

### Pozvánka

na shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářkova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, IČO: 274 41 881, se sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 152 00, reg. u Městského soudu v Praze pod sp.zn. S/6578 (dále jen „SVJ“)

Výbor SVJ tímto v souladu s § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“) a s čl. 5 odst. 4 stanov SVJ svolává shromáždění SVJ

**na 2. prosince 2024 v 18.30 hodin v prostorách Fakultní ZŠ při Pedagogické fakultě Univerzity Karlovy, V Remízku 919/7, 152 00 Praha 5 (dále jen „Shromáždění“)**

### **VÁŠE ÚČAST NA SHROMÁŽDĚNÍ (EVENTUÁLNĚ UDĚLENÍ PLNÉ MOCI) JE NUTNÁ!**

#### Pořad jednání Shromáždění:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti Shromáždění
2. Schválení rozpočtu a příspěvků na správu a do fondu oprav na rok 2025
3. Schválení výměny správce domu a pozemku
4. Schválení investic
5. Dovolba členů výboru
6. Volba kontrolní komise
7. Schválení účetní závěrky roku 2021, účetní závěrky roku 2022 a účetní závěrky 2023
8. Ukončení Shromáždění

(dále jen „Pořad“)

#### Informace k průběhu shromáždění:

Výbor doporučuje členům nejlépe **osobní účast popř. udělení řádně vyplněné plné moci** k jejich zastupování na shromáždění jejím vhozením do venkovní schránky SVJ u vchodu G1, předáním ostraze, nebo zasláním na adresu SVJ Kaskády Barrandov III, Werichova 1145/33, 152 00 Praha 5. Za tímto účelem můžete rovněž kontaktovat výbor SVJ na adrese [vybor@kbiii.cz](mailto:vybor@kbiii.cz), či jakéhokoliv člena výboru.

**Prezence vlastníků proběhne již od 18,00 hodin.** Prosíme, přijďte včas, aby shromáždění mohlo být včas zahájeno. **Sál musí být do 21:00 hodin s ohledem na provozní podmínky uvolněn.**

Registrovat lze jen vlastníka jednotky. Vlastnictví k jednotce lze doložit buď zápisem na listu vlastnictví, který bude mít registrace ke dni svolání k dispozici, nebo aktuálním výpisem z katastru nemovitostí prokazující povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí. Z něj však musí nesporně a zcela jasně vyplývat, kdo je novým vlastníkem a ke které jednotce.

Každý vlastník či zástupce musí dále prokázat svou totožnost občanským průkazem. Zástupce vlastníka – právnické osoby prosíme, aby doložil existenci právnické osoby a skutečnost, že je oprávněn za tuto osobu jako statutární orgán samostatně jednat, a to originálním výpisem z obchodního rejstříku (nebo jiného registru) ne starším tří měsíců.

Prezence účastníků potrvá cca půl hodiny, proto prosíme, abyste se dostavili co nejdříve.

**Vlastník se může nechat při výkonu svých práv na tomto shromáždění zastupovat. Zmocnit můžete jakéhokoliv dalšího člena společenství, člena stávajícího výboru, správce objektu nemovitosti nebo kohokoliv, komu důvěřujete.** Pokud jde o právnické osoby, plná moc musí být podepsána těmi, kteří jsou podle výpisu z obchodního rejstříku (nebo jiného registru) oprávněni za ni jednat. Vzor plné moci je k této pozvánce přiložen jako **Příloha č. 1.**

Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, zastupuje celou jednotku pouze jeden ze spoluvlastníků podle jejich dohody. Existenci dohody je třeba prokázat. Pokud je jednotka ve společném jmění manželů a shromáždění se účastní jen jeden z manželů, je oprávněn jednat za oba manžele, není-li mezi nimi dohodnuto jinak.

Podle § 253 Občanského zákoníku vede předsedající Shromáždění tak, jak byl ohlášen, a záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání Shromáždění, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů SVJ oprávněných o ní hlasovat.

Aktuální znění stanov, tuto pozvánku s přílohami naleznete na webu společenství zde :

<http://kbiii.cz/dokumenty/pravidla/stanovy-2016-04-04.pdf>.

#### Návrhy usnesení k jednotlivým bodům pořadu shromáždění:

##### **K bodu 1 – Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti**

#### Návrh usnesení:

K tomuto bodu pořadu shromáždění není navrhováno žádné usnesení.

#### Odůvodnění:

Shromáždění podle čl. 5 odst. 6 stanov zahájí, bude jej organizovat a řídit předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromážděné pověřil výbor. Následně předsedající shromáždění ověří, zda je shromáždění usnášeníschopné, přičemž podle čl. 5 odst. 7 je shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

### **K bodu 2 - Schválení rozpočtu a příspěvků na správu a do fondu oprav na rok 2025**

#### Návrh usnesení:

*„Shromáždění schvaluje návrh rozpočtu na rok 2025 ve znění Přílohy č. 2 pozvánky na shromáždění z 7. října 2024 a z něj vyplývající příspěvky na správu a do fondu oprav na rok 2025.“*

#### Odůvodnění:

Podle § 1208 písm. c) Občanského zákoníku do působnosti Shromáždění patří mimo jiné schválení rozpočtu a celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období. Podle čl. 5 odst. 2 písm. (f) stanov do výlučné působnosti Shromáždění patří mimo jiné rozhodování o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně pojištění, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány. Podle čl. 5 odst. 2 písm. (l) stanov dále do výlučné působnosti Shromáždění patří mimo jiné rozhodování o podobě rozpočtu SVJ s tím, že pokud Shromáždění neschválí nové znění rozpočtu, prodlužuje se splatnost rozpočtu předchozího. Jednotlivé rozpočtové položky se v tomto případě zvyšují či snižují o částku adekvátní procentnímu vyjádření míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené oficiálními státními orgány České republiky. Výše příspěvků na správu a do fondu oprav hrazených jednotlivými vlastníky jednotek dle jednotlivých položek rozpočtu se řídí čl. 12 odst. 8 až 14 stanov SVJ.

Výbor připravil návrh Rozpočtu na rok 2025 ve znění Přílohy č. 2 této pozvánky, který vychází z průběžného čerpání rozpočtu na rok 2024 a předpokládaného vývoje. Návrh rozpočtu vychází z celkového navýšení rozpočtu o cca 2 % (zejména s ohledem na růst nákladů na opravy výtahů). Aktuální čerpání rozpočtu na rok 2023 tvoří Přílohu č. 3 této pozvánky. Aktuální čerpání fondu oprav tvoří Přílohu č. 4 této pozvánky. Komentář výboru k čerpání rozpočtu 2024 je uveden ve zprávě o činnosti výboru v roce 2024, která tvoří Přílohu č. 5 této pozvánky.

### **K bodu 3 – Schválení výměny správce domu a pozemku**

#### Návrh usnesení 1:

*„Shromáždění schvaluje ukončení smlouvy o správě domu uzavřené mezi SVJ a obchodní společností Prague Property Management, a.s., IČO: 272 12 149 jako dosavadním správcem domu a pozemku.“*

#### Návrh usnesení 2:

*„Shromáždění schvaluje novým správcem domu a pozemku obchodní společnost TOMMI-holding, spol. s r.o., IČO: 452 80 355.“*

#### Odůvodnění:

Shromáždění ze dne 4. října 2021 schválilo a uložilo výboru provést výběrové řízení na nového správce domu. Výbor zorganizoval výběrové řízení na nového správce domu, přičemž podrobnosti k výběrovému řízení na nového správce jsou uvedeny ve zprávě o činnosti výboru v roce 2023, která tvoří Přílohu č. 5 této pozvánky. Výbor navrhuje jako nového správce obchodní společnost TOMMI-holding, spol. s r.o., IČO: 452 80 355, protože tato obchodní společnost předložila ve výběrovém řízení nejlepší cenovou nabídku (a to i lepší než stávající správce) a protože si není vědom žádných okolností, které by způsobily této obchodní společnosti k činnosti správce domu jakkoliv zpochybňovaly.

### **K bodu 4 – Schválení investic**

#### Společné odůvodnění k navrhovaným usnesením:

Výbor s ohledem na diskuse z předchozích shromáždění navrhuje provedení jednotlivých investic do domu. O každé investici bude hlasováno zvlášť. Podrobnosti k jednotlivým investicím jsou uvedeny ve zprávě o činnosti výboru v roce 2024, která tvoří Přílohu č. 5 této pozvánky, nebo v podkladech k předchozím shromážděním. Pokud bude určitá investice Shromážděním schválena, zajistí výbor její realizaci.

- Návrh usnesení – Výměna nefunkčních uzávěrů rozvodů SUV a TUV:  
*„Shromáždění schvaluje výměnu nefunkčních podstupačkových uzávěrů studené vody, teplé vody a cirkulace včetně příslušných úprav potrubí v ceně do 2.900.000,- Kč s DPH s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“*
- Návrh usnesení - Výměna a posílení vodovodního systému domu (odkalovací systém):  
*„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na instalaci odkalovacího systému do vodovodního řádu domu. Výbor má za povinnost vybrat nejekonomičtější variantu dodávky. Následně je výbor pověřen uzavřít s vybraným dodavatelem smlouvu o dodávce s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“*
- Návrh usnesení - Opravy 2 výtahů – v rámci plánu na postupnou obnovu všech výtahů v domě:

„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na repasi či výměnu dvou výtahů v domě. Výtahy pro repasi či výměnu výbor. Výbor má za povinnost vybrat neekonomičtější variantu dodávky, přičemž maximální náklad na repasi či výměnu obou výtahů je 3.000.000,- Kč bez DPH. Následně je výbor pověřen uzavřít s vybraným dodavatelem smlouvu o dodávce tak, aby k repasi došlo v průběhu roku 2025 s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“

- Návrh usnesení - Výměna stávajících světel za úsporné led:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na výměnu stávajících zářivek nouzového osvětlení na schodištích a chodbách v domě za LED osvětlení. Výbor má za povinnost vybrat neekonomičtější variantu dodávky, přičemž maximální náklad na výměnu světel dosáhne 500.000,- Kč bez DPH. Následně je výbor pověřen uzavřít s vybraným dodavatelem smlouvu o dodávce s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“
- Návrh usnesení - Lištování:  
„Shromáždění schvaluje vedení optických kabelů do jednotlivých bytových jednotek v lištách pod stropem chodeb.“
- Návrh usnesení - Opravy izolací balkonů a teras včetně nátěru zábradlí – v rámci plánu na postupnou obnovu všech balkonů a teras:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na opravu balkonů a teras, včetně nátěru zábradlí dle nahlášení vlastníků. Výbor má za povinnost vybrat neekonomičtější variantu dodávky (dle dosavadního postupu prací), přičemž maximální náklad na opravu izolací balkonů a teras v celkové částce cca 4 mil. Kč bez DPH s tím, aby k opravám došlo v průběhu roku 2025 s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“
- Návrh usnesení – Opravy izolace domu okolo nebytové jednotky 901:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby zajistil opravu izolace domu okolo nebytové jednotky 901 v celkové částce do 850.000 Kč včetně DPH s tím, aby k opravám došlo v průběhu roku 2025 s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“

## **K bodu 5 – Dovolba členů výboru**

### Návrh usnesení:

K tomuto bodu Pořadu Shromáždění není navrhováno žádné usnesení. Shromáždění bude hlasovat o jednotlivých kandidátech na člena výboru, kteří splňují podmínky určené stanovami, dle jejich abecedního pořadí tak, aby byly dovoleni členové výboru do celkového počtu 5.

### Odůvodnění:

Podle § 1208 písm. b) Občanského zákoníku a dle čl. 5 odst. 2 písm. (c) stanov do působnosti Shromáždění patří mimo jiné volba členů výboru. Podle čl. 4 odst. 5 stanov má výbor pět členů. Odměna členů výboru je určena platným rozpočtem SVJ. Výbor navrhuje dovolbu členů výboru, protože výbor má ke dni schválení této pozvánky pouze 3 členy. Výbor žádá kandidáty na členy výboru, aby včas zaslali vyplněné a podepsané formuláře kandidátů výboru na emailovou adresu [vybor@kbiii.cz](mailto:vybor@kbiii.cz). Formulář kandidáta výboru tvoří Přílohu č. 6 této pozvánky.

## **K bodu 6 – Zřízení kontrolní komise a volba členů kontrolní komise**

### Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje zřízení kontrolní komise SVJ.“

Pokud bude toto usnesení přijato, bude Shromáždění hlasovat o jednotlivých kandidátech na člena kontrolní komise, kteří splňují podmínky určené stanovami, dle jejich abecedního pořadí.

### Odůvodnění:

Podle dle čl. 4 odst. 13 stanov může Shromáždění rozhodnout o zřízení kontrolní komise.

Výbor zařadil na Pořad Shromáždění návrh usnesení o zřízení kontrolní komise s ohledem na diskuse na předchozích shromážděních. V případě, že tento návrh bude Shromážděním přijat, bude následovat volba prvních členů kontrolní komise. Pro volbu jejich členů platí ustanovení čl. 4 odstavců 2, 3, 6 až 12 stanov přiměřeně.

Výbor žádá kandidáty na členy kontrolní komise, aby včas zaslali vyplněné a podepsané formuláře kandidátů na člena kontrolní komise na emailovou adresu [vybor@kbiii.cz](mailto:vybor@kbiii.cz). Formulář kandidáta na člena kontrolní komise tvoří Přílohu č. 7 této pozvánky.

## **K bodu 7 – Schválení účetní závěrky roku 2021, účetní závěrky roku 2022 a účetní závěrky roku 2023**

### Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2021 ve znění Přílohy č. 8 pozvánky na shromáždění z 7. října 2024, účetní závěrku SVJ za rok 2022 ve znění Přílohy č. 9 pozvánky na shromáždění z 7. října 2024 a účetní závěrku SVJ za rok 2023 ve znění Přílohy č. 10 pozvánky na shromáždění z 7. října 2024.“

#### Odůvodnění:

Shromáždění ze dne 26. června 2023 obě účetní závěrky neschválilo a v dalším usnesení rozhodlo o provedení procesního, účetního a ekonomického auditu za posledních 5 let. Přesto že, výbor vyzval vybrané dodavatele k předložení nabídky na provedení auditu, žádný z dodavatelů nabídku nepředložil. Podrobnosti k výběrovému řízení na provedení auditu jsou uvedeny ve zprávě o činnosti výboru v roce 2024, která tvoří Přílohu č. 5 této pozvánky.

S ohledem na to, že podle § 1208 písm. c) Občanského zákoníku do působnosti Shromáždění patří mimo jiné schválení účetní závěrky SVJ, předkládá výbor obě účetní závěrky opakovaně ke schválení Shromáždění. Účetní závěrky za roky 2021 a 2022 a 2023 tvoří Přílohu č. 8, č. 9 a č. 10 této pozvánky.

#### **K bodu 8 – Ukončení Shromáždění**

Bez návrhu usnesení.

#### Přílohy:

1. Vzor plné moci
2. Návrh rozpočtu na rok 2025
3. Aktuální čerpání rozpočtu na rok 2024
4. Aktuální čerpání fondu oprav v roce 2024
5. Zpráva o činnosti výboru za rok 2024
6. Formulář kandidáta na člena výboru
7. Formulář kandidáta na člena kontrolní komise
8. Účetní závěrka za rok 2021
9. Účetní závěrka za rok 2022
10. Účetní závěrka za rok 2023

**Pokud budete mít jakékoli dotazy nebo připomínky k jednotlivým bodům programu, dejte nám prosím vědět včas před konáním shromáždění, abychom mohli připravit kvalifikované odpovědi a vyjádření a aby samotné shromáždění mohlo proběhnout hladce a bez zbytečných průtahů.**

V Praze 7. října 2024

Za výbor SVJ:

Mgr. Ing. Marek Švehlík  
předseda výboru

Ing. Milan Cejnek  
člen výboru

Bc. Vilém Hodek  
člen výboru