

Zápis z 5. 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: 18. 5. 2017 od 17:00 hod.

Místo konání: konferenční sál v hotelu SLAVIA umístěného na adrese: Solniční 17, 602 00 Brno

1) Zahájení, ověření usnášéníschopnosti a volba orgánů schůze shromáždění

Schůzi shromáždění vlastníků jednotek společenství zahájila v 17:05 hod. Mgr. Ing. Hana Továrková jako osoba pověřená výborem společenství (dále jen „**předsedkyně výboru**“). Přivítala všechny přítomné a uvedla, že bude schůzi shromáždění vlastníků jednotek řídit až do doby zvolení jejich orgánů.

Předsedkyně výboru konstatovala, že na dnešní schůzi je v 17:05 hod. přítomno celkem **404 013 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **64,49 % hlasů**. Schůze je usnášéníschopná. Dále uvedla, že schůze byla řádně svolána zasláním pozvánek v termínu dle stanov.

Předsedkyně výboru poté seznámila přítomné s programem schůze, který byl následující:

- 1) Zahájení, ověření usnášéníschopnosti a volba orgánů schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
- 2) Schválení vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2016
- 3) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2017
- 4) Schválení změny stanov společenství vlastníků
- 5) Závěr

Poté předsedkyně výboru na schůzi shromáždění přivítala Ing. Michaelu Kaděrovou, správkyni bytového domu č.p. 941, Radka Létala, osobu oprávněnou jednat za místopředsedu výboru společnost MADDOX MARK s.r.o., IČO: 28277775 a Jana Rasochu, osobu oprávněnou jednat za člena výboru společnost TERIDAGE s.r.o., IČO: 24655449. Předsedkyně výboru dále konstatovala, že při příchodu na schůzi shromáždění byly všem vlastníků jednotek rozdány podklady pro dnešní schůzi.

Poté předsedkyně výboru přednesla návrh usnesení k volbě orgánů dnešní schůze (bod č. 1):

„Shromáždění společenství volí **předsedajícím** schůze shromáždění společenství **Mgr. Ing. Hanu Továrkovou**, nar. 24. 1. 1975, bytem: Brno-Jundrov, Jasanová 836/3c, PSČ 637 00, **zapisovatelem a skrutátorem** schůze shromáždění společenství **Mgr. Gabriela Kožíka**, nar.: 3. 5. 1992, bytem: Kostolná pri Dunaji č. 214, 903 01 Senec, Slovenská republika.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani dotaz, a proto předsedkyně výboru přistoupila 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 **404 013 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	404 013 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. Mgr. Ing. Hana Továrková jako zvolená předsedající schůze poděkovala přítomným za důvěru a dále pokračovala v řízení schůze.

2) Schválení vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2016

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 přednesla návrh usnesení k bodu č. 2:

„Shromáždění společenství schvaluje vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2016 ve znění předloženém správcem domu.“

K tomuto návrhu nebyl doručen žádný protinávrh ani vznesen doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupila 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 **404 013 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	404 013 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 výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2017

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 přednesla návrh usnesení k bodu č. 3:

„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2017 ve stejné výši jako v roce 2016, resp. 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 **404 013 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	404 013 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 před přistoupením k 4. bodu programu přivítala pana Pavla Hubočana a manžele Novotné. Následně konstatovala změnu počtu přítomných hlasů, která nově činila **425 447 hlasů**, což odpovídá **67,91 % hlasů**. Poté přistoupila k projednání 4. bodu programu.

4) Schválení změny stanov společenství vlastníků

Z důvodu nutnosti přizpůsobit znění stanov donucujícím ustanovením občanského zákoníku (§ 3041, odst. 1) se výbor rozhodl učinit kroky ke změně platných stanov ze dne 17. 1. 2013.

Předsedající sdělila, že navrhované znění stanov tak, jak jej předložil výbor, koresponduje s aktuální právní úpravou. Tento návrh byl dál vypracován na základě zkušeností výboru a správkyně se správou bytového domu.

Předsedající ještě před přednesem návrhu usnesení k bodu č. 4 uvedla, že k tomuto návrhu byl dne 9. 5. 2017 doručen protinávrh pana Radka Létales v tomto znění:

„Navrhuji návrh stanov změnit tak, že čl. XII. se upravuje takto:

- 1. Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení o:*
 - a) změně prohlášení podle ustanovení § 1169 zákona;*
 - b) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi.*
- 2. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení o změně stanov.*

Odstavec 2, 3 a 4 budou nově označeny čísly 3, 4 a 5.

Změnu navrhuji z praktických důvodů. Ze zkušenosti vím, že shromáždění společenství vlastníků jednotek se nikdy neúčastní všichni oprávnění členové. Navrhované znění stanov předložené výborem by mohlo zablokovat potřebu aktualizovat a měnit stanovy.“

Výbor se přiklonil k navrhovaným změnám, načež předsedající vyzvala přítomné o vyjádření se k návrhu usnesení bodu č. 4 v novém znění:

„Shromáždění společenství schvaluje změnu stanov společenství vlastníků ve znění změn navržených panem Radkem Létalem.“

K novému znění stanov nebyl vznesen žádný protinávrh ani doplňující dotaz, a proto předsedající přistoupila 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 **425 447 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

PRO přijetí usnesení	425 447 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 před přistoupením k 5. bodu programu přivítala manžele Filipenské. Následně konstatovala změnu počtu přítomných hlasů, která nově činila **447 905 hlasů**, což odpovídá **71,49 % hlasů**. Poté přistoupila k projednání 5. bodu programu.

5) **Souhlas s pořízením kamerového systému**

O bližší vysvětlení byl požádán pan Radek Létal, který připomněl, že instalaci kamerového systému na domě řešilo shromáždění vlastníků již na 3. schůzi shromáždění konané v roce 2015. Uvedl, že k instalaci kamerového systému doposud nedošlo z důvodu nejednoznačnosti právní úpravy ochrany osobních údajů. K posunu došlo po vydání stanoviska Úřadu pro ochranu osobních údajů (č. 1/2016 dostupný na <https://www.uouu.cz/>), z něhož kromě jiného vyplývá, že SVJ nepotřebuje souhlas všech sledovaných osob, pokud tím nepřiměřeně nezasáhne do jejich práv. Tedy, že lze sledovat zejména **sklepy a půdy a vchody do nich, garáže, prostory dopisních schránek, vnější plášť budovy, vstupní dveře do domu, vstupní chodby k výtahům a schodištím i výtahy a schodiště.**

Předsedající požádala přítomné o podněty a vyjádření se. Na výbor byly vzneseny dotazy týkající se nasměrování jednotlivých kamer a zda lze sledovat terasu, prostřednictvím které se mohou cizí osoby dostat na pozemky v okolí bytového domu.

Pan Létal uvedl, že úhel sledování musí být u kamer nastaven tak, aby co nejméně zabíral prostory, které by z pohledu zákona mohly být problematické, zejména tedy vstupní dveře do jednotlivých bytů. To však lze v dnešní době s dostupnou technologií docílit poměrně jednoduše. Ke sledování terasy pan Létal řekl, že to bohužel nebude možné, a to kvůli tomu, že by tím mohlo být nepřiměřeno zasaženo do práv osob užívajících terasu. Výbor však bude o zajištění potřebných opatření dál usilovat.

Pan Létal dále uvedl, že výbor na základě cenových nabídek, které mají k dispozici, navrhuje shromáždění, aby strop pro pořízení kamerového systému byl schválen ve výši 50tis. Kč.

Po rozpravě předsedající přednesla návrh usnesení k bodu č. 5:

„Shromáždění společenství uděluje výboru společenství souhlas s pořízením kamerového systému do bytového domu, a to nejvýše za částku 50 tis. Kč.“

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

Celkem byli přítomni vlastníci, disponující **447 905 hlasů**, z nichž se vyslovalo:

PRO přijetí usnesení	437 765 hlasů	tj. 97,74 %	přítomných
PROTI přijetí usnesení	0 hlasů	tj. 0 %	přítomných
ZDRŽELO SE hlasování	10 140 hlas	tj. 2,26 %	přítomných

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

Závěr

V závěru schůze proběhla rozprava ohledně několika věcí týkajících se správy domu a pozemku.

- A. **Dotaz č. 1:** Jaká je aktuální situace kolem výstavby oplocení na pozemcích předzahrádky bytového domu?

Odpověď: Slova se ujal pan Jan Rasocha. Uvedl, že v souladu s požadavky vlastníka pozemku, na kterém má být oplocení umístěno (pozemek parc. č. 1355/2, k.ú. Stránice), tj. Statutárního města Brno, je pro jeho umístění jedinou rozumnou variantou pozemek odkoupit. Momentálně probíhají jednání se zástupci města Brno, přičemž trvají na tom, že pozemek nemůže odkoupit SVJ, ale musí tak učinit všichni vlastníci jednotek společně. Z tohoto důvodu přednesl pan Rasocha návrh řešení spočívající v tom, že každý vlastník jednotky v bytovém domě udělí místopředsedovi výboru, společnosti MADDUX MARK s.r.o., zplnomocnění k potřebnému jednání s městem Brno. V dalších podrobnostech je vysvětlení výboru k problematice oplocení uvedeno v příloze č. 6 tohoto zápisu.

- B. **Dotaz č. 2:** Jakým způsobem řeší výbor problematiku satelitů a truhlíků, kvůli zachování jednotného vzhledu pláště bytového domu?

Odpověď: Výbor uvedl, že tento problém vnímá jako zcela zásadní. Jeho řešení však komplikuje právní úprava a bezmocnost SVJ efektivně vymáhat plnění povinností některých vlastníků bytových jednotek tohoto typu. Ačkoliv existují právní prostředky ke sjednání nápravy, konkrétně cestou soudního příkazu, výbor musí pečlivě zvažovat veškeré předvídatelné následky tohoto řešení. Tuto problematiku dále stěžuje i skutečnost, že dle informací, které má výbor k dispozici, je v mnoha případech se tohoto nežádoucího jednání dopouští nájemci bytových jednotek. K tomu výbor uvedl, že neexistují žádné efektivní právní prostředky ke sjednání nápravy u těchto nájemců. Problematiku výbor řeší zejména výzvami a upozorněními adresovanými vlastníkům těchto bytových jednotek. Na toto téma dále vede výbor diskuzi s právníky, na základě které pak bude výbor činit další kroky.

Po zodpovězení těchto dotazů byla dále správkyně bytového domu, paní Michaela Kaděrová, požádána, ať zařguje osoby pověřené k úklidu okolí bytového domu. Někteří vlastníci dále uvedli, ať výbor zváží změnu společnosti provádějící úklid těchto prostor.

Předsedající následně konstatovala, že byly projednány všechny body pořadu jednání. Dále vyzvala účastníky schůze shromáždění k promyšlení a přípravě svých podnětů pro další schůzi a k doručení těchto podnětů výboru s předstihem. Nakonec poděkovala všem přítomným za účast a v 18:30 hod. schůzi shromáždění ukončila.



Mgr. Ing. Hana Továrková
předsedající



Mgr. Gabriel Kožík
zapisovatel a skrutátor

- Příloha č. 1: Pozvánka
- Příloha č. 2: Návrhy usnesení
- Příloha č. 3: Prezenční listina
- Příloha č. 4: Prohlášení člena společenství vlastníků
- Příloha č. 5: Protokol o usnášéníschopnosti
- Příloha č. 6: Vysvětlení záměru – oplocení
- Příloha č. 7: Stanovy ve znění přijatém SVJ