

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Zikova 22, 24, 26

IČ: 26264552

Datum a čas konání: 29. 4. 2025 v 18:30

Místo konání: Školní jídelna, Masarova 11, 628 00 Brno

Podle přiložené prezenční listiny a plných mocí se účastnili vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 61,82 %.

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 2025
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.

V diskusi padl dotaz, jestli se bude hlasovat jen o úpravě výše poplatků a ne o způsobu rozúčtování. Předseda vysvětlil, že podle stanov není možné hlasovat o usnesení v jiné podobě, než bylo 15 dnů před shromážděním zveřejněno v příloze pozvánky.

Hlasování: pro 94,68 %, proti 0 %, zdrželo se 5,32 % (jednotky 22/22 a 23/22)

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:

- Řešení úvěru v rámci projektu jižní fasáda, komunikace s projektantem ohledně stavebního řízení.
- Zatékání střechou (ucpaný dešťový svod) – svod vyčištěný a kritická místa zalepeny.
- Zakoupení únikového značení na schody a hasicích přístrojů.
- Výměna zářivek ve výtazích.

- Výměna vodoměrů – zjištěno cca 80 nefunkčních uzávěrů.
- Řešení častých poruch výtahů – připomínka paní Jahodové viz bod 10.
- Zajištění průkazu o energetické náročnosti a povinné kontroly topné soustavy.

4. Zpráva o hospodaření

Předseda výboru seznámil společenství se stavy peněžních zůstatků na účtech SVJ. Celkem SVJ disponuje s 6,322 mil. Kč. Z toho se budou ještě vyplácet přeplatky. Vyjmenoval větší opravy a částky za ně vyplacené.

5. Schválení účetní uzávěrky

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

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

Usnesení bylo přijato.

6. Revitalizace jižní a západní fasády

Firma 7points podala žádost o povolení na stavební úřad 3. prosince. Stavební řízení dosud nebylo zahájeno.

Výbor z několika nabídek vybral pro financování projektu Komerční banku. Bez stavebního povolení nelze podnikat další kroky. Po jeho obdržení nám banka zpracuje smlouvu o úvěru, o které bude SVJ hlasovat na příštím svolaném shromáždění.

Usnesení: Shromáždění ukládá výboru pokračovat v akci revitalizace jižní a západní fasády v intencích usnesení ze shromáždění z 23. května 2024.

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

Usnesení bylo přijato.

7. Další akce v následujícím období

Po zjištění stavu uzávěrů v jednotlivých bytech, častých haváriích a dosavadního řešení uchycení trubek, výbor navrhuje udělat kompletně nové svislé rozvody vody. Nabídka od firmy Thera – 1,55 miliónu Kč.

Předseda požádal zúčastněné o poskytnutí kontaktů a referencí na další instalatérské firmy.

Usnesení: Shromáždění ukládá výboru realizovat výměnu svislého potrubí vody (studená, teplá, cirkulace) a bytových uzávěrů vody. Odhadované náklady jsou 1,650,000 Kč včetně DPH na všechny tři vchody.

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

Usnesení bylo přijato.

8. Úprava výše záloh

Pan Mašek navrhl, aby se zálohy na služby typu úklid a osvětlení společných prostor hradily podle počtu osob nebo za jednotku stejným dílem. Nesouhlasí s tím, že se tyto položky počítají podle podlahové plochy.

Několik vlastníků s ním souhlasilo.

Předseda řekl, že výbor nebude podávat návrhy, s kterými nesouhlasí. Zájemci mohou podat návrhy na usnesení v přesném znění do 15 dnů před dalším shromážděním. Výbor tyto návrhy pak zařadí mezi body k jednání na shromáždění.

Výzva v tomto smyslu byla zveřejněna už před tímto shromážděním na webových stránkách SVJ 2. dubna 2025.

Usnesení: Shromáždění upravuje výši záloh na komodity a služby s platností od 1. července 2025 takto:

- Očekávaná spotřeba jednotlivých komodit a služeb na rok 2025 bude stanovena ve výši 110 % spotřeby za rok 2024.
- Očekávaná cena jednotlivých komodit a služeb bude stanovena jako aktuální cena platná k 1. dubnu 2025.

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

Usnesení bylo přijato.

9. Schválení rozpočtu na rok 2025

Usnesení: Shromáždění schvaluje předložený návrh rozpočtu na rok 2025.

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

Usnesení bylo přijato.

10. Diskuze/různé

- Paní Jahodová uvedla, že servisní firma MP lifts, spravující výtahy, odmítá výjezd na poruchy ve víkendových dnech. Argumentují tím, že tyto nadstandardní služby nemáme ve smlouvě. Předseda řekl, že výbor dodatek o víkendových výjezdech řešil a má za to, že tyto služby jsou v současné smlouvě zahrnuty. Situaci ještě prověří.
- Předseda upozornil, že současnému výboru příští rok končí mandát a vyzval zúčastněné, aby do výboru kandidovali.
- Předseda poukázal na nedodržování požárních bezpečnostních norem. V únikových cestách jsou často překážky a hořlavý materiál a při požárních revizích jsou tyto nedostatky vždy uváděny ve zprávě. Vyzval vlastníky, aby nechali únikové cesty volné.
- Stížnost na kouřový zápach v domě 26. Proběhla diskuze na toto téma. Předseda upozornil na to, že Provozní řád domu zakazuje kouření ve společných prostorách.
- Úspora energie ve spol. prostorech – pan Mašek upozornil na dlouze svítící světla ve výtahu v přízemí a na správné nastavení pohybových čidel. Několik vlastníků potvrdilo, že žárovky svítí zbytečně dlouho. Padl návrh vyměnit všechny staré žárovky za úsporné. Pan Učeň oponoval tím, že žárovky se vždy rozsvítí jen na chvíli a podle jeho názoru vyhodit všechny zatím fungující žárovky a koupit nové, z finančního hlediska úspornější není.
- Pan Balabán požádal výbor o razantní zásah proti holubům. Nad jeho balkonem se usídlili holubi a znečišťují horní balkon takovým způsobem, že trus a peří dopadá i na jeho balkon. Jedná se o balkon pana Vlka, který byt obývá velmi zřídka a situaci s holuby neřeší. Předseda řekl, že výbor může zasáhnout obesláním těchto vlastníků dopisem, kde je vyzve k odstranění problému.

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 2024
- Rozvaha
- Uložení účetní závěrky za rok 2024 do Sbírky listin

- Výkaz zisku a ztrát
- Obratová předvaha
- Pohyby na účtech
- Rozvaha za období – účetní rok 2024
- Zpráva o hospodaření

V Brně 29. 4. 2025

Zapsala: Martina Kabourková

Schválil: Jan Kasprzak

Augustin Učeň