

Společenství vlastníků Bzenecká 8, 628 00 Brno
IČO: 037 23 739
MÍR, stavební bytové družstvo, Bedřichovická 21, 627 17 Brno

V souladu se stanovami čl. 12, Společenství vlastníků jednotek Bzenecká 4192/8, výbor předkládá členům společenství hlasování formou přijetí **“rozhodnutí mimo zasedání”**.

Výbor Společenství vám předkládá návrhy usnesení a potřebné podklady a žádá, abyste se nejpozději do 30 dnů od doručení návrhů usnesení vyjádřili, zda souhlasíte, či nesouhlasíte s předloženými návrhy.

Lhůtu pro Vaše vyjádření k navrhovaným usnesením stanovujeme do 15.6.2022.

“Návrhy usnesení (č. 1-4, oboustranný tisk)” s Vaším vlastnoručním podpisem (s uvedením dne, měsíce, roku a čísla bytu) na místě, které vyjádří Vaše stanovisko k návrhu, je třeba vrátit do poštovní schránky SV na domě, nebo je zašlete na adresu Společenství vlastníků jednotek Bzenecká 4192/8, 628 00 Brno. Podpis na návrhu usnesení nemusí být úředně ověřen.

Potřebné základní podklady k rozhodnutí jsou zaslány členům společně s návrhy usnesení na rozhodnutí mimo zasedání, dále jsou umístěny na **www.bzenecka8.cz** a budou vyvěšeny ve vitríně společenství (přihlašovací údaje k otevření ekonomických údajů vč. FO získáte u člena výboru pana Ing. Argaláše, email: martin.argalas@bzenecka8.cz).

Opakovaně žádáme členy SV v souladu se stanovami našeho společenství o aktualizaci vašich kontaktních údajů (email a tel.) u našeho správce !!!, děkujeme:

- oddělení bytových a členských vztahů - paní Jarmila Rakusová tel. 548 424 468 a paní Kateřina Marténková tel. 548 424 435, e-mail.: clenska@mirsbd.cz)

Rozhodnutí mimo zasedání bude přijato tehdy, pokud s navrženým usnesením vysloví souhlas vlastníci jednotek s nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství (body č. 1-4).

Po ukončení hlasování výbor společenství oznámí členům společenství v písemné formě na web společenství **www.bzenecka8.cz** a do vitríny společenství výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

V Brně dne 18.4.2022

Přílohy:

- potřebné podklady k rozhodnutí
- návrhy usnesení č.1 - 4 (zpět k rukám výboru SV)

Za výbor SVJ, Bzenecká 8
Předseda výboru, Martin Jelínek

Potřebné podklady k rozhodnutí:

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2021 - účetní závěrka - výše příspěvku na správu a zálohy na služby 2022 (nestandardní zdražení služeb a energií)

Podklady o hospodaření společenství zajišťuje a výboru předává smluvní správce MÍR SBD (účetní závěrka-výsledovka hospodaření, výpis z FO, náklady po dokladech, vlastní prostředky, vyúčtování zálohových plateb-teplo, el. spol. částí, voda). Zůstatek fin. prostředků na běžném účtu KB k 31.12.2021 byl 1 288 183,-Kč,-Kč a na spoř. účtu Sberbank byl 1 145 405,-Kč.

Výbor navrhuje a je nezbytné vzhledem k navýšení cen služeb a energií o více jak 35% schválit výši příspěvku na správu a zálohy na služby pro rok 2022, dále jen "předpis zálohových plateb" v novém předpisu zálohových plateb zasláným správcem na pokyn výboru platného od 1.6.2022 vč. stejného příspěvku do FO. Bohužel všichni vidíme, že doba je nelehká a vše se nepřírozně zdražuje.

Naše SVJ nemá nyní neplatiče, nicméně někteří vlastníci mají nastavené zálohy bez přiměřené rezervy poplatné současné ekonomické situaci a na konci zúčtovacího období evidujeme nepřijatelné nedoplatky.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje "zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2021-účetní závěrku za r.2021" a správcem vystavený "nový předpis zálohových plateb, platný od 1.6.2022" vč. výše příspěvku do fondu oprav - FO, 25,-Kč/m², který musí být zachován ve stejné výši až do doby splacení úvěru revitalizace domu (r. 2028)

2. Rozpočet na rok 2022

Výbor navrhuje schválit "běžný rozpočet" společenství. Běžný (provozní) rozpočet tvoří zejména položka splátky úvěru z revitalizace (900 tis./rok), platba za pojištění domu, provozní opravy, úklid spol. částí domu, pravidelný servis a běžná údržba TZB, pravidelné revize TZB a PZB_úsek PO (100-120 tis./rok).

Případné další investice do společných částí domu, které jsou řešeny níže v plánu oprav r.2022 v bodě č.5.. Letos žádné větší investice ke schválení shromážděním nemáme., nicméně nás čeká povinná periodická výměna vodoměrů (SV, TV_se změnou legislativy radiové) a havarijní oprava potrubí pro zásobování domu studenou vodou_trasa ležatého rozvodu v 1PP (cenotvorba v plánu oprav).

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje výborem výše předložený "běžný rozpočet" na rok 2022.

3. Rozhodnutí o použití příjmů a výnosů SVJ (pronájem spol. částí domu, úroky)

Výbor navrhuje veškeré příjmy společenství z pronájmu prostor a výnosy z bankovních úroků převést do FO společenství, tak jako tomu bylo doposud. Příjem z pronájmu spol. prostor za r. 2021 byl 35.871,-Kč a výnos z úroků za r. 2021 byl 3.297,-Kč.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré "příjmy z pronájmu a výnosy z úroků" společenství za rok 2021 v částce 39.168,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Stanovy-návrh změn

S odkazem na novelizaci OZ navrhujeme a překládáme ke schválení členům našeho SV drobné úpravy ve stanovách. Změny jsou vyznačeny tučně a nahrazený text je přeškrtnutý.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje níže popsané změny stanov s označením A, B, C v plném rozsahu navržených změn. Změny jsou zvýrazněny tučně, původní znění textu je přeškrtnuté.

A. čl.9, bod. č.13 (Společná ustanovení)

Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně ~~sedm dní~~ **tři dny** před jeho konáním. Výjimkou jsou mimořádná zasedání týkající se neodkladných záležitostí, kde by mohlo dojít např. z důvodu prodlení k majetkovým škodám. Zařazení dalších bodů jednání na takové zasedání je vyloučeno. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Pozvánka na zasedání výboru společenství je zveřejněna na nástěnce. Každý člen společenství má právo zúčastnit se zasedání výboru společenství a navrhnout k zařazení bod na pořad jednání shromáždění vlastníků. Výbor společenství je povinen tento návrh do pořadu jednání shromáždění vlastníků zařadit.

B. čl.10, bod. č. 2 (Shromáždění)

Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně ~~třiceti dnů~~ **patnácti dnů** před jeho konáním.

čl.10, bod. č. 6

Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.

Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek, vyžaduje se souhlas nejméně $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.

Pokud se jedná o schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí ~~nejméně $\frac{3}{4}$ většiny hlasů všech členů společenství.~~ **souhlas většiny hlasů všech členů společenství.**

Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek - členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.

Ke zřízení zástavního práva jednotek vlastníků je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

C. čl.12, bod č.1 (rozhodnutí mimo zasedání)

O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle **(písemně, elektronicky emailem)** návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se

má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí ~~třicet~~ **21** dní od doručení návrhu členu společenství.

čl. 12, bod č. 3

Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě ~~třiceti~~ **21** dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

čl. 12, bod č. 7

Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy se vyžaduje souhlas ~~alespoň 3/4 většiny~~ **většiny** hlasů všech členů společenství. Ke zřízení zástavního práva je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

5. Plán oprav 2022

- Výměna radiových vodoměrů (TV, SV, nebytové prostory, celkem 120ks)
- Havarijní výměna původního ležatého potrubí dodávky SV v 1PP našeho domu
- Výměna PVC v chodbách před byty - odloženo
- Úsek PO - odstranění hořlavých předmětů z technické místnosti na chodbách u bytových jednotek po patrech

• Výměna radiových vodoměrů (TV, SV, nebytové prostory, celkem 120ks)

V listopadu 2022, bude provedena s vazbou na potřebnou legislativu periodická výměna radiových vodoměrů SV, TV. Pevný termín výměny oznámíme s předstihem na webu www.bzenecka8.cz a zároveň vyvěsíme ve vitríně společenství. K realizaci výměny a odečtům radiových vodoměrů byla ve spolupráci s naším správcem SBD MÍR vybrána společnost ISTA (845,-Kč/ks, vč montáže a DPH, záruka 5 let na vodoměry), která nám zajišťuje také radiové odečty stanic ÚT. Nabídky s vyhodnocením 4 dodavatelů (ENBRA, TACHEM, REKOSTAV, ISTA) jsou na vyžádání k dispozici u výboru (případně správce).

• Havarijní výměna původního ležatého potrubí dodávky SV v 1PP našeho domu

Jsme v očekávání termínu realizace firmou REKOSTAV, termín byl z důvodu nemoci jejich pracovníků na covid již dvakrát odložen. S termínem jsme v očekávání do 6/2022.

• Výměna PVC v chodbách před byty - odloženo na 2023

• Úsek PO - odstranění hořlavých předmětů z technické místnosti na chodbách u bytových jednotek po patrech

S odkazem na revize z úseku PO na domě žádáme všechny vlastníky bytů, aby odstranili všechny své hořlavé předměty z chodeb před byty z technické místnosti na konci chodby u bytů a také z požární předsíně, která je součástí CHÚC (chráněné únikové cesty).

CHÚC a požární předsíň musí být čistá bez skříní, obrazů, polic, květin atd. a v technické místnosti, která slouží hasičům pro požární zásah, pokud nemohou použít schody. Jsou omezeně tolerovány pouze zavěšená kola, koloběžky atd. s tím, že musí být zajištěn přístup k oknu - tedy cesta a pořádek. Skříně, police a ostatní hořlavé předměty musí být z této technické místnosti u bytů po patrech odstraněny, jinak se vystavujeme v další kontrole na požárním úseku nemalé pokutě, která jde na vrub vlastníka těchto věcí. Vymahatelnost právní formou si zjišťujeme.

Info - původní (staré) konstrukční prvky spol. částí domu:

TZB_PZB - plán oprav spol. částí domu	odhad ceny	skutečnost
Ležatá kanalizace - suterén technického podlaží	Dotaz na správce	Bez závad
oprava - čištění VZT požární předsíně (svislý rozvod) vč. nového zdroje UPS	Dotaz na správce	- Kč

6. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2021

- kontrolní a provozní činnosti na úseku správy (provozně technické vč. úseku PO, ekonomické-účetní závěrka, výsledovka hospodaření, výpis z FO, náklady po dokladech, vlastní prostředky, vyúčtování zálohových plateb-teplo, el. spol. částí, voda, změny legislativy)
- zajištění havarijní rekonstrukce části vodovodní přípojky SV (studené vody) na úseku našeho domu v 1 PP výměnou za nové navržené plastové potrubí (Fiber Basalt plus DN 75)_Rekostav, realizace výměny radiových vodoměrů-ISTA
- bankovní činnosti (autorizace všech plateb, úvěr-podklady pro MP) zajištění nového spořicího účtu v J&T BANCE, a.s. (4,14%, tříměsíční výpovědní lhůta), Sberbank byla zrušena
- veškeré činnosti spojené s administrativou statutára vyplývající ze stanov
- zajišťování plánu oprav
- zajištění vyklizení chodeb sklepních prostor a požárních předsíní v prostorách CHÚC směrem od bytů ke schodišti v souvislosti s periodickou revizní zprávou na úseku PO
- řešení problematiky nepovolených stavebních úprav na společných částech domu_11p.-trvá
- řešení problematiky porušování domovního řádu-průběžně
- zajištění nové servisní organizace na výtahy - DEPLOX

7. Různé (připomínky-podněty-jiné)

- Žádáme všechny bydlící na domě o dodržování **“DOMOVNÍHO ŘÁDU a NOČNÍHO KLIDU“** v souladu se stanovami
- **Nepouštějte na noc pračky, myčky či jiná zařízení, která přenášejí hluk do ostatních bytů.**
- **Vrtání a jiné hlučné činnosti**, prosím provádějte v pracovní dny a ne o víkendech či svátcích s tím, že se tyto hlučné činnosti se snažte soustředit do časových celků a to nejlépe mezi 9-15h, aby v odpoledních hodinách, kdy přijdou lidé z práce byl na domě klid, **děkujeme za vaši ohleduplnost !!!**
- **“Zavírejte po sobě okna na schodišti“** a to zejména v zimních měsících, jelikož bezohledně ochlazujete objekt a tím škodíte ostatním slušným a ohleduplným bydlícím.
- **Zavírejte okna ve SKLEPĚ** - pro naši bezpečnost a udržení čistoty, sklepy si uklízíme sami
- Ve všech společných částech domu Bzenecká 8 (chodby, schodiště a sklepy) - **je přísný “ZÁKAZ KOUŘENÍ“ !!!**, tak buďte prosím ti, kterých se to týká opět slušní i ohleduplní k ostatním a své vášni holdujte na svých balkonech.
- Vážení bydlící, žádáme všechny, **kdo má domácí mazlíčky**, aby si po nich uklízeli ve výtazích a na spol. chodbách (klacky, šišky, loužičky)_běžný úklid tuto službu nezahrnuje. Uklízejte také prosím své rozbité a rozlité nákupy potravin.
- **Pronájem bytů v domě** - vlastník, nájemník (družstevník) má povinnost poučit své podnájemníky zejména o čl.4 a čl.6 stanov našeho společenství, jelikož je za své podnájemníky vůči společenství zodpovědný (čl.4, 6 stanov)
- **Sklepní prostory 1PP** - “likvidujte prosím svůj nepotřebný odpad, domácí el. spotřebiče a jiná zařízení, která patří na **sběrný dvůr odpadů**“ a ne na chodby sklepních prostor v našem domě

Za výbor SVJ,
předseda výboru, Martin Jelínek
<https://www.bzenecka8.cz>