

## **Zápis z jednání Shromáždění Společenství vlastníků Arbesova 1-11, konaného dne 23. listopadu 2021 v 17.00 hodin**

Pozvánka na Shromáždění s programem byla zveřejněna na vývěsce domu a na webových stránkách Společenství od 8. 5. 2022 do 23. 5. 2022.

### **Prezence**

Přítomno dle prezenční listiny při zahájení bylo 168 z 280 vlastníků jednotek v domě (u SJM je započtena jedna osoba), což je 61,92 % členů dle spoluvlastnického podílu, Shromáždění je tedy usnášeníschopné.

### **Program jednání**

1. Zahájení Shromáždění
2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů při hlasování
3. Ověření usnášeníschopnosti Shromáždění
4. Návrh změny stanov
5. Volba členů výboru a kontrolní komise
6. Ukončení smlouvy se správcem
7. Diskuze a různé
8. Závěr

### **Průběh jednání**

#### **1. Zahájení Shromáždění**

Schůzi zahájila a řídila předsedkyně výboru p. Hana Musilová, která uvítala přítomné a představila program jednání.

#### **2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů při hlasování**

Byl přednesen návrh zapisovatele a ověřovatele:

- Zapisovatel: Mgr. Lucie Panáčková
- Ověřovatel zápisu: Mgr. Miloslav Králíček

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Zapisovatel a ověřovatel byli schváleni nadpoloviční většinou přítomných.

#### **3. Ověření usnášeníschopnosti Shromáždění**

Předsedající schůze informovala o účasti dle prezence a prohlásila, že Shromáždění je usnášeníschopné.

#### **4. Návrh změny stanov**

Vzhledem k tomu, že stanovy SV Arbesova již nereflktují platnou právní úpravu (ustanovení občanského zákoníku týkající společenství vlastníků prošla zásadní změnou díky novele občanského zákoníku, které vešla v účinnost v červenci 2020 – zákon č. 163/2020 Sb.), je na místě tuto novelu promítnout i do současných stanov SV Arbesova. Součástí změn je také připuštění možnosti hlasovat o změnách stanov formou per rollam. S navrhovanými změnami se měli všichni vlastníci možnost předem seznámit.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

**Shromáždění schvaluje změnu stanov přijatých na shromáždění dne 20. října 2015, tak, že dosavadní znění stanov přijatých na shromáždění dne 20. října 2015 se nahrazuje a mění v následujícím rozsahu:**

**V čl. III, odst. 2., písm. (p) se původní text „vedení seznamu členů společenství a nájemců jednotek,“ nahrazuje textem „vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou,“**

**V čl. III, odst. 3., se text věty „Osobou odpovědnou za výkon správy domu je výlučně společenství vlastníků.“ Nahrazuje textem “Osobou odpovědnou za výkon správy domu je společenství vlastníků.”**

**V čl. V, odst. 3., se vypouští písm. (d). Dosavadní písm. (e), (f), (g) a (h) se označují jako písm. (d), (e), (f) a (g).**

**V čl. VI, odst. 5. se text „Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky také jeho adresa a váha hlasu při hlasování na shromáždění. “ nahrazuje textem “Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a to v rozsahu jejich jména a bydliště. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka také váha jeho hlasu při hlasování na shromáždění.”**

**V čl. VI, se vkládá nový odst. 7., který zní: „Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“ Dosavadní odst. 7. se označuje jako odst. 8.**

**V čl. VI, se část znění původního odst. 7. (nově odst. 8.) „Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, ...“ nahrazuje zněním “Osoba odpovědná za správu domu vystaví na základě žádosti člena společenství tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, ...”**

**V čl. VIII, odst. 1., písm. (l), odrážka iii. se znění „svoji adresu“ nahrazuje zněním „svoji adresu, telefonní kontakt a emailovou adresu, pokud ji vlastník má“**

**V čl. VIII, odst. 1., písm. (l), odrážka iv. se znění „počet osob, které budou v bytě bydlet po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce“ nahrazuje zněním „jména, bydliště, telefonní kontakt a emailovou adresu a počet osob, které budou v bytě bydlet po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce“**

**V čl. VIII, odst. 1., se doplňuje písm. (p) ve znění „předem oznámit společenství vlastníků podnikání nebo jinou činnost v bytě, které může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou.“**

**V čl. VIII, odst. 2., se znění „Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.“ nahrazuje zněním “Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze podle předchozí věty se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkoví vždy poskytnou přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu podle věty první musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle věty první.“**

**Čl. XI se za odst. 3. vkládá nový odst. 4 ve znění „Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.“ Dosavadní odst. 4., 5., 6. a 7. se nově označuje jako 5., 6., 7. a 8.**

**Čl. XI se za odst. 7. vkládá nový odst. 9 ve znění „V případě, že shromáždění není usnášeníschopné, může statutární orgán svolat náhradní shromáždění, které se koná nejdříve po 15-ti dnech od původně konaného shromáždění, přičemž musí mít stejný program, jako původně svolané shromáždění. Náhradní**

shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“ Dosavadní odst. 8., 9., 10. 11., 12. a 13. se nově označují jako 10., 11., 12., 13., 14. a 15.

V čl. XII, odst. 2., se znění „Z jednání shromáždění, na kterém jsou přijímány stanovy nebo jejich změny, musí být pořízen notářský zápis, pokud tak stanoví zákon.“ nahrazuje zněním „Z jednání shromáždění, na kterém jsou přijímány stanovy, musí být pořízen notářský zápis. Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.“

V čl. XIII, odst. 1., se vypouští písm. (h) a (i). Dosavadní písm. (j), (k), (l) a (m) se nově označují jako (h), (i), (j) a (k).

V čl. XIII, odst. 1., se původní písm. (l) (nyní (j) ve znění „rozhodování o osobě správce domu o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,“ nahrazuje zněním „určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně,“

V čl. XIV, odst. 1., se vypouští část „s výjimkou změny stanov“

V čl. XIV, odst. 4., se znění „Výsledek hlasování oznámí statutární orgán vlastníkům vyvěšením na vývěsce společenství a zasláním na korespondenční, případně na e-mailové adresy. Oznámení musí obsahovat celý obsah přijatého usnesení.“ nahrazuje zněním „Výsledek hlasování oznámí statutární orgán vlastníkům vyvěšením na vývěsce společenství a zasláním na e-mailové, případně na korespondenční adresy. Oznámení musí obsahovat celý obsah přijatého usnesení.“

V čl. XXII, odst. 3., se část znění „Doručuje-li se prostřednictvím pošty, doručuje se na adresu oznámenou vlastníkem, jinak na adresu domu...“ nahrazuje zněním „Doručuje-li se prostřednictvím pošty či emailem, doručuje se na adresu oznámenou vlastníkem, jinak, v případě doručování prostřednictvím pošty, na adresu domu...“

V čl. XXII, odst. 5., se znění „Tyto stanovy dnem nabytí své účinnosti ruší stanovy společenství přijaté shromážděním dne 25. listopadu 2003 ve znění pozdějších změn a doplňků.“ nahrazuje zněním „Tyto stanovy dnem nabytí své účinnosti ruší stanovy společenství přijaté shromážděním dne 20. října 2015 ve znění pozdějších změn a doplňků.“

V čl. XXII, odst. 6, se znění „Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 20. října 2015 a schválením nabývají účinnosti.“ nahrazuje zněním „Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 23. května 2022 a schválením nabývají účinnosti.“

Změna stanov ve shora uvedeném rozsahu nabývá účinnosti dnem jejího přijetí na shromáždění.

Pro hlasovalo 99,25 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0,75 %. Usnesení bylo přijato.

## 5. Volba členů výboru a kontrolní komise

Protože na zveřejněnou výzvu na kandidaturu na členy Výboru a Kontrolní komise nereagoval žádný vlastník, vyzval předsedající schůze přítomné, zda nemá některý s přítomných vlastníků zájem kandidovat nyní. Žádný zájemce mimo stávající složení Výboru a Kontrolní komise se nepřihlásil.

Navržení kandidáti na členy Výboru:

1. Markéta Machourková Sedláková
2. Lucie Panáčková
3. Lukáš Vrbecký
4. Jiří Machourek
5. Hana Musilová

**Výsledky voleb do Výboru:**

### **Markéta Machourková Sedláková**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Markéta Machourková Sedláková byla zvolena do Výboru Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Lucie Panáčková**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Lucie Panáčková byla zvolena do Výboru Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Lukáš Vrbecký**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Lukáš Vrbecký byl zvolen do Výboru Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Jiří Machourek**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Jiří Machourek byl zvolen do Výboru Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Hana Musilová**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Hana Musilová byla zvolena do Výboru Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

Navržení kandidáti na členy Kontrolní komise:

- 1. Alena Novotná**
- 2. Eduard Lahoda**
- 3. Jiří Sekora**

Výsledky voleb do Kontrolní komise:

### **Alena Novotná**

Pro hlasovalo 98,87 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 1,13 %. Alena Novotná byla zvolena do Kontrolní komise Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Eduard Lahoda**

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Eduard Lahoda byl zvolen do Kontrolní komise Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

### **Jiří Sekora**

Pro hlasovalo 99,43 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0,57 %. Jiří Sekora byl zvolen do Kontrolní komise Společenství vlastníků Arbesova 1-11 nadpoloviční většinou přítomných.

## **6. Ukončení smlouvy se stávajícím správcem**

Výbor společenství vlastníků je dlouhodobě nespokojen s prací dosavadního správce, kterým je Nový domov, stavební bytové družstvo. Jejich postupy jsou zastaralé, opakovaně se stávalo, že výbor společenství vlastníků musel správce urgovat ke splnění jejich povinností, jedna ruka mnohdy nevěděla, co dělá druhá, což se pak promítalo i mezi vlastníky, kteří museli opakovaně řešit chyby správce při vyúčtování v souvislosti s počtem hlášených osob atp.

Výbor společenství vlastníků se tedy rozhodl doporučit, aby byla smlouva se stávajícím správcem vypovězena. Vzhledem k tomu, že výpovědní doba činí v daném případě 6 měsíců a smlouvu lze vypovědět vždy jen do 31. 12. či 30. 6. příslušného roku, výbor společenství vlastníků navrhuje tuto smlouvu vypovědět k 30. 6. 2022 s tím, že smlouva bude běžet ještě do 31. 12. 2022.

Před hlasováním se slova ujal předseda představenstva Nový domov, stavební bytové družstvo, Ing. Josef Tomášek, který se krátce vyjádřil k dosavadní spolupráci. Následně bylo zodpovězeno několik dotazů jednotlivých vlastníků, jež se týkaly způsobu výběru nového správce, podle čeho bude Výbor nového správce vybírat, zda má již nyní dána konkrétní kritéria a jakými nabídkami aktuálně disponuje. Vlastníci byli poučeni

o tom, že mají možnost se výběru nového správce účastnit, podávat podněty atp. Následně bylo přistoupeno k hlasování.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

**Shromáždění ukládá Výboru společenství vlastníků podat nejpozději do 30. 6. 2022 výpověď smlouvy o správě domu uzavřenou mezi Společenstvím vlastníků a NOVÝM DOMOVEM, stavební bytové družstvo, IČ: 000 47 627 dne 13. 02. 2002 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 06. 2004 a dodatku č. 2 ze dne 15. 04. 2019. Současně shromáždění ukládá Výboru vybrat z cenových nabídek nového správce bytového domu, s nímž bude smlouva o správě domu uzavřena.**

**Pro hlasovalo 85,71 % přítomných, proti 7,66 %, zdrželo se 6,25 %. Jeden vlastník nehlasoval. Usnesení bylo přijato.**

#### **7. Diskuze a různé**

Jednání proběhlo bez diskuze.

#### **8. Závěr**

Předsedající schůze poděkovala přítomným za jejich účast na schůzi Shromáždění a jednání ukončila.

V Brně dne 23. 5. 2022

Přílohy:

- prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí
- pozvánka

Zapsala: .....  
Mgr. Lucie Panáčková

Ověřil: .....  
Mgr. Miloslav Králíček