

**Zápis ze zasedání
Shromáždění vlastníků jednotek
Žižkova 4/6, Brno - společenství vlastníků jednotek
konaného dne 2. října 2023**

od 16:00 v restauraci Bella Vita Úvoz 120, Brno

Přítomni: členové Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) dle prezenční listiny
JUDr. Lenka Dörrová Čepková, advokátka se sídlem v Brně, Domažlická 145/6
Mgr. Lenka Dörrová, advokátka se sídlem v Brně, Domažlická 145/6

Program jednání :

1. volba předsedajícího zasedání, zapisovatele a sčítatele
2. změna stanov SVJ v návaznosti na občanský zákoník
3. volba členů výboru SVJ
4. schválení účetní závěrky a výsledků hospodaření roku 2022
5. schválení rozpočtu
6. rozhodování ve věci správy domu a pozemku – výměna vodoměrů, revitalizace výtahů, úprava kočárkárny v domě, revize elektro, plynu, hromosvodů, oprava zvonků
7. rozhodnutí o změně pojistné smlouvy a pojistitele
8. řešení pozemku ve dvorním traktu domů
9. řešení účetních služeb
10. info k výstavbě DOMOPLAN
11. různé
12. závěr

Prezence účastníků zasedání shromáždění byla zahájena v 15:50 hod a ukončena v 16.15 hod. Zasedání shromáždění bylo zahájeno v 16.15 hod. Z celkového počtu 32 vlastníků, se zasedání zúčastnilo osobně či v zastoupení 27 z nich s podíly na společných částech (velikostí hlasu) ve výši 81,6 %.

Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti

Jednání zahájil vlastník pan Vladimír Fajtl, který přivítal přítomné vlastníky a shromáždění sdělil, že dle prezenční listiny jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem hlasů představujícím 81,6 % ze všech hlasů vlastníků jednotek, shromáždění bylo řádně svoláno v souladu se stanovami a je proto usnášeníschopné.

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a sčítatele hlasů

Pan Fajtl shromáždění navrhl, ať je předsedající zasedání zvolena JUDr. Lenka Dörrová Čepková. Přítomní vlastníci hlasovali a jednomyslně zvolili za předsedající zasedání JUDr. Lenku Dörrovou Čepkovou.

hlasování č.1 - návrh na volbu předsedající zasedání, z celkového počtu přítomných:
100 % pro 0 % proti 0 % se zdrželo

Návrh byl přijat, předsedající byla zvolena JUDr. Lenka Dörrová Čepková

Předsedající shromáždění navrhla, ať je zapisovatelkou zvolena Mgr. Lenka Dörrová, která bude rovněž zadávat k výpočtu údaje o hlasování. Přítomní vlastníci hlasovali a jednomyslně zvolili zapisovatelkou a sčítatelkou hlasů Mgr. Lenku Dörrovou.

hlasování č. 2 - návrh na volbu zapisovatele a sčítatele hlasů, z celkového počtu přítomných:
100 % pro 0 % proti 0 % se zdrželo

Návrh byl přijat, zapisovatelkou a sčítatelkou hlasů byla zvolena Mgr. Lenka Dörrová

2. Změna stanov SVJ v návaznosti na občanský zákoník

Předsedající vysvětlila shromáždění nutnost přizpůsobit stanovy společenství znění platných a účinných právních předpisů. Vlastníci byli s návrhem nového znění stanov seznámeni před konáním tohoto zasedání.

Ing. Benža namítá nelogické řazení článků v návrhu nového znění stanov, konkrétně čl. I, bod 5 a 7.

MVDr. Karpíšková navrhuje hlasovat o snížení navrhované maximální částky pro opravu, o níž je oprávněn rozhodnout statutární orgán společenství z 50.000 Kč na 40.000 v jednotlivém případě (čl. III odst. 5 stanov).

V 16:30 se dostavila paní Lepková, počet hlasů přítomných vlastníků je nyní 85,6 %.

Vlastníci přistoupili k hlasování.

hlasování č. 3 - snížení maximální částky na jednotlivou opravu z rozhodnutí statutárního orgánu
8,4 % pro 83,1 % proti 8,6 % se zdrželo

Shromáždění se usneslo, že statutární orgán může rozhodnout o opravě do částky 50.000 Kč v jednotlivém případě.

Vlastníci diskutovali o lhůtě vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování, jak je uvedeno v čl. V odst. 3 stanov a přistoupili k hlasování o povinnosti vypořádat případně zjištěné přeplatky a nedoplatky ve lhůtě do dvou měsíců od doručení vyúčtování.

hlasování č. 4 - povinnost vypořádat přeplatky a nedoplatky do dvou měsíců od doručení vyúčtování
88 % pro 5,7 % proti 6,3 % se zdrželo

Shromáždění se usneslo, že případně vzniklé přeplatky a nedoplatky z vyúčtování budou vypořádány do dvou měsíců od doručení vyúčtování.

Přítomní vlastníci se jednomyslně shodli, že v čl. VI odst. 2 bude uvedena povinnost vlastníků platit zálohy na náklady za služby společně s příspěvkem na správu domu měsíčně vždy k 15. dni příslušného měsíce. Z čl. VIII. odst. 1 písm. i) návrhu stanov se vyškrtne měření tepla. Přítomní vlastníci vedli debatu o tom, zda v případě havárie nemá být k otevření bytu přivolána nezúčastněná osoba. Předsedající následně na dotaz paní Lepkové vysvětlila zákonný institut nuceného prodeje bytu a zákonné povinnosti ohlášení dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka v bytě. Předsedající na dotaz přítomných vlastníků vysvětlila institut dobré víry členů statutárního orgánu ve smyslu čl. IX odst. 2 stanov. Předsedající následně vysvětlila způsob volby orgánů společenství vždy po uplynutí funkčního období a způsobu kooptace chybějících členů orgánů za podmínek zákona do příštího zasedání shromáždění, jak je uvedeno v čl. X stanov.

Přednesen návrh na zřízení kontrolní komise, přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

hlasování č. 5 - hlasování o zřízení kontrolní komise
41,5 % pro

Shromáždění se usneslo, že kontrolní komise zřízena nebude

Na základě další diskuze o počtu členů výboru, kdy byl odsouhlasen výbor tříčlenný, navrhl pan Vladimír Fajtl kontrolní komisi přece zřídit a uvedl, že tříčlenný výbor a tříčlenná kontrolní komise bude přiměřeným řešením volených orgánů v SVJ. Uvedl dále, že v tom případě hlasuje on sám i jako zástupce dalších dvou vlastníků pro zřízení kontrolní komise. Součet hlasů, kterými pan Fajtl disponuje je celkem 9,8 % hlasů všech vlastníků (tj. 11,5 % z přítomných); návrh na zřízení kontrolní komise tak byl přijat.

V 16:55 se dostavil pan Urbánek, výše hlasů přítomných vlastníků je nyní 89,2 %.

hlasování č. 6 - hlasování o pozitivní formulaci v případě prezenční listiny

100 % pro 0 % proti 0 % se zdrželo

Předsedající vysvětlila přítomným vlastníků význam vážné újmy ve smyslu čl. X, odst. 9 stanov, význam členství společenství ve sdružení společenství vlastníků jednotek a významem pojmu zcizení a nutnosti souhlasu shromáždění s nakládáním s majetkem společenství, ve smyslu čl. XI stanov. Předsedající dále vlastníků vysvětlila fungování náhradního shromáždění dle čl. XII stanov a rozhodování mimo zasedání dle čl. XIII stanov. Přítomní vlastníci opětovně navrhli zřídit kontrolní komisi, která bude mít 3 členy. Shromáždění přistoupilo k hlasování o schválení stanov společenství se změnami oproti návrhu tak, že: v čl. V se mění v odst. 3 vypořádání přeplatků a nedoplatků do 2 měsíců od doručení vyúčtování; v čl. VI odst. 2 úhrada do 15. dne v měsíci; v čl. VIII. odst. 2 písm. e) vynechání měření tepla; čl. IX odst. 1 přibude písm. c) kontrolní komise; nový čl. XV kontrolní komise.

hlasování č. 7 - schválení návrhu stanov s projednanými změnami

100 % pro 0 % proti 0 % se zdrželo

Shromáždění jednomyslně přijalo nové znění stanov

3. Volba členů volených orgánů společenství

Za členy do statutárního orgánu byli přítomnými vlastníky navrženi níže uvedení vlastníci o jejichž volbě do statutárního orgánu společenství následně shromáždění hlasovalo, jak uvedeno u jména každého kandidáta níže:

Bc. Ondřej Polívka - hlasování č. 8 pro 45 %

Vladimír Fajtl - hlasování č. 9 pro 76,1 %

MUDr. Dana Matušková - hlasování č. 10 pro 61,8 %

Dana Šmardová - hlasování č. 11 pro 52,4 %

Marek Bohrn - hlasování č. 12 pro 88 %

Mgr. Zdeňka Ottová - hlasování č. 13 pro 46,6 %

Členy statutárního orgánu společenství byli zvoleni pan Vladimír Fajtl, paní MUDr. Dana Matušková a pan Marek Bohrn.

Za členy kontrolní komise byli navrženi níže uvedení vlastníci o jejichž volbě do kontrolní komise společenství následně shromáždění hlasovalo, jak uvedeno u jména každého kandidáta níže:

Ing. Dušan Benža, CSc. - hlasování č. 14 pro 75,1 %

Bc. Ondřej Polívka - hlasování č. 15 pro 54,6 %

MVDr. Renáta Karpíšková - hlasování č. 16 pro 93,9 %

Členy kontrolní komise byli zvoleni pan Ing. Dušan Benža, CSc., pan Bc. Ondřej Polívka a paní MVDr. Renáta Karpíšková.

4. Schválení účetní závěrky a výsledků hospodaření roku 2022

Přítomní vlastníci požádali o vysvětlení předložené účetní závěrky, a to zejména s ohledem na uvedenou výši cizích zdrojů, výši položky *cizí zdroje celkem* a *splátka úvěru, aktiva, krátkodobý majetek celkem, opravy a údržba* ve výkazu zisku a ztrát a *dlouhodobé závazky* v rozvaze. Shromáždění pověřilo výbor, aby zajistil vysvětlení předložené účetní závěrky ze strany účetní, která jej vyhotovila. Shromáždění přistoupilo k hlasování o schválení předložené účetní závěrky a výsledků hospodaření roku 2022.

hlasování č. 17 - návrh na schválení účetní závěrky a výsledků hospodaření roku 2022

71,9 % pro 0 % proti 28,1 % se zdrželo

Účetní závěrka a výsledky hospodaření roku 2022 byly schváleny

5. Schválení rozpočtu

Předsedající sdělila shromáždění, že rozpočet nelze na tomto zasedání schválit, neboť pro rozhodování není podklad.

6. Rozhodování ve věci správy domu a pozemku – výměna vodoměrů, revitalizace výtahů, úprava kočárkárny v domě, revize elektro, plynu, hromosvodů, oprava zvonků

Slova v tomto bodě programu se ujal pan Vladimír Fajtl, který shromáždění přednesl jednotlivé body, týkající se aktuální správy domu a pozemku.

Co se týče výměny vodoměrů, zadal pan Fajtl několik poptávek, z nichž nejvýhodnější nabídku nabídla společnost Embra, která nabízí provést výměnu vodoměrů za vizuální za cenu cca 30.000 Kč nebo radiových za cenu cca 70.000 Kč. Nabídka společnosti Terra je oproti uvedené nabídce společnosti Embra dražší cca o 3.000 Kč, nabídka společnosti Beneš je pak výrazně dražší než u předchozích dvou zmíněných. Pan Fajtl sděluje shromáždění, že revizní období vodoměrů je 5 let, a současně sděluje, že od nadcházejícího roku bude povinná instalace radiových vodoměrů. Je proto možné nyní ušetřit náklady a pořídit na příští období vodoměry levnější, vizuální. Pan Fajtl zároveň upozorňuje, že u čtyř bytů jsou stávající vodoměry nevhodně instalované. Shromáždění přistoupilo k hlasování o tom, zda společenství nyní pořídí mechanické / vizuální vodoměry. Při výměně vodoměrů bude zaznamenán stav nově instalovaných vodoměrů.

hlasování č. 18 - pořízení mechanických / vizuálních vodoměrů

100 % pro 0 % proti 0 % se zdrželo

Shromáždění se usneslo, že budou pořízeny mechanické vodoměry

Shromáždění přistoupilo k hlasování o zadání poptávky na výměnu vodoměrů u společnosti Embra.

hlasování č. 19 - zadání výměny vodoměrů společnosti Embra

91,8 % pro 0 % proti 8,2 % se zdrželo

Shromáždění se usneslo, že výměnu vodoměrů zadá výbor společnosti Embra

Pan Fajtl zpravil shromáždění o situaci ohledně výměny výtahů a sdělil, že v současnosti se nejedná o prioritu a že společenství nemá na výměnu finance, přítomní vlastníci vzalo na vědomí.

Přítomní vlastníci vedou debatu o tom, zda se stávající kočárkárna svou funkcí přemění na společnou místnost pro společenství, která bude sloužit např. pro uskladnění sekačky apod.

Shromáždění pověřilo výbor, aby provedl kontrolu užívání jednotlivých sklepů a zjistilo, kdo užívá a má užívat sklep pod schody.

Pan Fajtl sdělil shromáždění, že revize plynu byla provedena v měsíci červnu 2023 a je platná na 3 roky. Revizi hromosvodu bude třeba provést v roce 2024. Revize komínů je prováděna každoročně, letos proběhne na podzim. Revize elektro se provádí jednou za 7 let a příští bude třeba provést v roce 2024.

Pan Bohrn sehnal originální díly od výrobce a provedl opravu zvonků. Vlastníci se mohou na pana Bohrna obrátit v případě, že by potřebovali provést opravu či údržbu jejich zvonku. Pan Bohrn sděluje, že bude údržbu zvonků provádět i nadále. Paní Lepková sděluje, že chce zvonky s kamerou.

Vlastníci započali debatu o zvýšení příspěvku do fondu oprav s tím, že společenství má nyní dluh ve výši cca 900.000 Kč a naspořeno cca 500.000 Kč. Předsedající sděluje vlastníkům, že nyní nelze platně hlasovat o zvýšení příspěvku do fondu oprav, tento bod jednání nebyl uveden na pozvánce.

7. Rozhodnutí o změně pojistné smlouvy a pojistitele

Pan Fajtl sdělil shromáždění, že je nezbytné změnit stávající pojištění domu a pojistku zvýšit, přičemž dojde k navýšení pojistného o cca 1.000 Kč. Stávající pojistitel, Generalli, nabízí nejvýhodnější nabídku přepojištění, přičemž byly zjištěny další 3 nabídky jiných pojišťoven, které jsou si navzájem velmi podobné. Shromáždění jednomyslně pověřuje výbor výběrem nejlepší nabídky a uzavření nové pojistné smlouvy.

8. Řešení pozemku ve dvorním traktu domů

Vladimír Fajtl informoval přítomné vlastníky o řešení odkupu pozemku ve dvorním traktu s tím, že bude podána žádost na MMB.

9. Řešení účetních služeb

Shromáždění jednomyslně pověřuje výbor, aby shromáždil nabídky subjektů na výkon účetnictví. O předložených nabídkách následně rozhodne shromáždění.

10. Info k výstavbě DOMOPLAN

Mgr. Lenka Dörrová, advokátka, zmocněná některými vlastníky k zastupování v řízení o správní žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby bytového domu Žižkova, sdělila shromáždění aktuální stav soudního řízení ve věci podané žaloby a upozornila vlastníky, že je třeba zabývat se i správním řízením o povolení stavby.

11. Různé

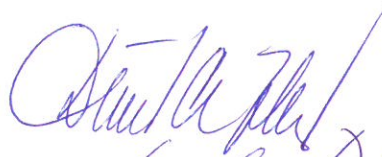
Vlastníci se shodli na likvidaci břečťanu, za současného šetrného zacházení s fasádou domu. Břečťan bude likvidován chemickými přípravky, a to pouze ve vnitrobloku, nikoliv před vchodem.

Vlastníci se dále dohodli na zákazu venčení psů ve vnitrobloku, resp. v uzavřeném prostoru příslušejícím k domům Žižkova 4 a 6.

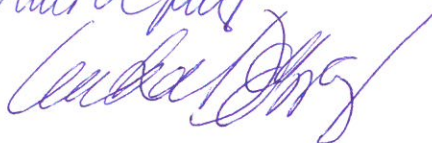
12. Závěr

Předsedající poděkovala přítomným vlastníkům za jejich účast a zasedání ukončila v 19:30 hod.

JUDr. Lenka Dörrová Čepková, předsedající



Mgr. Lenka Dörrová, zapisovatelka, sčítatelka hlasů



Příloha:

přehled jednotlivých hlasování

