

Společenství vlastníků jednotek Bzenecká 8, Brno
Bzenecká 4192/8, 628 00 Brno
IČO: 037 23 739

V souladu se stanovami čl. 12, Společenství vlastníků jednotek Bzenecká 4192/8, výbor předkládá členům společenství druhé hlasování formou přijetí **“rozhodnutí mimo zasedání”**, jelikož shromáždění, které bylo svoláno na pondělí dne 5. 6. 2023 **bylo neusnášeníschopné** a hlasování formou přijetí **“rozhodnutí mimo zasedání”** s vyjádřením k navrhovaným usnesením **do 7.7.2023 nebylo přijato potřebnou většinou hlasů** všech členů společenství, **hlasování se účastnilo pouze 42%** všech členů společenství. Žádáme všechny členy společenství s odkazem na stanovy našeho společenství, aby se účastnili hlasování pro uzavření hospodářského roku 2022, děkujeme za pochopení.

Výbor Společenství vám předkládá opakovaně stejné 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 30.9.2023.

“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 pro rozhodnutí mimo zasedání, dále jsou umístěny na **www.bzenecka8.cz** (přihlašovací údaje k otevření ekonomických údajů vč. FO získáte u člena výboru pana Ing. Argaláše, email: martin.argalas@bzenecka8.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 20.8.2023

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 2022_účetní závěrka-výsledovka-předpis zálohových plateb

Podklady zajišťuje a výboru předává správce (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 31.12.2022 byl 644 321,90,-Kč,-Kč a na spoř. účtu J&T Banky byl 1 533 138,98,-Kč.

Zdražení energií (teplárna, elektřina, plyn) a vodného je popsáno na stránkách správce v aktualitách ww.mirsbd.cz, nicméně všichni kolem sebe vidíte co se děje nejen na trhu dodávek energií (inlace, ceny potravin atd.), takže není třeba komentáře.

Naše SVJ nyní neeviduje 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 2022-účetní závěrku za r.2022“ a správcem vystavený “nový předpis zálohových plateb, platný od 1.12.2022“ 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 SVJ na rok 2023 (vč. investic)

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.2023 v bodě č.6..

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje výborem výše předložený “běžný rozpočet“ na rok 2023.

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. 2022 byl 39.244,04,-Kč a výnos z úroků za r. 2022 byl 36.852,06,-Kč (J&T Banka, úrok 4,65%/rok)

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré “příjmy z pronájmu a výnosy z úroků“ společenství za rok 2022 v částce 76.096,10,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Navýšení roční odměny výboru společenství (Administrativní činnost-služby)

Výbor navrhuje po čtyřech letech ke schválení shromáždění SV dorovnání položky administrativní činnosti-služby výboru v měsíčním předpisu zálohových plateb na stejnou výši jako má správce (správa-služby), kde si platíme služby (ekonomické, správní, technické a právní) a to bez hmotné odpovědnosti, tedy z 186,-Kč/byt/měs. (Administrativní činnost-služby) na 240,-Kč/byt/měs. s odůvodněním nejen na inflaci po čtyřech letech, ale na skutečnost, že výbor je

statutárem společenství s hmotnou odpovědností každého člena výboru vůči členům společenství a kromě základních činností řádného fungování společenství k této činnosti od založení společenství využívá a financuje své osobní pracovní prostředky, které společenství nevlastní (telefon, počítač, internet). Je mylné se domnívat, že díky podepsané smlouvě se správní firmou je statutár společenství překrytý.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje navýšení odměny výboru na částku 240,-Kč/byt/měs. s účinností od 1.9.2023. V nově vystaveném předpisu zálohových plateb se částka propíše s tím, že celková částka z předpisu zál. plateb platná od 1.prosince 2022 zůstane beze změny.

5. Plán oprav 2023

- výměna PVC na chodbách před byty
- úsek PO - prověřit a zajistit servisní kontrolní prohlídkou stav odvětrání rozvodů vzduchotechniky požárních předsíní v CHÚC

Výměna PVC - výbor doporučuje realizaci výměny PVC odložit na rok 2024, nicméně pokud bude vůle shromáždění opravu provádět, tak může výbor pověřit zahájením přípravy výběru administrátora na výběr zhotovitele vč. stavebního dozoru, aby čas a finanční prostředky k tomu vynaložené nebyly zbytečné.

Úsek PO - výbor zajistí servisní kontrolní prohlídkou stav odvětrání rozvodů vzduchotechniky požárních předsíní v CHÚC. V rámci pravidelných ročních kontrol požárního technika se provádí pouze funkčnost zařízení s vystavením dokladu o provozuschopnosti PBZ, ale stav rozvodů kontrolován nebyl ani na dotaz u správce ani z historie dohledatelnosti nějakého zápisu či dokladu.

6. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2022

- kontrolní činnosti na úseku správy (provozně technické vč. úseku PO, ekonomické, změny legislativy)
- bankovní činnosti (autorizace všech plateb, úvěr-podklady pro MP)
- veškeré činnosti spojené s administrativou statutára vyplývající ze stanov
- zajišťování plánu oprav, a to i havarijních
- řešení problematiky nepovolených stavebních úprav na společných částech domu_11p.-trvá
- řešení problematiky porušování domovního řádu-průběžně (zejména byty v pronájmu !)
- úklid spol. částí domu je s pracovníkem provádějící tuto službu na domě řešen a máme za to, že se zlepšil, nicméně máme i zjištěno, že po úklidu dojde k okamžitému znečištění spol. prostor a výtahů. Úklid probíhá jednou za týden. Kdo má zájem o úklid na našem domě může napsat email výboru.
- r. 2022 (výměna poškozených uzávěrů TV a SV po výměně vodoměrů, revize PBZ, reklamace na TZB, drobná zatečení, UPS záložní zdroj pro evakuační výtah - dodavatel a servisní organizace ASTIP nevystavil doklad o provozuschopnosti PBZ a vyhodnotil baterie UPS po 7-mi letech provozu za nevyhovující. Výbor objednal dle CN ASTIP opravu UPS s dodávkou nových baterií v ceně cca. 64. tis. bez DPH, periodická revize elektroinstalace spol. částí domu a hromosvodu a jeho opravy - perioda po 5-ti letech)

7. Různé (připomínky-podněty-jiné)

- "Zavírejte po sobě okna na schodišti" zejména v zimních měsících
- Ve všech společných částech domu Bzenecká 8 (chodby, schodiště a sklepy) - je přísný **zákaz kouření !!!**, své vášni holdujte prosím na svých balkonech.
- každý člen SVJ má zákonné povinnosti specifikované stanovami, tedy i na úseku PO. **Chodba od bytů ke schodišti je dle PBŘ objektu chráněná úniková cesta, která musí být volná bez překážek.** Každý z vlastníků na svém bytovém patře je zodpovědný za odstranění všech předmětů z chráněné požární únikové cesty u svého bytu směrem ke schodišti, jako je např. nábytek, židle, lavičky, stoličky, botníky, květiny apod. Výbor tuto skutečnost opakovaně

sděluje všem členům společenství s upozorněním, že případná sankce vůči SVJ za neodstranění těchto překážek ve společných částech domu bude po jednotlivých vlastnících zákonnou cestou vymáhat. Děkujeme všem za ohleduplnost a respektování zákonných zásad na úseku PO spol. částí našeho domu. Kontrola těchto prostor technikem PO probíhá jednou ročně v listopadu

- Vážení bydlících, žádáme všechny, kdo mají domácí mazlíčky, aby si po nich uklízeli.
- **Pronájem bytů v domě** - předejte prosím vašim podnájemníkům a poučte je z našich stanov a to zejména čl.4-Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování, čl.6-Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci, vše na <https://www.bzenecka8.cz/>
- Chodby ve sklepních prostorech 1PP - **“likvidujte prosím svůj odpad do sběrného dvora“**

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