

### 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 **24. června 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“)

### **VAŠE 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 2024
3. Schválení výměny správce domu a pozemku
4. Schválení investic
5. Dovolba členů výboru
6. Volba kontrolní komise
7. Schválení účetní závěrky roku 2021 a účetní závěrky roku 2022
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 2024**

#### Návrh usnesení:

*„Shromáždění schvaluje návrh rozpočtu na rok 2024 ve znění Přílohy č. 2 pozvánky na shromáždění z 22. dubna 2024 a z něj vyplývající příspěvky na správu a do fondu oprav na rok 2024.“*

#### 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 2024 ve znění Přílohy č. 2 této pozvánky, který vychází z průběžného čerpání rozpočtu na rok 2023 a předpokládaného vývoje. Návrh rozpočtu vychází z celkového navýšení rozpočtu o 10 % (zejména s ohledem na růst nákladů na teplou vodu a vytápění). 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 2023 je uveden ve zprávě o činnosti výboru v roce 2023, která tvoří Přílohu č. 5 této pozvánky.

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

#### Návrh usnesení:

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

#### 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 zpochybněly.

### **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 2023, 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 neekonomičtější 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 opravu dvou výtahů v domě. Výtahy pro opravu vybere výbor. Výbor má za povinnost vybrat neekonomičtější variantu dodávky, přičemž maximální náklad na*

repasi obou výtahů je 1.500.000,- Kč bez DPH. Následně je výbor pověřen uzavřít s vybraným dodavatelem smlouvu o dodávce tak, aby k repasi došlo v průběhu roku 2024 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 v domě za LED osvětlení. Výbor má za povinnost vybrat nejekonomičtější 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 - Komplexní energetický systém domu – projektová dokumentace:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na dodavatele studie proveditelnosti jednotlivých variant řešení (FVE vs. solární termika). Maximální cena studie může dosáhnout nejvýše 150.000,- Kč bez DPH s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav. Výbor je povinen seznámit členy SVJ s výsledky vybrané studie. Pokud se obě varianty ukážou jako realizovatelné, a proti technickému řešení nebude mít námitky více než 5 členů SVJ, nebo pokud technické řešení odsouhlasí shromáždění SVJ, je výbor oprávněn zvolit optimálnější variantu a uspořádat výběrové řízení na dodavatele projektové dokumentace. Cena projektové dokumentace může dosáhnout maximálně 1.300.000,- Kč bez DPH s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“
- Návrh usnesení - Rozšíření čipového systému:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na doplnění čipového systému v domě tak, aby bylo možno domem procházet pouze s čipem bez klíče. Výbor je povinen zvolit nejekonomičtější variantu, přičemž cena doplnění může dosáhnout maximálně 300.000,- Kč s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“
- Návrh usnesení - Rozšíření kamerového systému:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby provedl výběrové řízení na doplnění kamerového systému v domě. Výbor je povinen zvolit nejekonomičtější variantu, přičemž cena doplnění může dosáhnout maximálně 300.000,- Kč s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav.“
- Návrh usnesení - Revitalizace fasády:  
„Shromáždění pověřuje výbor, aby uspořádal výběrové řízení na revitalizaci fasády domu. Výsledek výběrového řízení předloží výbor příštím Shromáždění SVJ ke schválení a k pověření uzavřít 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 nejekonomičtější 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 2024 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 jejích 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 a účetní závěrky roku 2022**

##### Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2021 ve znění Přílohy č. 8 pozvánky na shromáždění z 22. dubna 2024 a účetní závěrku SVJ za rok 2022 ve znění Přílohy č. 9 pozvánky na shromáždění z 22. dubna 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 2023, 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 tvoří Přílohu č. 8 a č. 9 této pozvánky.

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

Bez návrhu usnesení.

##### Přílohy:

1. Vzor plné moci
2. Návrh rozpočtu na rok 2024
3. Aktuální čerpání rozpočtu na rok 2023
4. Aktuální čerpání fondu oprav v roce 2023
5. Zpráva o činnosti výboru za rok 2023
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

**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 22. dubna 2024

Za výbor SVJ:

Mgr. Ing. Marek Švehlík  
předseda výboru

Ing. Milan Cejnek  
člen výboru

Bc. Vilém Hodek  
člen výboru