

## POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ

### SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BRECHTOVA 828, PRAHA

DATUM: 28. 01. 2025

ČAS: 19:00 (prezence od 18:45)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Květnového vítězství 1554, Praha 4

Vážení vlastníci jednotek, výbor SV Vás zve na shromáždění Společenství vlastníků Brechtova 828, Praha.

**UPOZORNĚNÍ:** vlastníci jednotek mají počet hlasů odpovídající velikosti jejich podílu na společných částech. **Společní členové** Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové **jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Zmocnění musí být předloženo Společenství v písemné formě.

Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky Jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na Jednotce.

#### Program:

1. Volba předsedajícího shromáždění vlastníků, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru SV
4. Volba výboru SV
5. Volba revizora
6. Odměny statutárních orgánů
7. Mimořádný příspěvek členů SV do fondu oprav (z fondu oprav BD)
8. Příjmy z nájmu NP prostor
9. Rozdělení nákladů na vytápění
10. Stanovy SV
11. Různé
12. Usnesení
13. Závěr

**Shromáždění je v souladu se Stanovami SV a NOZ usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.**

V zájmu konání řádného shromáždění a informovanosti doporučujeme účast všech vlastníků jednotek.

**Přílohy:** Stanovy SV jsou k dispozici v kanceláři BD, on-line na adrese webových stránek v zápatí pozvánky a po vytištění budou vhozeny do schránek všech vlastníků.

V Praze dne 13. 01. 2025

Vítězslav Košťál  
předseda výboru

Lenka Josková  
místopředsedkyně výboru

## **Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Brechtova 828, Praha**

Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4, IČ: 21768307

Termín konání: 28. ledna 2025

Začátek schůze: 19:00 (prezence od 18:45)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství 1554, Praha 4 - Jižní město

Kontrolou prezence bylo zjištěno, že se dostavili, případně jsou zastoupeni plnou mocí vlastníci 37 jednotek z 45 s celkovým podílem 24.599/29.729, tj 82,744 % (příčemž vlastníkem 6 jednotek s podílem 3.980/29.729 tj 13,388 % je BD Brechtova 828 a 829), shromáždění je tedy usnášeníschopné. Předseda SV p. Košťál zahájil schůzi v 19:15.

### **Program:**

#### **1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů**

**Návrh k hlasování:** Členská schůze schvaluje jako předsedajícího schůze pana Vítězslava Košťála, zapisovatelku paní Janu Hauserovou, ověřovatelku zápisu paní Marii Mikolášovou a sčítatele hlasů pana Jaroslava Skořepu a Lenku Joskovou.

|                   |                   |       |                      |    |                    |    |
|-------------------|-------------------|-------|----------------------|----|--------------------|----|
| <b>Hlasování:</b> | <b>Pro návrh:</b> | 100 % | <b>Proti návrhu:</b> | 0% | <b>Zdrželo se:</b> | 0% |
|-------------------|-------------------|-------|----------------------|----|--------------------|----|

Návrh byl přijat.

#### **2. Schválení programu shromáždění**

**Návrh k hlasování:** Shromáždění schvaluje program shromáždění vlastníků.

|                       |                   |       |                      |    |                    |    |
|-----------------------|-------------------|-------|----------------------|----|--------------------|----|
| <b>Hlasování: 828</b> | <b>Pro návrh:</b> | 100 % | <b>Proti návrhu:</b> | 0% | <b>Zdrželo se:</b> | 0% |
|-----------------------|-------------------|-------|----------------------|----|--------------------|----|

Návrh byl přijat.

#### **3. Zpráva o činnosti výboru SV**

Přes prázdninovou liknavost fy TOMMI s dodáním účetních dat a hromadnou chybu ve smlouvách o převodu, způsobenou fy IKON, se dosud podařilo převést nebo dostat do fáze převodu do OV celkem 91 bytů ze 100 v obou domech. Z důvodu dodání chybných smluv IKONem dojednal výbor SV slevu za vystavení smluv ve výši 10% ceny.

Aby výbor předešel spekulacím ohledně placení daně z nemovitosti, na návrh p. Košťála bude na květnové členské schůzi BD hlasován návrh o placení daně z nemovitosti za družstevní byty těmi členy družstva, kteří své byty nepřevedli do osobního vlastnictví do konce roku 2024. Aby byli k převodu motivováni i ti, kteří BD nepředají smlouvu o převodu jednotky do květnové schůze, bude hlasován i návrh na hrazení měsíčních poplatků za správu TOMMI těmi, kteří tak do té doby neučiní.

Pokud jde o správu nemovitostí, proběhla oprava kanalizace v domě 828, schválená květnovou schůzí, došlo ke dvěma větším opravám výtahů v domě 829 s výměnou nosného pásu a pohonu otevírání dveří a dále došlo k rekonstrukci nebytových prostor bývalých prádel s odstraněním překážejících betonových soklů a umyvadel v obou domech. V domě 829 vznikne ve spolupráci s p. Benešem kancelář Společenství vlastníků 829 se samostatným optickým internetovým připojením od JM-Netu, kvůli osobním údajům bude též instalován samostatný kamerový systém a alarm Jablotron. Dále výbor nechal zpracovat kontrolu systému vytápění dle vyhlášky 38/2022, povinnou ze zákona a v těchto dnech a týdnech probíhá zpracování nových Průkazů Energetické Náročnosti Budov pro obě SV.

**Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o činnosti výboru SV na vědomí.**

#### 4. Volba výboru SV

Přes naléhavou výzvu ke shromáždění, aby se přihlásili zájemci o práci ve statutárních orgánech, se jako jediní kandidáti přihlásili pouze stávající členové výboru SV.

Kandidáti budou navrhováni k hlasování v abecedním pořadí, uspějí 3 kandidáti s nejvyšším počtem hlasů, kteří zároveň obdrží více než 50% podílu hlasů přítomných vlastníků. Volba výboru je platná při zvolení min. 2 členů výboru. BD Brechtova 828 a 829 se zdrží hlasování.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění schvaluje jako člena výboru pí Lenku Joskovou.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**      83,820%                      **Proti návrhu:**      0%                      **Zdrželo se:**      16,180%

Pí Lenka Josková byla schválena jako členka výboru SV.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění schvaluje jako člena výboru p. Vítězslava Košťála.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**      83,820%                      **Proti návrhu:**      0%                      **Zdrželo se:**      16,180%

P. Vítězslav Košťál byla schválen jako člen výboru SV.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění schvaluje jako člena výboru p. Jaroslava Skořepu.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**      83,820%                      **Proti návrhu:**      0%                      **Zdrželo se:**      16,180%

P. Jaroslav Skořepa byla schválen jako člen výboru SV.

#### 5. Volba revizora

Přes naléhavou výzvu výboru SV, upozornění, že neobsazením funkce revizora bude omezena možnost statutárních orgánů investovat do oprav či rekonstrukcí o 1/3, i přes ujištění, že revizor za svou činnost neodpovídá, na rozdíl od výboru, celým svým majetkem, se žádný kandidát na funkci revizora nepřihlásil.

#### 6. Odměny statutárních orgánů

Rádi bychom ve Společenství vlastníků zachovali dosavadní systém odměn představenstva BD, ale protože členové výboru SV jsou oproti členům představenstva penalizováni platbou zdravotního pojištění, které hradí též zaměstnavatel, navrhujeme roční odměnu členů výboru ve výši jednoho průměrného platu v posledním čtvrtletí předchozího kalendářního roku (která by nyní činila měsíčně 3.834,42 Kč hrubého před zdaněním, čistého 3.086,71 Kč). Pro představu by to v roce 2024 znamenalo navýšení nárokové čisté měsíční odměny členů výboru SV oproti členům představenstva BD jen o 16,72 Kč, přestože představenstvo si dobrovolně vyplácí o dalších 95 Kč méně. Odměnu revizora navrhujeme 600 Kč měsíčně.

**Návrh k hlasování:** Členská schůze schvaluje roční odměnu členů výboru ve výši jednoho průměrného platu v posledním čtvrtletí předchozího kalendářního roku. Odměna bude upravena podle dat Českého statistického úřadu a bude vyplácena zálohově jednou měsíčně. Měsíční odměna revizora činí 600,- Kč měsíčně.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**      100%                      **Proti návrhu:**      0%                      **Zdrželo se:**      0%

Návrh byl přijat.

#### 7. Mimořádný příspěvek členů SV do fondu oprav (z fondu oprav BD)

Jde pouze o formální souhlas, že příslušná část fondu oprav BD Brechtova 828 a 829, kterou Společenství vlastníků obdrželo od BD na bankovní účet, bude opět použita na správu domu.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění vlastníků souhlasí, aby nevyčerpané finanční prostředky ze zálohového nájemného Bytového družstva Brechtova 828 a 829, určené na financování oprav, údržbu a správu budovy, které byly převedeny na bankovní účet Společenství vlastníků, byly použity na financování nákladů spojených se správou domu.

**Hlasování:** Pro návrh: 100% Proti návrhu: 0% Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

## 8. Příjmy z nájmu NP prostor

Příjmy z pronájmů nebytových prostor nepatří SV, ale jednotlivým členům, kteří je musí řádně zdanit, ale vzhledem k tomu, že členové SV přispívají na správní činnost, a příjem z nájmu nebytových prostor je jen zlomkem těchto nákladů, navrhuje výbor místo vyplácení příjmů jednotlivým členům použít tyto prostředky přímo na financování správní činnosti SV.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění vlastníků souhlasí, aby nevyčerpané finanční prostředky ze zálohového nájemného Bytového družstva Brechtova 828 a 829, určené na financování oprav, údržbu a správu budovy, které byly převedeny na bankovní účet Společenství vlastníků, byly použity na financování nákladů spojených se správou domu.

**Hlasování:** Pro návrh: 100% Proti návrhu: 0% Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

## 9. Rozdělení nákladů na vytápění

Vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění mění k 1. 1. 2024 pravidla na rozdělení celkových nákladů na vytápění, předchozí nastavení základní složky 30 – 50% se mění podle energetické náročnosti budovy, a to u kategorie A – C na 60%. Dosavadní výpočet celkových nákladů na 1 m<sup>2</sup> vytápěné plochy bytu (složka základní + spotřební) se musel pohybovat v rozmezí 80 – 200% průměrného nákladu na vytápění 1 m<sup>2</sup> v daném objektu. Pokud byl náklad nižší, stanovil se na úrovni 80%, pokud byl vyšší, stanovil se na úrovni 200%.

Nově se výpočet celkových nákladů na 1 m<sup>2</sup> vytápěné plochy bytu musí pohybovat v rozmezí 70 – 200% průměrného nákladu na vytápění 1 m<sup>2</sup> v daném objektu. Pokud bude náklad nižší, stanoví se na úrovni 70%, pokud bude vyšší, stanoví se na úrovni 200%.

Nejvyšší orgán SV může nové nastavení základní složky 60% změnit o 10%, proto vzhledem k současnému nastavení nákladů na 40% základní složky a 60% spotřební složky tímto výbor předkládá vlastníkům k rozhodnutí následující návrh.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění vlastníků schvaluje změnu rozúčtování nákladů na vytápění od 1. 1. 2024 podle energetické náročnosti budovy kategorie C na 50% základní složky a 50% spotřební složky.

**Hlasování:** Pro návrh: 100% Proti návrhu: 0% Zdrželo se: 0%

Návrh byl přijat.

## 10. Stanovy SV

Vzhledem k tomu, že loňská členská schůze BD ustanovení Stanov SV již velice detailně probrala a prodiskutovala, navrhuje výbor odhlasovat, že shromáždění souhlasí se Stanovami, schválenými loňskou členskou schůzí BD.

**Návrh k hlasování:** Shromáždění schvaluje znění stanov, přijatých dne 1. 7. 2024 jediným vlastníkem jednotek v nemovité věci, pozemku parc. č. st. 1182, jehož součástí je dům s byty č. p. 828, Bytovým družstvem Brechtova 828 a 829 při zápisu Společenství vlastníků Brechtova 828, Praha do obchodního rejstříku.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**                      100%                      **Proti návrhu:**                      0%                      **Zdrželo se:**                      0%

Návrh byl přijat.

## 11. Různé

K diskuzi v bodu Různé se nikdo nepřihlásil.

## 12. Usnesení

**Návrh k hlasování:** Shromáždění vlastníků:

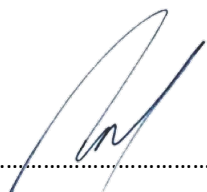
- ✓ schválilo předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů,
- ✓ schválilo program shromáždění,
- ✓ vzalo na vědomí zprávu o činnosti výboru,
- ✓ jako členy výboru SV schválilo Lenku Joskovou, Vítězslava Košťála a Jaroslava Skořepu,
- ✓ vzalo na vědomí, že funkce revizora SV zůstala neobsazena,
- ✓ schválilo odměny statutárních orgánů,
- ✓ schválilo mimořádný příspěvek členů SV do fondu oprav (z fondu oprav BD),
- ✓ schválilo použití příjmu z nájmu NP na financování správní činnosti SV,
- ✓ schválilo rozdělení nákladů na vytápění,
- ✓ schválilo znění stanov, přijatých Bytovým družstvem při založení SV.

**Hlasování:**                      **Pro návrh:**                      100%                      **Proti návrhu:**                      0%                      **Zdrželo se:**                      0%

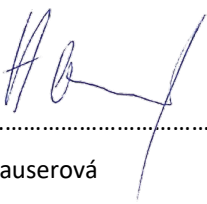
Usnesení bylo přijato.

## 13. Závěr

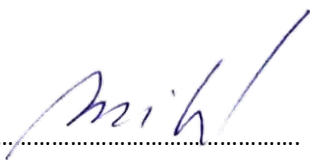
Předsedající p. Košťál ukončil shromáždění ve 21:15.



Vítězslav Košťál  
předsedající



Jana Hauserová  
zapisovatelka



Marie Mikolášová  
ověřovatelka zápisu