

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Zikova 22, 24, 26

IČ: 26264552

Datum a čas konání: 25. 5. 2023 v 18:30

Místo konání: ve velkém sále radnice ÚMČ Brno Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

Podle přiložené prezenční listiny a plných mocí se účastnili vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 59,87 %.

Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu, volba zapisovatele
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o hospodaření, schválení účetní uzávěrky
5. Schválení priorit na další období
6. Zvýšení příspěvku do Fondu oprav
7. Úprava výše záloh
8. Úprava odměny výboru
9. Schválení rozpočtu na rok 2023
10. Výběr servisní firmy
11. Diskuse
12. Závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení

Jednání schůze shromáždění Společenství vlastníků Ziková 22, 24, 26 zahájil a jeho průběh řídil Jan Kasprzak (předseda výboru SVJ). Přivítal přítomné vlastníky a zástupce servisní firmy Alby manžele Štěpánkovy.

2. Schválení programu, volba zapisovatele

a) Schválení programu jednání shromáždění společenství vlastníků.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Program byl schválen.

b) Volba zapisovatele

Předseda SVJ navrhnul, aby zapisovatelkou shromáždění byla paní Martina Kabourková.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Zapisovatel byl zvolen.

3. Zpráva o činnosti výboru

Výbor se scházel pravidelně jedenkrát měsíčně, a v naléhavých případech několikrát i mimo pravidelné měsíční schůze. Z činnosti výboru:

- Malování veřejných prostor
- Zřízení a správa webových stránek
- Odstranění graffiti z východní fasády
- Prověření stavu větracích šachet bytů
- Oslovení sousedních SVJ za účelem získat informace a reference potřebné k rekonstrukci balkonů a jižní fasády
- Zřízení spořicího účtu u banky Moneta (úrok 5,2 %)
- Příprava a průzkum trhu na rekonstrukci balkonů a jižní fasády

4. Zpráva o hospodaření, schválení účetní uzávěrky

Předseda výboru seznámil společenství se stavy peněžních zůstatků na provozním, spořicí účetní a FO. Zmínil nejnákladnější opravy.

Usnesení: Shromáždění schvaluje předloženou zprávu o hospodaření SVJ a předloženou účetní uzávěrku. Shromáždění dále schvaluje převod zůstatku dlouhodobé zálohy Příspěvek na provoz domu, účet 955102, s koncovým zůstatkem 216 527,74 Kč, a účtu 955112 Příspěvek na vlastní správní činnost – odměna, s koncovým zůstatkem – 84 043,00 Kč do dlouhodobé zálohy Fond oprav, účet 955100.

Hlasování: pro 97,44 %, proti 2,56 % (byt 13, Zikova 24), zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

5. Schválení priorit na další období

Předseda takto odůvodnil nejdůležitější opravy na další období:

- Vodorovné i svislé konstrukce balkonů jsou ve špatném stavu, je třeba provést opravu. Výbor navrhuje odstranit stávající svislé ocelové konstrukce zábradlí, sanovat vodorovné konstrukce (podlaha balkonů) a osadit nové zábradlí. Dále provést výměnu okenních parapetů na jižní straně domu a vyměnit poškozené větrací mřížky z jednopokojových bytů.
Provést vyčištění jižní a západní fasády, protiplísňová opatření a nový nátěr.
- Vzhledem k několika vloupáním v poslední době navrhujeme vyměnit zámky za bezpečnější, které se po zavření dveří zároveň elektricky uzamknou podobně, jako by byly zamknuty klíčem. Tímto není dotčena možnost otevřít zevnitř klikou, což vyhoví požárním předpisům pro potřeby nouzového opuštění domu.
- Některé stupně schodů zejména v jižním vchodu Zikova 22 jsou prasklé, zřejmě z důvodu výrobní vady, nedostatečně zapevněného armování. Navrhujeme vyměnit za nové.

Usnesení: Shromáždění ukládá Výboru na rok 2023 realizaci těchto akcí:

- a) Přípravu revitalizace jižní a západní fasády (projekt a stavební povolení, cca 145.000 Kč)

- b) Realizaci revitalizace jižní a západní fasády (cca 8 mil. Kč; částečně financováno úvěrem; ke schválení úvěru bude svoláno samostatné shromáždění nebo hlasování per rollam)
- c) Bezpečnější zámkový systém hlavních vchodů (cca 150.000 Kč)
- d) Výměna popraskaných schodnic jižních vchodů (cca 60.000 Kč)

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

6. Zvýšení příspěvku do Fondu oprav

Předseda odůvodnil zvýšení příspěvku:

Současný stav je 20, resp. 10 Kč na metr čtvereční. Navrhované navýšení zhruba odpovídá plánovanému úvěru ve výši 7 mil. Kč se splatností na 7 let a úrokovou mírou okolo 5,5 % p.a. s tím, že banky obvykle požadují tvorbu Fondu oprav ve výši minimálně 110 % očekávané měsíční splátky.

Ponecháváme relativně velkou rezervu ve Fondu oprav i na případné mimořádné havárie. V případě nutnosti můžeme provést další úpravu výše záloh do Fondu oprav na shromáždění příští rok. Naopak pokud by došlo k nedočerpání úvěru, lze operativně uvažovat o dalších investicích, například úprava povrchu podlah v chodbách.

Usnesení: Shromáždění mění výši příspěvku do Fondu oprav na 30 Kč na metr čtvereční podlahové plochy bytu, 15 Kč na metr čtvereční pronajatých nebytových prostor. Toto usnesení nabývá platnosti od 1. července 2023.

Hlasování: pro 94,87 %, proti 2,56 % (byt 13/22), zdrželo se 2,56 % (byt 23/26)

Usnesení bylo přijato.

7. Úprava výše záloh

Předseda poukázal na problematickou situaci, kdy Teplárny navýšily cenu od listopadu 2022 o více než 100 procent. Do budoucna by bylo dobré umět na takovou situaci reagovat, aniž by bylo nutné například svolávat shromáždění nebo vyvolávat hlasování per rollam o věci, která je tak jako tak daná vnějšími faktory, a kterou SVJ ani Výbor nemůže nijak ovlivnit.

Usnesení: Shromáždění upravuje výši záloh na služby s platností od 1. července 2023 takto: výše záloh za jednotlivé komodity a služby bude stanovena jako 110 % skutečné spotřeby příslušné komodity/služby na danou bytovou jednotku za rok 2022, přepočtenou na cenu

platnou k 1. květnu 2023. Shromáždění dále uděluje výboru právo operativně upravit zálohy na vodné, stočné, teplo pro topení a teplo pro ohřev TV v případě podstatné změny dodavatelských cen tak, aby zálohy odrážely očekávanou výši plateb.

Hlasování: pro 92,31 %, proti 7,69 % (byty 20/22, 13/22, 24/26), zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

8. Úprava odměny výboru

Odůvodnění výboru: Jedná se o navýšení o inflaci 15 %.

Usnesení: Shromáždění stanovuje výši odměn výboru od 1. 7. 2023 na 13 685 Kč měsíční hrubé mzdy celkem za celý výbor.

Hlasování: pro 87,18 %, proti 2,56 % (byt 13/22) zdrželi se 10,26 % (byty 20/22, 22/24, 22/26, 23/26)

Usnesení bylo přijato.

9. Schválení rozpočtu na rok 2023

Usnesení: Shromáždění schvaluje předložený návrh rozpočtu na rok 2023.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo přijato.

10. Výběr servisní firmy

Předseda porovnal účetnictví s účetnictvím od jiných servisních firem, které jsou mnohem čitelnější, přehlednější.

V souvislosti s tímto bodem vystoupil člen výboru Jaroslav Novosád, který ocenil pokrok, jehož bylo dosaženo během uplynulých dvou let a oběma stranám za něj poděkoval. Poukázal však i na přetrvávající nesoulad s firmou Alby zejména v těchto oblastech:

- Způsobu komunikace, její četnosti a frekvenci (např. odmítnutí požadované schůzky letos v lednu)
- Výstupů, které společnost Alby produkuje, jako jsou podklady pro výši záloh, některé sestavy pro účetnictví a účetní závěrku, různé přehledy a podklady pro shromáždění

- atd. (např. úprava záloh od 1. 1. 2023)
- Řešení technických věcí (např. proběhne servis požárních zařízení a není dodána revizní zpráva)
 - Nesoulad přetrvává i přesto, že firmě Alby byly loni navýšeny měsíční platby a stanovily se podmínky pro toto navýšení.

Usnesení: Shromáždění pověřuje Výbor úkolem provést výběr servisní firmy pro vedení účetnictví, technickou správu domu a další servisní činnosti.

Hlasování: Pro: 87,18 %, Proti: 0 %, zdrželo se: 12,82 % (byty 20/22, 13/24, 19/24, 1/26, 22/26)

Usnesení bylo přijato.

11. Diskuse/různé

Servisní firma na výtahy – dotaz na výjezdy k poruchám o víkendu a svátcích. Předseda potvrdil, že v nové smlouvě jsou tyto výjezdy se 100% příplatkem. Měsíční paušál se tedy nezvedá.

Výměna uzávěrů vody v bytech – dosud nezrealizována. Výbor už několikrát firmu OXO urgoval. Firma OXO je pod servisní firmou Alby.

Oprava balkonů – Paní Šopíková požádala, aby Výbor SVJ zajistil právní konzultaci, jestli rekonstrukci balkonů mají z Fondu oprav hradit všichni vlastníci, nebo pouze vlastníci těch jednotek, které mají balkon.

Zálohy – pan Mašek se dotázal, proč byly platby za úklid, výtah a osvětlení z osoba/měsíc převedeny na platby podle plochy bytu.

Předseda Výboru SVJ vysvětlil, že důvodem je usnadnění administrativy v tom, že nebude třeba vést evidenci počtu osob v bytě, a dohadovat se s uživateli bytů o tom, kolik lidí má v daném období být v bytě nahlášeno. Přesto pan Mašek požaduje, aby se příští shromáždění v této věci znovu hlasovalo a platby byly znovu rozpočítány na osoby.

12. Závěr - shromáždění společenství vlastníků bylo ukončeno.

Seznam příloh tohoto zápisu:

- Prezenční listina
- Plné moci k zastupování
- Pozvánka na shromáždění
- Návrhy usnesení
- Návrh rozpočtu
- Dokumenty k účetní uzávěrce:

- uzaverka-2022-priloha.pdf
- uzaverka-2022-rozvaha.pdf
- uzaverka-2022-sbirka-listin.pdf
- uzaverka-2022-vykaz-zisku-a-ztrat.pdf
- Dokumenty ke zprávě o hospodaření:
 - zprava-o-hospodareni-obratova-predvaha.pdf
 - zprava-o-hospodareni.pdf
 - zprava-o-hospodareni-pohyby-na-uctech.pdf
 - zprava-o-hospodareni-rozvaha.pdf

V Brně 25. 5. 2023

Zapsala: Martina Kabourková

Schválil: Jan Kasprzak

Augustin Učeň