

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Černého 28,30,32, Brno,

**IC: 28336992, sídlo: Černého 798/30, 635 00 Brno-Bystrc, spisová značka S 7045 vedená
u Krajského soudu v Brně
(dále jen společenství vlastníků)**

Datum konání shromáždění: 23.5.2023 v 17:15 hod

Místo konání shromáždění: Společenské centrum Bystrc, Odbojářská 1127/2, 635 00
Brno-Bystrc

Program:

- 1. Zahájení**
- 2. Volba zapisovatele a ověřovatelů**
- 3. Schválení účetní závěrky za rok 2022**
- 4. Schválení rozpočtu – střecha, technický dozor investora**
- 5. Zvýšení odměn členům výboru**
- 6. Kontrolní komise dle stanov SVJ**
- 7. Ostatní**

1. Zahájení

Po prezenci všech přítomných členů společenství vlastníků bylo provedeno sečtení hlasů. Výše hlasů přítomných členů činila 76,40 % z celkového počtu hlasů všech členů společenství vlastníků. Bylo konstatováno, že shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Shromáždění zahájil předseda výboru Ing. Jiří Bombera, který přivítal všechny přítomné.

2. Volba zapisovatele a ověřovatelů

Ing. Bombera navrhnul, aby zapisovatelkou byla Hana Dušková a ověřovateli zápisu Ing. Jana Závodníková a Mgr. Jolana Hořovská.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato, aby zapisovatelkou byla paní Hana Dušková a ověřovateli zápisu Ing. Jana Závodníková a Mgr. Jolana Hořovská.

3. Schválení účetní závěrky za rok 2022

Ing. Bombera sdělil přítomným, že členové společenství byli v dostatečně dlouhé době před konáním dnešní schůze informováni o možnosti vyžádat si výkazy účetní závěrky za rok 2022 u paní Duškové.

Ing. Bombera vyzval paní Duškovou, aby přítomným členům společenství sdělila informace o hospodaření za účetní období 1.1.-31.12.2022. Paní Dušková přítomným vlastníkům přednesla informace a číselné údaje o výsledcích hospodaření za rok 2022. Informovala přítomné o čerpání nákladů z fondu oprav za rok 2022. Výkazy účetní závěrky za rok 2022 jsou přílohou č. 4 tohoto zápisu.

Protože nikdo z přítomných neměl žádné dotazy k účetní závěrce, Ing. Bombera navrhl, aby bylo o schválení účetní závěrky za rok 2022 hlasováno.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato schválení účetní závěrky za rok 2022.

4. Schválení rozpočtu – střecha, technický dozor investora

Ing. Bombera předložil shromáždění informační letáky pro realizaci generální opravy střechy, jejíž cena by měla stát maximálně 4.473.847,- Kč vč. DPH. Tento rozpočet je nadsazený a je možné, že SVJ nebude muset vynaložit plnou částku za opravu. Rozhodne se tak poté, až se střecha odkryje a uvidí se, co vše bude třeba opravit a je možné, že některé součásti střechy se nebudou muset opravovat.

Na opravu střechy bude dohlížet technický dozor, který bude kontrolovat kvalitu a kvantitu práce, aby se například nedělaly práce, které jsou zbytečné a nemají se dělat.

Pro technický dozor bylo osloveno 6 firem, z nichž nejsolidnější a finančně výhodná je společnost TEHYKON Brno s.r.o., jejíž zástupci se dostavili přímo na místo, aby si

prohlédli objekt. Jejich cenový rozpočet činí 121.097,- Kč vč. DPH, přičemž berou zodpovědnost za stavbu a pohlídají průběh práce a ušetří nám tak peníze.

Oprava střechy potrvá asi 2 měsíce, přičemž zahájení bude v půlce červenec a konec bude zhruba v půlce září. Okolo celého domu bude postaveno lešení. Co se týká stříšek nad vchody, ty budou v rámci opravy střechy taktéž ošetřeny, instalují se k nim zábrany proti sněhu a odtokové rýny. Odvětrání na střeše zůstane zachované a zkontroluje se, zda funguje či ne a případně se opraví.

Ze strany vlastníků byl vznesený dotaz, zda bude skutečně třeba pořídit 35 ks střešních oken – a jak to bude v případě, že někdo bude chtít vyšší standard např. trojskla. Ing. Bombera sdělil přítomným, že základní okna budou nakoupena z peněz SVJ, jelikož je to majetek SVJ, a pokud bude někdo chtít vyšší standard, tak si jej může objednat, ale cenu navíc pak musí zaplatit ze svého. Co se týká počtu 35 ks, tento počet může být nižší, ale to se zjistí až v momentě, kdy se provede demontáž a zjistí se, v jakém stavu okna jsou a zda jdou znovu použít či ne.

FINANCOVÁNÍ STŘECHY

Ing. Bombera navrhnul, abychom se drželi raději horní hranice rozpočtu s tím, že úvěr, který bude potřeba na částečné zaplacení opravy, pak můžeme částečně splatit, pokud nebude nutno vyčerpat plnou částku rozpočtu. Střecha bude částečně zaplacená z fondu oprav tak, aby nám zůstalo alespoň 300.000,- Kč. Z fondu oprav tedy můžeme použít 2.100.000,- Kč a zbylých cca 2.400.000,- si budeme muset půjčit prostřednictvím bankovního úvěru. Protože SVJ již jeden úvěr splácí, a který zbývá k doplacení cca 240 tis. Kč, pak banka, pokud budeme mít dva úvěry, tak po nás bude požadovat, abychom tvořili velmi vysoký fond oprav. Proto si půjčíme o tolik navíc, abychom splatili náš starý úvěr a měli úvěr jen jeden. Tato varianta se nám vyplatí se i přes to, že na starý úvěr pobíráme dotaci Panel plus, a to z důvodu výše zmíněného požadavku na velmi vysoký příspěvek do fondu oprav v případě dvou úvěrů. V souvislosti s novým úvěrem budeme potřebovat zvýšit příspěvky do fondu oprav. Momentálně vybíráme cca 26.500,- a budeme potřebovat cca 44. tisíc. To znamená, že ze stávajících 12,- Kč /m² musíme zvýšit na 20,- Kč m². Měsíční splátka úvěru bude činit 27.920,- Kč a splácet budeme po dobu 10 let.

Pro úvěr zatím není je uzavřeno výběrové řízení, protože ještě čekáme na nabídku od ČSOB. Zatím nejlepší nabídky na úvěr jsme dostali od Komerční banky a České spořitelny, přičemž Komerční banka nabídla úrok ve výši 5,6 % ročně a Česká spořitelna nabídla 5,19% ročně. Obě banky mají vedení úvěru zadarmo, ale Česká spořitelna vychází lépe, protože Komerční banka strhává úroky hned při první úhradě faktury, kdežto Česká spořitelna je strhává teprve až poté, kdy se naplní cílová částka. Obě banky nabízí fixaci na 5 let, přičemž jakákoli kratší doba je dražší. Výběr banky, která nám poskytne úvěr bude provedený, až budeme mít všechny nabídky a bude schválený prostřednictvím hlasování per rollam.

Ze strany vlastníků byl vznesený dotaz, zda se bude provádět pasportizace bytů. Ing. Bombera odpověděl, že ano, provede se fotodokumentace před provedením opravy atp., jelikož to bude ochrana pro obě strany a bude to taktéž součástí smlouvy.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o schválení rozpočtu na generální opravu střechy ve výši 4.473.847,- Kč vč. DPH.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)
proti: (0 % z přítomných hlasů)
zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se schvaluje rozpočet na generální opravu střechy ve výši 4.473.847,- Kč vč. DPH.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o schválení technického dozoru při generální opravě střechy, společnost TEHYKON Brno s.r.o., ve výši 121.097,- Kč vč. DPH.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)
proti: (0 % z přítomných hlasů)
zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se schvaluje technický dozor při generální opravě střechy, společnost TEHYKON Brno s.r.o., ve výši 121.097,- Kč vč. DPH.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o schválení zvýšení příspěvku do fondu oprav na 20,- Kč / m² s účinností od měsíce, ve kterém se začne splácet úvěr.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)
proti: (0 % z přítomných hlasů)
zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se schvaluje zvýšení příspěvku do fondu oprav na 20,- Kč / m² s účinností od měsíce, ve kterém se začne splácet úvěr.

5. Zvýšení odměn členům výboru

Ing. Bombera sdělil přítomným, že každý člen výboru má nyní 250,- Kč měsíčně, avšak tato funkce zabere spoustu času a toto ohodnocení je nepřiměřené náročnosti této práce. Navíc jsou s tím spojené další náklady jako jsou např. pohonné hmoty, poplatky za telefon, tisknutí dokumentů, Ing. Bombera navrhnul, aby byli členové výboru odměňováni ve výši 1.000,- Kč pro jednoho člena výboru měsíčně tak, aby se odměna vyplatila spravedlivě, podle toho kdo jakou práci vykonává a v případě že některý člen nevykoná žádnou práci, pak neobdrží žádnou odměnu.

Ing. Bombera se dotázal, zda má někdo zájem stát se členem výboru, který by zastoupil vchod 28, nikdo však zájem neprojevil.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o tom, že členové výboru budou odměňováni ve výši 1.000,- Kč pro jednoho člena výboru měsíčně s tím, že odměna se bude rozdělovat, podle toho kdo jakou práci vykonává.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že členové výboru budou odměňováni ve výši 1.000,- Kč pro jednoho člena výboru měsíčně s tím, že odměna se bude rozdělovat, podle toho kdo jakou práci vykonává.

6. Kontrolní komise dle stanov SVJ

Ing. Bombera sdělil přítomným, že dle stanov SVJ, by mělo mít SVJ kontrolní komisi, kterou volí shromáždění vlastníků a musí mít 3 členy. Kontrolní komise však od vzniku SVJ nikdy neexistovala. Ing. Bombera poukázal na skutečnost, že SVJ kontrolní komisi nutně mít nemusí, neboť každý člen společenství má právo nahlížet do veškerých dokumentů. V případě, že kontrolní komisi mít nebudeme, pak bude třeba upravit stanovy SVJ a kontrolní komisi z nich vyjmout.

Protože nikdo u přítomných neprojevil zájem stát se členem kontrolní komise, Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o tom, že se kontrolní komise zruší a vyjme se ze stanov SVJ.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se schvaluje zrušení kontrolní komise vyjmutí kontrolní komise ze stanov SVJ.

7. Ostatní

Z řad přítomných byl vznesený návrh, aby se veškeré důležité dokumenty nahrávaly na web. Členové výboru sdělili přítomným, že sice se nejdůležitější dokumenty, jako je např. účetní závěrka se ukládají do veřejného rejstříku, ale přislíbili, že se dokumenty týkající se SVJ budou nahrávat na web.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o tom, že se všechny důležité dokumenty týkající se SVJ budou nahrávat na web.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se neschvaluje zřízení webu, na který by se nahrávaly důležité dokumenty.

Členové výboru sdělili přítomným, že někdo zřejmě záměrně shodil jističe od bojleru. Proto výbor provede opatření a na jistič se navrtá petlice s tím, že klíček bude v úschově u výboru SVJ.

Přítomní poukázali na problém se zabezpečením kočárkárny okenními mřížemi, což je teď momentálně pro SVJ poměrně vysoký výdaj. Padl tedy návrh, aby se na skla nalepila neprůhledná folie. Členka společenství se nabídla, že se pokusí folie poptat.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o tom, že se zatím nebudou na okna od kočárkárny instalovat mříže.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že se zatím neschvaluje instalace mříží na okna od kočárkárny.

Proběhla diskuze o tom, že je třeba udělat něco s nepořádkem v kočárkách.

Ing. Bombera navrhl, aby bylo hlasováno o tom, že proběhne vyklizení kočárkárny a to tak, že v termínu od 1.6.-30.6.2023, kdy bude v domě vyvěšeno oznámení o tom, že ve druhé polovině července 2023 se z kočárkárny vyklidí ty věci, které nebudou řádně označené.

O tomto návrhu bylo hlasováno s těmito výsledky:

pro: (100 % z přítomných hlasů)

proti: (0 % z přítomných hlasů)

zdržel se: (0 % z přítomných hlasů)

Usnesení:

Bylo přijato usnesení o tom, že v termínu od 1.6.-30.6.2023 bude v domě vyvěšeno oznámení o tom, že ve druhé polovině července 2023 se z kočárkárny vyklidí ty věci, které nebudou řádně označené.

Předseda výboru:

Ing. Jiří Bombera

Zapsala:

Hana Dušková

Ověřili:

Ing. Jana Závodníková

Jolana Hořovská

Přílohy:

1. Pozvánka
2. Prezenční listina
3. Plné moci
4. Informace o hospodaření za rok 2022
5. Hlasovací protokoly