýšení záloh na položku ohřev teplé vody (+ 250 %) – od 09/2022;*
- *zrušení záloh na položku technologie u viladomků na Preslově 68-68b a zvýšení záloh na tuto položku pro byty na Bohuslava Martinů 41-41b tak, aby součet měsíčních záloh na tuto položku zůstal zachován – od 01/2022.“*

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 3/4 většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující 396.050 hlasů, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	396.050 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 prominutí úhrady smluvního úroku z prodlení ve výši 1 promile denně v celkové výši 174.532,28 Kč, který je vypočítán z jistiny dlužného nájemného (215.978,- Kč), která již byla uhrazena, vlastníku jednotek v bytovém domě č.p. 941, spol. FIBA.K, spol. s r.o., IČ: 253 34 972, sídlem náměstí Svobody 87/18, 602 00 Brno, přiznaného rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 248 C 28/2020-53 ze dne 17.06.2021.**

Předsedající přikročila k bodu 5 pořadu jednání shromáždění. O bližší vysvětlení předmětného nároku požádala pana Radka Létala.

Pan Radek Létal přítomným vlastníků jednotek sdělil, že výbor SVJ byl požádán vlastníkem jednotek, spol. FIBA.K, spol. s r.o. o zařazení tohoto bodu do programu jednání shromáždění. Dluh byl vymáhán soudně. Ve věci byl vydán pravomocný rozsudek, který uložil spol. FIBA.K, spol. s r.o. uhradit SVJ dlužnou jistinu, náklady soudního řízení a předmětný úrok z prodlení. Spol. FIBA.K, spol. s r.o. se proti předmětnému rozsudku neodvolala, a tak rozsudek nabyl právní moci. Spol. FIBA.K, spol. s r.o. uhradila dlužnou jistinu a náklady soudního řízení a požádala výbor SVJ o předložení návrhu na prominutí úroku z prodlení na program jednání shromáždění SVJ.

K dotazu přítomného vlastníka bytové jednotky, zda spol. FIBA.K, spol. s r.o. sdělila výboru SVJ důvod proč vznikl předmětný dluh, pan Radek Létal sdělil, že spol. FIBA.K, spol. s r.o. jako důvod prodlení s úhradou dluhu uvedla skutečnost totožnou s jejím původním vyjádřením pro soudní řízení. Tedy, že došlo k záměně dvou objektů spravovaných správcem BYTASEN, kde v rámci jejich dohod mělo dojít k započtení placení záloh na slibované úpravy. Toto se však netýkalo SVJ Rezidence Martinů a vzniklá situace tak byla vyústěním série omylů a nepřesností.

Poté předsedající přednesla návrh usnesení k bodu č. 5:

„Shromáždění společenství schvaluje prominutí úhrady smluvního úroku z prodlení ve výši 1 promile denně v celkové výši 174.532,28 Kč, který je vypočítán z jistiny dlužného nájemného (215.978,- Kč), která již byla uhrazena, vlastníku jednotek v bytovém domě č. 941, společnosti FIBA.K, spol. s r.o., IČ:

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

253 34 972, sídlem náměstí Svobody 87/18, 602 00 Brno, přiznaného rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 248 C 28/2020-53 ze dne 17.06.2021. “

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 aklaací. Pro přijetí byla potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Celkem byli přítomni vlastníci disponující 396.050 hlasů, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	160.090 hlasů	tj. 40,42 % přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj. 0% přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	235.960 hlasů	tj. 59,58 % přítomných

Usnesení nebylo přijato potřebnou většinou hlasů.

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

Předsedající konstatovala, že výborem navržený program shromáždění je vyjma bodu „Sdělení informace ze strany výboru společenství vlastníků a podněty vlastníků jednotek“ zcela vyčerpán. Dále uvedla, že výbor společenství neobdržel žádný návrh člena společenství k zařazení bodu na program jednání shromáždění (vyjma návrhu spol. FIBA K, spol. s r.o. viz výše), a protože na společenství nejsou přítomni všichni členové shromáždění, není přípustné tak učinit na základě návrhu člena společenství v průběhu konání shromáždění.

Proto upozornila přítomné členy shromáždění, že žádné další body nebudou zařazeny na program jednání shromáždění a předala slovo panu Radku Létalovi, jakožto osobě při výkonu funkce zastupující předsedu výboru SVJ, spol. MADDOX MARK s.r.o.

Pan Radek Létal před dotazy členů společenství upozornil na zásadní skutečnosti, které proběhly v době od posledního shromáždění. Zejména se jednalo o posílení kamerového systému v garážích domu, jako reakce na vlnu krádeží jízdních kol a elektrokol v tomto nebytovém prostoru.

Dále pan Létal uvedl, že někteří z vlastníků viladomků zvažují instalaci klimatizačních jednotek a v této souvislosti byl osloven pan Páral ze společnosti CLIMFIL o sdělení cenové představy k centrálnímu řešení této problematiky. Toto se ukázalo jako příliš nákladné řešení v objemu několika milionů Kč. Proto by CLIMFIL mohl připravit vzorové řešení pro jednotlivé viladomky samostatně a navrhnout technické umístění venkovních jednotek s ohledem na charakter staveb a minimalizaci dopadů či stavebních zásahů na ostatní vlastníky. Toto vzorové řešení by pak bylo předloženo shromáždění (pravděpodobně per rollam formou) k odsouhlasení.

Pan Weigner byl rovněž požádán o opravu branky vedoucí k viladomkům – opadávající lak.

Pan Weigner byl rovněž požádán o opravu vchodových dveří ve vchodu 41 – nefunguje samozavírač.

Pan Weigner byl rovněž požádán o seřízení intervalu zavírání dveří od výtahů – příliš rychlé zavření.

Výbor SVJ informoval, že po skončení fixace cen elektřiny a plynu bude oslovovat alternativní dodavatele za účelem zjištění cenových nabídek a možností fixace ceny pro další období.

Paní Harvišáková si stěžovala na opakující se parkování cizích vozidel na jejích garážových stáních – výbor SVJ doporučuje při dalším incidentu přivolat státní či městskou policii.

Pan Rasocha odpovídal na dotaz z pléna týkající se dobíjecí stanice pro elektromobily v garáži. Je třeba probrat s panem Mášou (Techniserv IT) jaké jsou možnosti a zamyslet se nad umístěním pakliže by se mělo jednat o místo společné všem vlastníkům.

Paní Šebelová poukazovala na možnosti uzamčení garáží po zkušenostech se zloději, aby se tak omezil vstup z garáží do obytné části budovy. Toto však koliduje s požárně bezpečnostním řešením domu (PBŘ) stran chráněných únikových cest.

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


Opětovně se diskutovalo skladování pneumatik, olejových dóz či dalších předmětů v prostorech garáží. Toto je samozřejmě také v rozporu s PBŘ a pan Weigner byl požádán, aby v rámci pravidelných revizních kontrol nechal požárního technika sepsat závady jednotlivých čísel parkovacích míst a tyto budou vlastníkům sděleny a uloženy k nápravě.

Paní Harviščíková požádala o kontakt na novou firmu pečující o zeleň na společné terase a v okolí domu poté, co pan Řeřucha na vlastní žádost z kapacitních důvodů neprodloužil smlouvu pro naše SVJ.

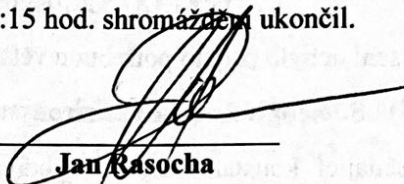
Vlastníci byli rovněž informováni, že v souladu se schváleným zvýšením měsíčních záloh obdrží nové předpisy od správce domu BYTASEN v průběhu měsíce srpna, které budou platné k 15.9.2022.

Závěr

Předsedající poděkoval všem přítomným členům za účast a v 19:15 hod. shromáždění ukončil.



Mgr. Iva Hesová
předsedající



Jan Rasocha
zapisovatel a skrutátor

Příloha č. 1: Pozvánka

Příloha č. 2: Prezenční listina

Příloha č. 3: Návrhy usnesení

Příloha č. 4: Účetní závěrka za rok 2021

Příloha č. 5: Způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek na rok 2022 a roky následující;