Podnět vlastníka jednotky ke svolání shromáždění Společenství vlastníků Parková čtvrť

Já, níže podepsaný vlastník jednotky a člen **Společenství vlastníků Parková čtvrť**, IČO: 217 54 187, se sídlem Šrámkové 2934/2, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „**SVJ**"), **tímto žádám předsedu SVJ**, společnost OptimCare s.r.o., IČO: 278 67 935, se sídlem Ve Smečkách 605/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, zastoupenou při výkonu funkce paní Mirkou Sárovou, **o svolání shromáždění s programem uvedeným níže.**

Prohlašuji, že souhlasím s tím, aby tento podnět i doplňující podklady k níže uvedeným bodům (např. návrh nového úplného znění stanov SVJ) za mě předal SVJ / předsedovi SVJ pan David Mrózek, nar. 03. 08. 1993, trvale bytem Basilejské náměstí 2934/7, 130 00 Praha 3, nebo pan Josef Jašíček, nar. 09. 04. 1987, trvale bytem Zvěřinova 3429/7, Strašnice, 130 00 Praha 3.

Upozorňuji, že předseda SVJ je povinen shromáždění svolat, a to do 30 dnů ode dne doručení podnětu, pokud o svolání shromáždění požádají vlastníci jednotek / členové SVJ, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů – srov. § 1207 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**") ve spojení s čl. VI odst. 5 stanov SVJ. Nesvolá-li je, mohou tito vlastníci / členové SVJ shromáždění svolat sami na náklad SVJ – srov. § 1207 odst. 1 občanského zákoníku a čl. VI odst. 6 stanov SVJ.

Žádám, aby předseda SVJ při určení termínu a místa shromáždění postupoval s péčí řádného hospodáře (§ 159 odst. 1 občanského zákoníku) a určil je tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků účastnit se shromáždění (§ 249 odst. 3 ve spojení s § 1221 občanského zákoníku). S ohledem na termíny dřívějších shromáždění SVJ (srov. shromáždění konané dne 15. 12. 2025) **navrhuji, aby se shromáždění konalo v pracovní den v období od 14. 12. 2026 do 18. 12. 2026 se začátkem mezi 17:00 a 18:00.**

Ve smyslu čl. VI odst. 16 stanov SVJ a v souladu s dosavadní praxí (srov. pozvánky na shromáždění konaná dne 15. 5. 2025 a 15. 12. 2025) **dále žádám, aby toutéž pozvánkou bylo svoláno také náhradní shromáždění se stejným programem pro případ, že řádné shromáždění nebude usnášeníschopné.**

Pro úplnost doplňuji, že žádám o svolání shromáždění SVJ formou fyzického zasedání, nikoli tzv. „e-shromáždění".

Navrhovaný program shromáždění

Bod č. 1: Zahájení, usnášeníschopnost, volba orgánů zasedání

- Prezence, kontrola plných mocí a výdej hlasovacích prostředků.
- Vysvětlení způsobu hlasování.
- Konstatování účasti a usnášeníschopnosti; není-li shromáždění usnášeníschopné, zahájí se náhradní shromáždění se stejným programem.
- Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátorů.
- Úvodní slovo zástupců vlastníků, kteří podali podnět ke svolání shromáždění.

Návrh usnesení č. 1a: *„Shromáždění volí zapisovatelem pana **Josefa Jašíčka**, nar. 09. 04. 1987, trvale bytem Zvěřinova 3429/7, 130 00 Praha 3.“*

Návrh usnesení č. 1b: *„Shromáždění volí ověřovatelem zápisu paní **Hanu Balounovou**, nar. 12. 03. 1976, trvale bytem Olšanská 2898/4e, Žižkov, 130 00 Praha 3.“*

Návrh usnesení č. 1c: *„Shromáždění volí skrutátorem paní **Terezu Balounovou**, nar. 04. 04. 1999, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3, pana **Petra Čejdu**, nar. 26. 09. 1987, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3, a pana **Jana Procházku**, nar. 27. 08. 1979, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3 .“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 1a až 1c: Výše uvedené osoby navrhují vlastníci, kteří podali podnět ke svolání shromáždění ve smyslu § 1207 odst. 1 občanského zákoníku, do funkcí zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátorů, jelikož jejich přítomnost jsou schopni zajistit. Nebude-li navrhovaná osoba přítomna, bude zvolena jiná osoba z řad přítomných vlastníků.

Bod č. 2: Změna stanov

Hlasuje se o novém úplném znění stanov.

Hlavní změny: výbor jako statutární orgán místo předsedy, zřízení kontrolní komise a zřízení fondu oprav.

Návrh usnesení č. 2: *„Shromáždění schvaluje změnu stanov SVJ tak, že se stanovy v celém rozsahu nahrazují novým úplným zněním uvedeným v příloze pozvánky, s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Doplňující poznámka k návrhu usnesení č. 2: S ohledem na zájem ze strany vícera vlastníků podílet se aktivně na fungování SVJ se navrhuje nově namísto individuálního statutárního orgánu, tj. jednoho předsedy SVJ bez vztahu k SVJ a nemovitosti jako takové, do čela SVJ nominovat výbor tvořený především vlastníky jednotlivých jednotek či nájemci, jejichž prioritou by i z logiky věci mělo být transparentní a efektivní rozhodování, hospodaření a správa majetku SVJ. Se změnou v řízení SVJ a snahou o větší kontrolu nad fungováním SVJ souvisí taktéž zřízení kontrolní komise, která by ze své podstaty měla plnit kontrolní funkci a na činnost výboru řádně dohlížet. Dalším významným bodem ve změně stanov je zřízení fondu oprav. Byť se v tomto případě jedná o nemovitost takřka novou, je třeba řešit již nyní opravy a údržbu menšího charakteru a do budoucna tvořit rezervu na významnější opravy, kterým se žádná nemovitost ve střednědobém a dlouhodobém horizontu nevyhne. Z těchto důvodů jsou změny navrhovány, přičemž hlavním cílem je zabezpečit hospodárné řízení SVJ a jeho kontrolu ze strany vlastníků, kteří mají a priori největší zájem na řádné činnosti SVJ ku prospěchu všech vlastníků a uživatelů nemovitosti.

Bod č. 3: Odvolání předsedy SVJ

Návrh usnesení č. 3: *„Shromáždění odvolává společnost OptimCare s.r.o., IČO: 278 67 935,*

z funkce předsedy SVJ s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“

Doplňující poznámka k návrhu usnesení č. 3: Návrh na odvolání stávajícího předsedy SVJ je předkládán s ohledem na zájem ze strany vícera vlastníků na změně obsazení statutárního orgánu SVJ (viz také změna stanov spočívající v nahrazení předsedy jako individuálního statutárního orgánu výborem složeným z řad vlastníků jednotek či nájemců).

Bod č. 4: Volba členů výboru

Bod se projedná, bude-li přijato usnesení k bodu č. 2. Volí se celkem 5 členů výboru.

Kandidáti: **Petr Čejda**, nar. 26. 09. 1987, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3, **Petr Tomíček**, nar. 17. 06. 1985, trvale bytem Malešická 2934/10b, 130 00 Praha 3, **Šimon Barczi**, nar. 20. 09. 1987, trvale bytem Václavské náměstí 824/29, Nové Město, 110 00 Praha 1, **Ivan Rylka**, nar. 05. 09. 1981, trvale bytem Pitterova 2855/9, 130 00 Praha 3, **Nikol Škultéty**, nar. 06. 04. 1995, trvale bytem Tetauerova 2934/5, 130 00 Praha 3, **Pavel Matoušek**, nar. 04. 07. 1983, trvale bytem Zárubova 512/5, 140 00 Praha 4 - Kamýk, **Adam Ostapczuk**, nar. 29. 01. 2001, trvale bytem U Staré zastávky 533, Vysoké Mýto.

Pravidla hlasování:

- Před prvním hlasováním se každý kandidát může krátce představit (max. 2 minuty).
- Hlasuje se jednotlivě o každém kandidátovi zvlášť v určeném pořadí.
- Zvolen může být jen kandidát, který získá většinu hlasů přítomných vlastníků.
- Jakmile bude zvolen dostatečný počet členů výboru, bude hlasování o tomto bodě ukončeno.

Návrh usnesení č. 4a: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Petra Čejdu**, nar. 26. 09. 1987, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4b: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Petra Tomíčka**, nar. 17. 06. 1985, trvale bytem Malešická 2934/10b, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4c: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Šimona Barcziho**, nar. 20. 09. 1987, trvale bytem Václavské náměstí 824/29, Nové Město, 110 00 Praha 1, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4d: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Ivana Rylku**, nar. 05. 09. 1981, trvale bytem Pitterova 2855/9, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4e: *„Shromáždění volí členem výboru paní **Nikol Škultéty**, nar. 06. 04. 1995, trvale bytem Tetauerova 2934/5, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4f: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Pavla Matouška**, nar. 04. 07. 1983, trvale bytem Zárubova 512/5, 140 00 Praha 4 - Kamýk, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 4g: *„Shromáždění volí členem výboru pana **Adama Ostapczuka**, nar. 29. 01. 2001, trvale bytem U Staré zastávky 533, Vysoké Mýto, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 4: Navrhovaní kandidáti projevili zájem aktivně se podílet na činnosti společenství vlastníků jednotek a správě domu. Již v současné době se aktivně zajímají o záležitosti týkající se chodu společenství a správy společných částí domu. Jejich zvolení do výboru by mělo přispět k efektivnímu, transparentnímu a odpovědnému výkonu správy domu s důrazem na zájmy vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že výkon funkce člena výboru je spojen s nemalou odpovědností a časovou náročností, je třeba ocenit ochotu navrhovaných kandidátů tuto funkci vykonávat a aktivně se podílet na správě společných záležitostí. Nalezení vlastníků ochotných převzít tuto odpovědnost bývá často jednou z největších překážek při vytváření výboru, a proto je jejich iniciativa významným předpokladem pro úspěšné fungování nového statutárního orgánu.

Bod č. 5: Volba členů kontrolní komise

Bod se projedná, bude-li přijato usnesení k bodu č. 2. Volí se celkem 3 členové kontrolní komise.

Kandidáti: **Hana Balounová**, nar. 12. 03. 1976, trvale bytem Olšanská 2898/4e, Žižkov, 130 00 Praha 3, **David Mrózek**, nar. 03. 08. 1993, trvale bytem Basilejské náměstí 2934/7, 130 00 Praha 3, **Jan Procházka**, nar. 27. 08. 1979, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3.

Pravidla hlasování:

- Před prvním hlasováním se každý kandidát může krátce představit (max. 2 minuty).
- Hlasuje se jednotlivě o každém kandidátovi zvlášť v určeném pořadí.
- Zvolen může být jen kandidát, který získá většinu hlasů přítomných vlastníků.
- Jakmile bude zvolen dostatečný počet členů kontrolní komise, bude hlasování o tomto bodě ukončeno.

Návrh usnesení č. 5a: *„Shromáždění volí členem kontrolní komise paní **Hanu Balounovou**, nar. 12. 03. 1976, trvale bytem Olšanská 2898/4e, Žižkov, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 5b: *„Shromáždění volí členem kontrolní komise pana **Davida Mrózka**, nar. 03. 08. 1993, trvale bytem Basilejské náměstí 2934/7, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 5c: *„Shromáždění volí členem kontrolní komise pana **Jana Procházku**, nar. 27. 08. 1979, trvale bytem Šrámkové 2934/2, 130 00 Praha 3, a to s účinností okamžikem ukončení tohoto zasedání shromáždění.“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 5: Navrhovaní kandidáti projevili zájem aktivně se

podílet na činnosti SVJ a přispět k transparentnímu a odpovědnému výkonu správy domu. Jejich ochoty ujmout se funkce členů kontrolní komise a převzít s ní spojenou odpovědnost si velmi vážíme. Zřízení kontrolní komise a zvolení jejích členů by mělo přispět k posílení kontroly nad činností výboru a hospodařením společenství.

Bod č. 6: Odměny členů výboru

(Pro členy kontrolní komise se odměna nenavrhuje.)

Pravidla hlasování:

- Hlasuje se o variantách v uvedeném pořadí; po přijetí jedné z nich se o dalších variantách nehlasuje.

Návrh usnesení č. 6a: *„Shromáždění určuje výboru odměnu za výkon funkce v celkové výši 200 Kč měsíčně za každou jednotku v domě, včetně pojistného na sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění; odměna se dělí rovným dílem mezi členy výboru.“*

Návrh usnesení č. 6b: *„Shromáždění určuje každému členu výboru měsíční odměnu za výkon funkce ve výši o 1 Kč nižší, než je částka rozhodného příjmu zakládajícího účast na nemocenském pojištění podle právních předpisů účinných pro příslušný kalendářní rok, nejvýše však v částce, ze které nevzniká povinnost odvádět sociální ani veřejné zdravotní pojištění. Změní-li se tato rozhodná částka, mění se odpovídajícím způsobem bez dalšího rozhodnutí shromáždění i výše měsíční odměny.“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 6: Výkon funkce člena výboru je spojen s významnou odpovědností, časovou náročností a nutností průběžně řešit záležitosti týkající se správy domu a činnosti společenství. Navrhovaná odměna má představovat přiměřenou (spíše symbolickou) kompenzaci za výkon této funkce a současně motivaci pro vlastníky jednotek k aktivnímu zapojení do správy domu. Za tímto účelem jsou předkládány dvě varianty odměňování, přičemž druhá varianta představuje úspornější řešení, které zohledňuje aktuální zákonné limity pro odvody pojistného. Cílem je nastavit transparentní a dlouhodobě udržitelný systém odměňování členů výboru při respektování hospodárného nakládání s prostředky společenství. Členové kontrolní komise jsou navrhováni k výkonu funkce bez nároku na odměnu.

Doplňující poznámka k návrhu usnesení č. 6b: V roce 2026 jde o 57 Kč měsíčně na jednotku (4 499 Kč na člena, celkem 22 495 Kč měsíčně). Od 1. 1. 2027 je rozhodný příjem 5 000 Kč (sdělení MPSV č. 186/2026 Sb.), tedy 63 Kč měsíčně na jednotku (4 999 Kč na člena, celkem 24 995 Kč měsíčně).

Bod č. 7: Změna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku

Krátce budou představeny nabídky těchto společností, o kterých bude následně hlasováno:

- Community Management by Ronin Group s.r.o., IČO: 212 39 401;
- Fidelis property, s.r.o., IČO: 218 16 051;
- Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČO: 289 54 866.

Pravidla hlasování:

- Před zahájením hlasování budou krátce představeny jednotlivé nabídky správcovských společností.
- Následně se bude o jednotlivých nabídkách hlasovat samostatně, a to v určeném pořadí.
- Vybrána bude společnost, jejíž nabídka získá nadpoloviční většinu hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- Jakmile bude některá z nabídek schválena, hlasování o dalších nabídkách se již neuskuteční.

Návrh usnesení č. 7a: *„Shromáždění schvaluje ukončení smlouvy o správě uzavřené se společností OptimCare s.r.o. dohodou, případně výpovědí, a pověřuje výbor jejím ukončením a zajištěním řádného předání správy.“*

Návrh usnesení č. 7b (hlasuje se jen tehdy, bude-li odhlasováno ukončení spolupráce se společností OptimCare s.r.o.): *„Shromáždění určuje osobou zajišťující pro SVJ některé činnosti správy domu a pozemku společnost Community Management by Ronin Group s.r.o., IČO: 212 39 401, a pověřuje výbor uzavřením smlouvy s ní za podmínek její nabídky.“*

Návrh usnesení č. 7c (hlasuje se jen tehdy, bude-li odhlasováno ukončení spolupráce se společností OptimCare s.r.o.): *„Shromáždění určuje osobou zajišťující pro SVJ některé činnosti správy domu a pozemku společnost Fidelis property, s.r.o., IČO: 218 16 051, a pověřuje výbor uzavřením smlouvy s ní za podmínek její nabídky.“*

Návrh usnesení č. 7d (hlasuje se jen tehdy, bude-li odhlasováno ukončení spolupráce se společností OptimCare s.r.o.): *„Shromáždění určuje osobou zajišťující pro SVJ některé činnosti správy domu a pozemku společnost Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČO: 289 54 866, a pověřuje výbor uzavřením smlouvy s ní za podmínek její nabídky.“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 7: Cílem navrhované změny je zajistit kvalitnější, efektivnější a transparentnější správu domu za přiměřených finančních podmínek. Za tímto účelem byly osloveny alternativní správcovské společnosti, jejichž nabídky budou představeny shromáždění tak, aby vlastníci jednotek mohli na základě jejich vzájemného porovnání rozhodnout o tom, zda bude či nebude vybrán nový poskytovatel služeb.

Bod č. 8: Dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav)

Pravidla hlasování:

- Hlasuje se o variantách v uvedeném pořadí; po přijetí jedné z nich se o dalších variantách nehlasuje.

Návrh usnesení č. 8a: *„Shromáždění stanovuje dlouhodobou zálohu na opravy (fond oprav) ve výši 10 Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky měsíčně, a to od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni konání shromáždění.“*

Návrh usnesení č. 8b: *„Shromáždění stanovuje dlouhodobou zálohu na opravy (fond oprav) ve výši 15 Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky měsíčně, a to od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni konání shromáždění.“*

Doplňující poznámka k návrhům usnesení č. 8: Navrhovaná úprava výše dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) má za cíl nastavit přiměřenou výši příspěvků vlastníků jednotek s ohledem na potřeby údržby a oprav společných částí domu a současně minimalizovat jejich finanční zatížení. Shromáždění jsou předkládány dvě varianty, aby vlastníci mohli rozhodnout o výši zálohy s přihlédnutím k předpokládaným nákladům na správu a budoucí opravy domu. Cílem je zajistit hospodárné nakládání s prostředky společenství a jejich účelné využívání.

Doplňující poznámka k navrhovaným bodům programu

- K bodu č. 1: Úvodní slovo zástupců vlastníků, kteří podali podnět ke svolání shromáždění, přednese paní Hana Balounová, nar. 12. 03. 1976, trvale bytem Olšanská 2898/4e, Žižkov, 130 00 Praha 3, pan David Mrózek, nar. 03. 08. 1993, trvale bytem Basilejské náměstí 2934/7, 130 00 Praha 3, a/nebo pan Josef Jašíček, nar. 09. 04. 1987, trvale bytem Zvěřinova 3429/7, Strašnice, 130 00 Praha 3.
- K bodům č. 2 až 8: Body 2 až 8 uvede pan David Mrózek, nar. 03. 08. 1993, trvale bytem Basilejské náměstí 2934/7, 130 00 Praha 3, a/nebo pan Josef Jašíček, nar. 09. 04. 1987, trvale bytem Zvěřinova 3429/7, Strašnice, 130 00 Praha 3.
- Vyhotovení a rozeslání zápisu i podání návrhu na zápis změn do veřejného rejstříku zajistí nově zvolený výbor, bude-li zřízen.

Podpisová část:

Vlastník (jméno a příjmení, / název, jméno a příjmení zástupce):

……

datum narození / IČO:

……

trvale bytem / sídlo:

……

Jednotka / jednotky č.: ……

V …… dne ……

……
Podpis (zástupce) vlastníka / člena SVJ