

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ DNE 27.11.2025

Počet zúčastněných / z toho zastoupených plnou mocí: 147 / 84

- 1) Schůze shromáždění vlastníků se uskutečnila dne 27.11.2025 v 18 hodin ve školní jídelně ZŠ a MŠ Milénova 14, Brno.

Shromáždění zahájila a zúčastněné přivítala jménem výboru SVJ Ing. Michaela Komendová, která dnešnímu shromáždění předsedala. Shromáždění bylo svoláno výborem SVJ dne 4.11.2025 mailem nebo dopisem na adresu vlastníků garáže. Doklady ke schválení (účetní závěrka za rok 2024 a rozpočet na rok 2026) byly k nahlédnutí na vrátnici garáží a na webových stránkách SVJ, což bylo v pozvánce uvedeno.

- 2) Shromáždění schválilo zapisovatele, sčítatele hlasů a ověřovatele zápisu v tomto složení:

Zapisovatel: Mgr. Petr Steinmetz

Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel/a se hlasování: 0 %

Sčítatel hlasů: Ing. Ondřej Grolig

Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel/a se hlasování: 0 %

Ověřovatel zápisu: Ing. Martin Minář

Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel/a se hlasování: 0 %

- 3) Předsedající konstatuje, že shromáždění je usnášeníschopné, jelikož jsou přítomni vlastníci, kteří tvoří dohromady 68,92 % spoluvlastnického podílu. Konkrétně jsou přítomni vlastníci jednotlivých garážových stání v osobním vlastnictví s podílem 180024/580904 a vlastníci nebytových prostor a garážových stání nepřevedených do osobního vlastnictví DRUŽBA, stavební bytové družstvo, zastoupené p. Komendovou se spoluvlastnickým podílem 220308/580904. Celková účast vlastníků tedy je 400332/580904.

Následně předsedající seznámila přítomné vlastníky s programem schůze shromáždění vlastníků.

- 4) Shromáždění schválilo předloženou účetní závěrku SVJ za rok 2024

Pro: 99,70 % Proti: 0 % Zdržel/a se hlasování: 0,30 % (1)

- 5) Shromáždění schválilo předložený rozpočet Společenství vlastníků na rok 2026
Pro: 99,10 % Proti: 0,30 % (1) Zdržel/a se hlasování: 0,59 % (2)

V rámci tohoto bodu výbor informoval nákladech na mzdy vrátných ve výši 20 Kč na den v přepočtu na 1 garážové stání. Tyto náklady rostou každým rokem, protože vrátní jsou odměňováni minimální mzdou, která je každým rokem legislativně navyšována.

- 6) Shromáždění bylo informováno o záměru nájemce nebytových prostor ve vlastnictví SBD Družba provést v pronajatých prostorách stavební práce, které podléhají souhlasu vlastníka stavby. Podrobněji o záměru informoval vlastníky zástupce nájemce přítomný pan Klička, který zdůraznil, že práce budou provedeny v rámci stavebního řízení, podle projektu a plně v souladu s platnou legislativou a vyjádřením statika. Vlastníci svůj souhlas podmínili tím, že projektová dokumentace včetně vyjádření statika bude před zahájením prací předána výboru SVJ a ten ji umístí na webové stránky společenství, kde se s těmito dokumenty budou vlastníci moci seznámit.
Následně proběhlo hlasování o udělení souhlasu s avizovanými stavebními úpravami
Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel/a se hlasování: 0 %

- 7) Dalším bodem programu byla diskuse o nahrazení vrátných automatizovaným systémem a hlasování o tomto bodu. V úvodu tohoto bodu bylo sděleno, že obdobné garáže na Herčíkově ulici si nechaly v minulosti vypracovat studii s podobným zadáním a byly vyčísleny investiční náklady 10 000 000,- Kč. Přesnější provozní náklady takového systému se nepodařilo výboru přesně vyčísřit, protože se nepodařilo najít dodavatele, který by měl zájem zajistit kompletní provoz takového systému, který zahrnuje zejména provoz centrálního pultu, který by zajišťoval na dálku veškeré kontrolní činnosti, které nyní zajišťují vrátní, dále kontroly a revize kamerového systému, požárních čidel, nouzových východů, čidla úniku vody apod. Nicméně nejvyšší cifrou je právě provoz centrálního pultu a je potřeba počítat s měsíčními náklady minimálně 100 000,- v závislosti na požadavku četnosti sledování kamerového systému (minimální paušál za tuto službu je 30-40 tisíc, ale tato služba by byla naprosto nedostatečná). Jeden z účastníků diskuze mluvil z vlastní zkušenosti o hodinových nákladech za provoz centrálního pultu ve výši 220 Kč. Nicméně i po zavedení automatizovaného systému by bylo potřeba mít dispozici několik lidí na telefonu, z nichž by vždy alespoň jeden byl v rozumné blízkosti budovy a byl schopen reagovat na nenadálé situace. Tito lidé by patrně za svoji pohotovostní službu museli být také placeni. Též bylo konstatováno, že vrátní zajišťují také některé činnosti, které by už v budoucnu zajištěny nebyly, např. zimní údržba vjezdu, zajištění volného vjezdu/výjezdu při nesprávném parkování cizích vozidel před budovou, kontrola dodržování provozního řádu včetně nelegálního nabíjení baterií v

garážových stáních.

Účastníci diskuse se shodli v tom, že sebelepší systém nenahradí lidský faktor a bylo vidět, že právě z toho důvodu vlastníci chtějí zůstat u systému vrátných a nechtějí ho nahrazovat automatizovaným systémem.

Jeden z diskutujících požadoval, aby pokud by se zavedení automatizovaného systému nahrazující vrátné nyní neodhlasovalo a nyní nerealizovalo, aby otázka zůstala trvale otevřena, výbor SVJ sledoval vývoj technologií a pokud by dosáhly takové úrovně, aby argumenty pro zachování vrátných významně ztratily na váze, aby byly investiční i provozní náklady znovu výborem zjištěny a předloženy shromáždění vlastníků.

Následně bylo diskutujícími dohodnuto, že budeme hlasovat o otázce: Kdo má zájem na zrušení fyzické ostrahy objektu vrátnými:

Pro: 0,29 % (1) Proti: 98,80 % Zdržel/a se hlasování: 0,91 % (3)

V rámci tohoto bodu byli členové vyzváni, aby sami hledali firmy, které budují a spravují či provozují takové komplexní systémy.

Výbor SVJ byl pověřen zjištěním, kolik by stála instalace bezpečnostního požárního systému a za jakých podmínek by byl takový systém provozován.

- 8) Předsedající konstatuje, že všechny body programu byly projednány, poděkovala přítomným členům za účast a shromáždění ukončila.

Zápis provedl 27.11.2025
Mgr. Petr Steinmetz

Zápis ověřil:
Ing. Martin Minář