

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Zikova 22, 24, 26

IČ: 26264552

Datum a čas konání: 23. 5. 2024 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 64,18 %.

Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu, volba zapisovatele
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o hospodaření
5. Schválení účetní uzávěrky
6. Revitalizace jižní a západní fasády
7. Další akce v následujícím období
8. Úprava výše záloh
9. Schválení rozpočtu na rok 2024
10. Diskuse/různé
11. 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 navrhl, 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:

- Drobné opravy na schodech u zadních vchodů /zatím se měnit nebudou/
- Mimořádné schůzky k účetnictví, stavbě a dalším urgentním věcem
- Instalace nového zámkového systému u vchodových dveří + další servis dveří.
- Větrací mřížky – část zaplatila pojišťovna
- Schůzky se stavebním dozorem a stavební firmou
- Revize plynu a porevizní opravy
- Úprava pojistné smlouvy – navýšení pojistné částky
- Odstoupil člen výboru Jaroslav Novosád

K tomuto bodu vystoupil pan Zrůstek a navrhl, aby se v domě 22 udělala kompletní výměna stupaček pro opakované havárie.

Předseda řekl, že o problému ví, ale největší prioritou je momentálně revitalizace jižní a západní fasády. Pokud to nebude nezbytně nutné, navrhuje rekonstruovat stupačky až po této akci.

Dále vystoupil pan Novosád a připomněl, že se minulé shromáždění usneslo zabývat se výběrem nové servisní firmy.

Předseda řekl, že při tak rozsáhlém projektu jako je revitalizace fasády, není vhodná doba na změnu servisní firmy.

4. Zpráva o hospodaření

Předseda výboru seznámil společenství se stavy peněžních zůstatků na účtech SVJ. Z provozního účtu se bude vracet v rámci vyúčtování necelý milion korun z tepláren. Všechny stavy účtů jsou pro vlastníky zveřejněny na webu SVJ. Předseda vyjmenoval konkrétní opravy prováděné v minulém období.

5. Schválení účetní uzávěrky

Usnesení: Shromáždění schvaluje předloženou zprávu o hospodaření SVJ a předloženou účetní uzávěrku.

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

Usnesení bylo přijato.

6. Revitalizace jižní a západní fasády

Dosavadní kroky:

- Byl schválen technický dozor – pan Skoupý.
- Od původního plánu nechat stavbu projektovat a realizovat jednou firmou výbor odstoupil po několika schůzkách s firmou Fasády Šimek, kdy nedostal adekvátní nabídku jen na provedení projekčních prací.
- Pan Skoupý shledal firmu Fasády Šimek jako zbytečně drahou. Doporučil nám projektanta.

- Projektant po několika neúspěšných urgencích od našeho projektu odstoupil a je třeba najít jinou firmu. Zatím máme jednu nabídku na projekční práce, která je výrazně dražší.

Předseda navrhl následující kroky:

- Vyjmenoval jednotlivé položky, ze kterých se bude akce Revitalizace J a Z fasády skládat.
- Navrhuje celé balkony mimo zasklení zaplatit z FO.
- Snížit poplatky do Fondu oprav bytům bez balkonů.
- Těm bytům, co mají již zasklení, přispět 5 tis. Kč na nové zasklení.
- O úvěr zažádat až po obdržení stavebního povolení

Proti některým bodům vystoupili paní Šopíková, pan Zrůstek a paní Goldhammerová.

Padl další návrh na zateplení balkonů – podle informací výboru by toto stálo navíc asi 2 mil. Kč. Předseda navrhuje toto realizovat individuálně podle zájmu.

Paní Jurášová se zeptala na možnost doplnit balkóny i k bytům, které momentálně balkon nemají. Předseda odpověděl, že by musely být odkoupeny pozemky pod nimi a musela by se dohodnout se celá řada bytů pod sebou.

Usnesení: Shromáždění ukládá výboru dokončit projekční práce, získat stavební povolení, vybrat dodavatelskou firmu a realizovat revitalizaci jižní a západní fasády v rozsahu zahrnujícím následující:

- výměnu okenních parapetů
- výměnu větracích mřížek
- vyčištění a nátěr fasády
- demontáž stávajících svislých konstrukcí balkonů
- sanaci vodorovných konstrukcí balkonů včetně úpravy povrchu
- instalaci nových svislých konstrukcí (zábradlí s průhledítkem a odtokem dešťové vody do
- svislé stojny, boční zasklení)
- nezbytné opravy a zásahy, jejichž potřeba vyvstane při realizaci této akce

Shromáždění dále schvaluje financování této akce následujícím způsobem:

- Bude sjednán úvěr v celkové výši 6 mil. Kč a dobou splatností 7 let. Ke konkrétním podmínkám úvěrové smlouvy bude svoláno mimořádné shromáždění nebo hlasování per rollam. Úvěr bude splácen z Fondu oprav.
- Zbytek nákladů – očekávaná výše do 3 mil. Kč – bude hrazen ze stávajících prostředků SVJ ve Fondu oprav.

- Po dobu splácení úvěru bude vlastníkům jednotek, které nemají balkón, snížen příspěvek do Fondu oprav o 5 Kč na metr čtvereční podlahové plochy jednotky.
- U bytů, které mají zasklený balkón, bude zasklení demontováno s ostatními svislými konstrukcemi. Vlastníkům těchto bytů bude z Fondu oprav zaplacen jednorázový příspěvek 5000 Kč na nové zasklení balkónů, rozhodnou-li se balkón znovu nechat zasklít.

Hlasování: pro 69,26%, proti 23,56 % zdrželo se 7,18 %

Proti: 12/22, 17/22, 22/22, 12/24, 13/24, 14/24, 15/24, 17/24, 21/24, 1/26

Zdrželi se: 9/22, 2/24, 12/26

Usnesení bylo přijato.

7. Další akce v následujícím období

Usnesení: Shromáždění ukládá Výboru v následujícím roce realizaci těchto akcí:

- Výměnu bytových vodoměrů a nefunkčních bytových uzávěrů vody.
- Podle potřeby výměnu schodnic venkovních schodišť u vchodů 22 a 24.

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

Usnesení bylo přijato.

8. Úprava výše záloh

Odůvodnění výboru: Přístup použitý v minulém roce fungoval, není důvod jej měnit.

Usnesení: Shromáždění upravuje výši záloh na komodity a služby s platností od 1. července 2024 takto:

- Očekávaná spotřeba jednotlivých komodit a služeb na rok 2024 bude stanovena ve výši 110 % spotřeby za rok 2023.
- Očekávaná cena jednotlivých komodit a služeb bude stanovena jako aktuální cena platná k 1. květnu 2024.
- Na základě těchto údajů budou spočteny očekávané roční náklady na komodity a služby a tyto rozpočteny do záloh na kalendářní měsíc.

- Shromáždění i nadále ponechává 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 97,44 %, proti 0 %, zdrželo se 2,56 % (13/24)

Usnesení bylo přijato.

9. Schválení rozpočtu na rok 2024

Usnesení: Shromáždění schvaluje předložený návrh rozpočtu na rok 2024.

Hlasování: pro 80,52 %, proti 13,89 %, zdrželo se 5,59 %

Proti: 23/22, 12/24, 13/24, 17/24, 21/24

Zdrželi se: 22/22, 12/26

Usnesení bylo přijato.

10. Diskuze/různé

- Paní Jahodová poukázala na propadající se půdu pod chodníčky kolem budov. Předseda vyzval zúčastněné, aby kdykoliv během roku závady hlásili a nenechávali na velké shromáždění.
- Požádal zúčastněné, aby zálohy platili přesně v předepsaných částkách.
- Reorganizace plateb záloh – pan Mašek navrhl výboru a vlastníkům, aby se znovu hlasovalo o způsobu hrazení služeb – osvětlení pro společné prostory, výtah a úklid. Řekl, že nesouhlasí s platbami podle podílu a pokud je nesnadné zjistit počet osob v bytové jednotce, ať bytové jednotky platí stejným dílem. Proběhla diskuze a padl závěr, že o tomto bodě je možné hlasovat až na příštím shromáždění.
- Předseda vznesl dotaz, jestli někdo z vlastníků má zájem o kandidaturu do Výboru SVJ.

11. Závěr - shromáždění společenství vlastníků bylo ukončeno.

Seznam příloh tohoto zápisu:

- Prezenční listina
- Plné moci k zastupování
- Pozvánka na shromáždění
- Návrhy usnesení
- Návrh rozpočtu
- Příloha k účetní závěrce roku 2023

- Rozvaha
- Uložení účetní závěrky za rok 2023 do Sbírký listin
- Výkaz zisku a ztrát
- Obratová předvaha
- Pohyby na účtech
- Rozvaha za období – účetní rok 2023
- Zpráva o hospodaření

V Brně 23. 5. 2024

Zapsala: Martina Kabourková

Schválil: Jan Kasprzak

Augustin Učeň