

## Zápis z 6. 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:** 23. května 2018 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 Taufer 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 **467.445 hlasů** z celkového počtu **626.486 hlasů**, což odpovídá **74,61 % 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. 4. 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) Volba správce společné věci – jednotky č. 941/60 v budově č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno,
- 3) Vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2017
- 4) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2018
- 5) Ukončení spolupráce s Ing. Michaelou Kaděrovou – *na vědomí*
- 6) Schválení správce bytového domu č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno,
- 7) Oprava a ověření kalorimetrů a vodoměrů jednotek
- 8) Podněty vlastníků jednotek

Poté předsedající na schůzi shromáždění přivítal Ing. Michaelu Kaděrovou, správkyni bytového domu č.p. 941, Jiřího Pazderu, zastupujícího při výkonu funkce předsedy výboru společnost BM bd, a.s., IČ: 283 42 691, Radka Létala, zastupujícího při výkonu funkce místopředsedy výboru společnost MADDUX 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 vlastníků jednotek zpřístupněny podklady pro dnešní schůzi, přičemž tyto byly umístěny na webových stránkách společnosti <http://svjrezidencemartinu.cz> a současně byly k dispozici u Jiřího Pazdery před konání schůze 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: Václava Jiřikovského 135/20, 700 30 Ostrava, 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.

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 se každý vlastník jednotky 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 **467.445 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>467.445 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 a Jakub Taufer jako zvolený předsedající schůze poděkoval přítomným za důvěru a dále pokračoval v řízení schůze shromáždění.

**2) Volba správce společné věci – jednotky č. 941/60 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. Dále zdůraznil, že se jedná o institut dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, přičemž určit správce společné věci ukládají spoluvlastníkům i stanovy společenství v čl. odst. III. odst. 4.

K dotazu přítomného člena, zda se jedná o placenou funkci, odpověděl předsedající, že se jedná o neplacenou funkci, když správci náleží jen účelně vynaložené náklady spojené s výkonem funkce správce. Protože je ale společnost MADDUX MARK s.r.o., IČO: 28277775 již členem výboru společenství, takové náklady se neočekávají.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 2:

*„Shromáždění společenství správcem společné věci, tj. jednotky č. 941/60 v budově č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno společnost MADDUX MARK s.r.o., IČO: 28277775, se sídlem: Příkop 838/6, 604 04 Brno.“*

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

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>467.445 hlasů</b>	<b>tj. 100 % přítomných</b>
<b>PROTI přijetí usnesení</b>	<b>0 hlasů</b>	<b>tj. 0 % přítomných</b>

**ZDRŽELO SE hlasování            0 hlasů tj. 0 % přítomných**

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů. Předsedající upozornil, že přítomný Radek Létal, jako statutár společnosti MADDOX MARK s.r.o., IČO: 28277775 od této chvíle hlasuje za jednotku č. 941/60.

**3) Vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2017**

Radek Létal k tomuto bodu uvedl, že vyúčtování je v anonymizované podobě dostupné na webových stránkách společenství, a to <http://svjrezidencemartinu.cz>. Současně upozornil na možnost uplatnit reklamace vyúčtování ve lhůtě 1 měsíce ode dne schválení.

K dotazu přítomného člena, jak postupovat v případě předložení nepravdivého prohlášení převodce o dlužích váznoucích na převáděné jednotce odpověděl předsedající i Radek Létal tak, že se jedná o vztah mezi převodcem a nabyvatelem. Prodávající má povinnost předložit potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Pokud dluhy existují a přecházejí na nabyvatele, pak za takové dluhy převodce ručí, na čemž nic nemění ani skutečnost, že převodce nabyvateli sdělil, že žádné takové dluhy nejsou. Nad rámec uvedeného Radek Létal konstatoval, že v tomto bodě je schvalováno vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, nikoliv dluhy spojené s neuhrazenými náklady za takové služby. Upozornil však, že v případě, že dluhy nebudou uhrazeny, budou vůči vlastníkovvi jednotky vymáhány a vlastníkovvi vznikne vůči převodci regres.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 3:

*„Shromáždění společenství schvaluje vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2017 ve znění předloženém správcem domu.“*

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

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>467.445 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.

**4) Schválení výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2018**

O bližší vysvětlení jednotlivých služeb a jejich rozúčtování byla požádána správkyně domu **Ing. Michaela Kaděrová**, která uvedla, že výše záloh je již 3 roky stejná. Upozornila však, že převodce má povinnost nabyvatele informovat o výši záloh na služby spojené s užíváním jednotek a o způsobu placení.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 4:

*„Shromáždění společenství schvaluje výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2018 ve stejné výši jako v roce 2017.“*

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

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>467.445 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.

#### **5) Ukončení spolupráce s Ing. Michaelou Kaděrovou – na vědomí**

Předsedající uvedl, že došlo k ukončení spolupráce s Ing. Michaelou Kaděrovou, coby správce bytového domu.

Za spolupráci Ing. Michaele Kaděrové poděkovali jak přítomní členové výboru, tak přítomní členové společenství.

Ing. Michaela Kaděrová poděkovala za příjemnou spolupráci.

#### **6) Schválení správce bytového domu č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice,**

Z důvodu uvedených v bodě 5) vznikla potřeba zvolit nového správce bytového domu. Radek Létal uvedl, že oslovil cca 9 společností, ale většina společností s odkazem na malý počet jednotek v bytovém domě, nadstandardní zpracování bytového domu či na GDPR nepředložila konkrétní nabídku.

Radek Létal uvedl, že konkrétní nabídku předložila společnost BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132 z Brna, dále společnost SVOBODA&WILLIAMS s.r.o., IČO: 27588785, pro kterou by byl bytový dům první projektem v rámci Brna, a společnost Vrtílek s.r.o., IČO: 253 45 281. Cena za správu bytového domu je u všech třech subjektů v podstatě stejná. Předchozí zkušenost s některým potenciálním subjektem nikdo z členů výboru nemá.

Doporučena byla společnost BYTASEN, spol. s r.o., protože společnost SVOBODA&WILLIAMS s.r.o. měla vícero hodinových sazeb za výjezd, práci apod., a u společnosti Vrtílek s.r.o. není dána důvěra, že takto nadstandardní bytový dům bude řádně spravovat.

K uvedenému přítomný člen společenství uvedl, že se společností BYTASEN, spol. s r.o. má historickou (cca 10 let starou) špatnou zkušenost a vyjádřil obavu, že společnost BYTASEN, spol. s r.o. nebude postupovat dostatečně individuálně.

K dotazu Radek Létal uvedl, že preferovali individuální fyzickou osobu jako Ing. Michaela Kaděrová, bohužel i s ohledem na GDPR již individuální fyzické osoby nemají zájem správu bytového domu vykonávat.

K dotazu doplnil Jan Rasocha, že ze společnosti BYTASEN, spol. s r.o. měl dobrý pocit, protože na nabídku reagovali jako první, promptně reagovali na vznesené dotazy a sami se o bytový dům zajímali.

Společně s Radkem Létalem upozornil, že správce je funkce dočasná, dá se ukončit, a pokud se společností BYTASEN, spol. s r.o. nebude panovat všeobecná spokojenost, lze ji nahradit jiným správcem při zachování výpovědních lhůt.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 6:

*„Shromáždění společenství schvaluje společnost BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132, se sídlem: Kotěrova 2037/1b, Černá Pole, 613 00 Brno, jakožto nového správce bytového domu č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno.*

*Shromáždění pověřuje výbor k uzavření příslušné smlouvy k provádění správy bytového domu č. p. 941 na pozemku parc. č. 1355/30, vše v k. ú. Stránice, obec Brno se společností BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132, se sídlem: Kotěrova 2037/1b, Černá Pole, 613 00 Brno v intencích nabídky předložené společností BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132.“*

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 tříčtvrtěční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

**Celkem** byli přítomni vlastníci, disponující **467.445 hlasů**, z nichž se vyslovilo:

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>457.305 hlasů</b>	<b>tj. 97,81 %</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>10.140 hlasů</b>	<b>tj. 2,19 %</b>	<b>přítomných</b>

Usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

#### **7) Oprava a ověření kalorimetrů a vodoměrů jednotek**

Předsedající přikročil k bodu č. 7 programu schůze shromáždění společenství. Důvodem opravy a ověření kalorimetrů a vodoměrů je záruka odečtu stavů a vyúčtování.

Jan Rasocha uvedl, že kalorimetry i vodoměry jsou v pořádku, pokud se odchylují, pak v minimální odchylce, pouze upozornil, že kalorimetry mají zabudovanou baterku, kterou je potřeba vyměnit po uplynutí 6letého cyklu. Nicméně odkázal na příslušnou zákonnou úpravu, která po 5letém období vyžaduje výměnu kalorimetrů a vodoměrů či jejich ověření (tzv. přecejchování). Přecejchování je levnější variantou, a proto byli osloveny subjekty, které by zajistily samotné přecejchování. Konkrétní nabídku předložila pouze společnost RENOVA, s.r.o., IČO: 63218356, zjevně z důvodu, že k přecejchování je nezbytná autorizovaná meteorologická zkušebna.

K faktickému přecejchování uvedl, že zástupci společnosti RENOVA, s.r.o. odmontují kalorimetry a vodoměry ze všech jednotek, které po dobu přecejchování nahradí vlastními přechodnými kalorimetry a vodoměry a po cca 3 týdnech naistalují zpět přecejchované kalorimetry a vodoměry. Upozornil, že v rámci minimalizace nákladů je zájem provést přecejchování v maximálně dvou termínech, proto apeloval na členy společenství, aby v uvedených termínech umožnili pracovníkům společnosti RENOVA, s.r.o. vstup do jednotek za účelem demontáže kalorimetrů a vodoměrů, bude-li usnesení

přijato. Další termíny budou sjednávány individuálně a budou přeúčtovány konkrétním členům společenství.

Jan Rasocha dále uvedl, že neočekává, že by přechodné kalorimetry a vodoměry měřily se zásadními odchylkami.

Poté předsedající přednesl návrh usnesení k bodu č. 7:

*„Shromáždění společenství schvaluje společnost RENOVA, s.r.o., IČO: 63218356, se sídlem: Houdkovice 12, 518 01 Trnov jako osobu provádějící opravu a ověření kalorimetrů a vodoměrů jednotek.*

*Shromáždění pověřuje výbor k uzavření příslušné smlouvy k opravě a ověření kalorimetrů a vodoměrů jednotek se společností RENOVA, s.r.o., IČO: 63218356, se sídlem: Houdkovice 12, 518 01 Trnov v intencích nabídky předložené společností RENOVA, s.r.o., IČO: 63218356.“*

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

<b>PRO přijetí usnesení</b>	<b>467.445 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.

### **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 společenství k předání podnětů výboru.

Radek Létal před dotazy členů společenství upozornil na dvě skutečnosti. Předně že byl nainstalován kamerový systém (5 kamer v garážích a 1 u každých vstupních dveřích, které zatím z důvodu GDPR nezaznamenávají obraz), popsal jeho funkčnost (smyčka 1-2 měsíce) a uvedl, že zdržení s instalací kamerového systému bylo způsobeno ohlašованиеm na Úřadu pro ochranu osobních údajů. K doplňujícímu dotazu, zda jsou kamery i na fasádách a terasách Radek Létal uvedl, že na těchto místech umístěny nejsou, protože některé dotčené osoby nevyslovily souhlas s instalací kamerového systému. Upozornil však, že kamerový systém je především prevencí.

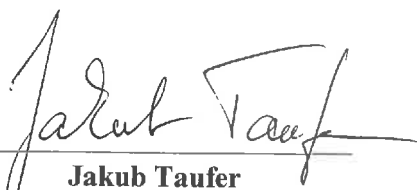
Dále uvedl, že dochází ke spojování dvou sousedních bytů ve vchodě 41B. Došlo k uzavření vzájemného memoranda mezi SVJ a budoucím vlastníkem spojovaných bytů. Důraz byl kladen na konání hlučných prací v pracovní době (tj. nikoli do 22. hodiny) a obecně na zachování standardů bydlení v bytovém domě, včetně případných oprav poškození bytového domu.

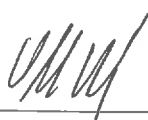
6. schůze shromáždění vlastníků jednotek  
Společenství vlastníků jednotek Rezidence Martinů, Brno

K dotazu přítomného člena, na koho se obracet v mezidobí, než bude uzavřena smlouva s novým správcem, např. v případě opravy vstupní branky k jednotkám v části B bytového domu, odpověděl Radek Létal tak, že se členové společenství mohou obracet na výbor. Připomenul, že v prostředním vchodu je bílá schránka SVJ, kterou výbor vybírá a na podněty bude reagovat. Po uzavření smlouvy se společností BYTASEN, spol. s r.o. bude na webových stránkách společnosti <http://svjrezidencemartinu.cz> zveřejněna osoba pověřená společností BYTASEN, spol. s r.o. faktickým výkonem správy bytového domu včetně kontaktních údajů tak, jako tomu bylo v případě Ing. Michaely Kaděrové.

**Závěr**

Předsedající poděkoval všem přítomným členům za účast a v 17:46 hod. schůzi shromáždění ukončil.

  
\_\_\_\_\_  
**Jakub Taufer**  
předsedající

  
\_\_\_\_\_  
**Radek Létal**  
zapisovatel a skrutátor

Příloha č. 1: Pozvánka

Příloha č. 2: Prezenční listina

Příloha č. 3: Prohlášení člena společenství vlastníků

Příloha č. 4: Návrhy usnesení

Příloha č. 5: Protokol o usnášeníschopnosti

Příloha č. 6: Vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek v roce 2017

Příloha č. 7: Výše záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby na rok 2018

Příloha č. 8: Návrh příkazní smlouvy společnosti BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 60699132

Příloha č. 9: Nabídka výměny bytových vodoměrů a měřičů tepla společnosti RENOVA, s.r.o., IČO: 63218356