

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 hlasování formou přijetí **“rozhodnutí mimo zasedání”**.

Výbor Společenství vám předkládá návrhy usnesení, potřebné podklady a žádá, abyste jste 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 31.5.2024.

“Návrhy usnesení (č. 1-5, 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

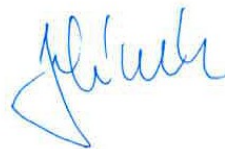
Rozhodnutí mimo zasedání bude přijato tehdy, pokud s navrženým usnesením vysloví souhlas vlastníci jednotek s nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství (body č. 1-5).

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 14.4.2024

Přílohy:

- potřebné podklady k rozhodnutí
- návrhy usnesení č.1 - 5 (zpět k rukám výboru SV, emailem, poštovní schránka SVJ)



Za výbor SVJ, Bzenecká 8
Předseda výboru, Martin Jelínek

Potřebné podklady k rozhodnutí:

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2023_účetní závěrka-výsledovka-předpis zálohových plateb, fond ze zisku

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 31.12.2023 byl 698.837,57,-Kč a na spoř. účtu J&T Banky byl 1.604.793,66,-Kč.

Zůstatek na fondu ze zisku (fond z vyhraného soudního sporu_výtahy) k 31.12.2023 byl 462 596,04 Kč. Výbor doporučuje tyto prostředky využít k modernizaci či opravě společných částí domu z schválené z plánu oprav.

Někteří vlastníci mají nastavené zálohy na služby v předpisu zálohových plateb bez přiměřené rezervy poplatné současné ekonomické situaci (energie, vodné stočné, služby) a mají na konci zúčtovacího období větší nedoplatky. Žádáme všechny o zajištění včasné úhrady nedoplatků z vyúčtování za rok 2023.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje “zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2023 - účetní závěrku za r.2023“. Předpis zálohových plateb za služby bude upraven u bytů s nedoplatkem z vyúčtování služeb za rok 2023. Výše příspěvku do fondu oprav - FO, 25,-Kč/m2 musí být zachován ve stejné výši až do doby splacení úvěru revitalizace domu (r.2028). Finanční prostředky z fondu ze zisku budou použity na případné opravy či modernizace společných částí domu schválené usnesením v ročním plánu oprav.

2. Rozpočet SVJ na rok 2024 (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 (120-150 tis./rok). Jsme v očekávání zákonné IP (inspekční prohlídka) na vyhrazená technická zařízení obou výtahů, která zohlední současnou legislativu s jejich technickým stavem.

Případné další investice do společných částí domu, které jsou řešeny níže v plánu oprav r.2024 v bodě č.6..

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje výborem výše předložený “běžný rozpočet“ na rok 2024.

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. 2023 byl 42.568,84,-Kč a výnos z úroků za r. 2023 byl 71.654,68,-Kč (J&T Banka)

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré “příjmy z pronájmu a výnosy z úroků“ společenství za rok 2023 v částce 114.223,52,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Volba statutárního orgánu společenství vlastníků (náhradní kandidát) na období 12/2024 -12/2029

V prosinci 2024 končí pětileté volební období statutárního orgánu našeho společenství ve složení Jelínek, Argaláš, Sedláčková. Je tedy nezbytné, aby proběhla nová volba statutárního orgánu pro období 12/2024-12/2029.

V případě, že dosavadní člen výboru pan Jelínek ukončí své členství před vypršením svého mandátu (předpoklad k 31.8.2024), jako předsedy výboru SVJ, výbor navrhuje do statutárního orgánu náhradního člena výboru společenství pana Michala Hlavinu a dalšího náhradního kandidáta paní Kateřinu Rakušanovou. Žádáme všechny členy společenství o zajištění dostatečné účasti při hlasování rozhodnutí mimo hlasování shromáždění pro zajištění volby nového člena statutára našeho společenství.

Stávající výbor situaci projednala rozhodl se kandidovat pro období 12/2024-12/2029 v tomto složení. Kandidáti do výboru jsou dlouholetí členové společenství Ing. Martin Argaláš, Petra Sedláčková a Michal Hlavina.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje do výboru společenství na volební období 12/2024-12/2029 členy společenství pana Ing. Martina Argaláše, paní Petru Sedláčkovou a pana Michala Hlavinu (případný náhradní kandidát paní Kateřina Rakušanová).

5. Plán oprav 2023

- výměna PVC a dlažby (nástupní stanice 0, přízemí) v chodbách před byty
- opravy výtahů dle legislativy z IP (inspekčních prohlídek)
- úsek PO - upozornit na vyklizení hořlavých předmětů z chodeb před byty a požárních předsíní v prostorách CHÚC směrem od bytů ke schodišti

Výměna PVC - výbor doporučuje realizaci výměny PVC odložit na rok 2024-2025, 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 - každý člen SVJ má zákonné povinnosti specifikované stanovami, tedy i na úseku PO. **Chodba od bytů ke schodišti je dle PBR 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.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ pověřuje výbor zahájením přípravy výběru administrátora na výběr zhotovitele vč. stavebního dozoru na výměnu PVC na chodbách před byty (1-11p.) a výměnou dlažby v přízemí domu (nástupní stanice 0). Samotné usnesení schválení výběru zhotovitele a cena díla bude zasláno formou rozhodnutí mimo zasedání po zajištění potřebných podkladů a cenových nabídek.

6. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2023

- kontrolní činnosti na úseku správy (provozně technické, TZB, PZB, 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 - máme zjištěno a vysledováno, že po úklidu dojde k okamžitému znečištění spol. prostor a výtahů.
- provozní záležitosti jsou řešeny průběžně, vč. potřebných reklamací
 - Havárie na hl. ležatém rozvodu TV (sklep) - nutnost výměny a kontroly uzávěrů i vypouš. ventilů pod stoupačkama bytů
 - Havárie na svislé stoupačce ÚT (SV), 1xkompenzátory 2ks (4p.), 2x spodní šroubení radiátoru (8,11p.)
- Zajištění souhlasu a servisní smlouvy společenství s umístěním DPS v domě na náklady Teplárny Brno
- Revize PBZ (12/2023), závady_vyklizení hořlavých předmětů (trvá)
- výtahy_zajištění IP (současná legislativa)_objednáno
- problematika rezivění zábradlí trvá - doporučujeme řešit novou pozinkovanou konstrukcí
- oprava kování kliky zádveří zadního vstupu do domu

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 !!!**
- 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“ - trvá

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