

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 30.6.2025.

“Návrhy usnesení (č. 1 - 6, 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 předsedy výboru - pana Martina 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 - 6).

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.

Přílohy:

- potřebné podklady k rozhodnutí
- návrhy usnesení č.1 - 6 (zpět k rukám výboru SVJ, emailem, poštovní schránka SVJ)

V Brně dne 1.6.2025
Za výbor SVJ Bzenecká 8



Ing. Martin Argaláš
předseda výboru

Potřebné podklady k rozhodnutí:

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2024 - 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 31.12.2024 byl 543.635,45,-Kč a na spoř. účtu J&T Banky byl 1.663.328,82,-Kč. Zůstatek na fondu ze zisku (fond z vyhraného soudního sporu - výtahy) k 31.12.2024 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 2024.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje "zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2024 - účetní závěrku za r. 2024". Předpis zálohových plateb za služby bude upraven u bytů s nedoplatkem z vyúčtování služeb za rok 2024. 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 2025 (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).

Případné další investice do společných částí domu, které jsou řešeny níže v plánu oprav r. 2025 v bodě č.6.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje výborem výše předložený "běžný rozpočet" na rok 2025.

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. 2024 byl 48.150,13,-Kč a výnos z úroků za r. 2024 byl 58.445,16,-Kč (J&T Banka)

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré "příjmy z pronájmu a výnosy z úroků" společenství za rok 2025 v částce 106.595,29,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Vnější stínění domu – zachování výsledné jednotné vizuality objektu

Abychom zachovali vnější jednotný vzhled domu a zároveň budoucím zájemcům o vnější stínění usnadnili proces realizace výbor SVJ doporučuje vnější stínění bytových jednotek řešit vnějšími žaluziemi s typem lamely Z90 ve stříbrné barvě s přiznaným žaluziovým boxem ve stříbrné barvě a s elektrickým ovládáním. V případě odsouhlasení vznikne technická dokumentace řešení přímo pro situaci v domě. Samozřejmostí je odborná realizace a nepoškození fasády.

Rovněž je v případě zájmu možné realizovat prostřednictvím Výboru SVJ hromadnou poptávku.

Návrh usnesení:

Pro zachování jednotného vnějšího vzhledu domu a zrušení potřeby žádat spoluvlastníky shromáždění SVJ uděluje souhlas zájemcům o vnější stínění souhlas s instalací vnějších žaluzií s typem lamely Z90 ve stříbrné barvě s přiznaným žaluziovým boxem ve stříbrné barvě a s elektrickým ovládáním. Realizace bude provedena odborně dle technické dokumentace, v souladu se stanovami SVJ a domovním řádem, tak aby nedošlo k poškození fasády.

5. Nepovolené stavební úpravy v 11. patře

Po dohodě výbor SVJ předkládá shromáždění návrh na dodatečné odsouhlasení stavebních úprav v 11. patře v bezprostřední blízkosti oken do jednotky č. 4192/56.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ **uděluje dodatečný souhlas** vlastníkovi jednotky č. 4192/56 - Aleně Jelenové s již realizovanými stavebními úpravami na domě, spočívajícími v instalaci bílých venkovních rolet do fasády domu, a to v bezprostřední blízkosti oken do jednotky č. 4192/56.

6. Plán oprav 2025

- příprava 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 letech 2025/2026. pokud bude vůle shromáždění opravu provádět, výbor pověří 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 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

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.

7. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2024

- 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
- vyřešení problematiky nepovolených stavebních úprav na společných částech domu
- 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
- Zajištění souhlasu a servisní smlouvy společenství s umístěním DPS v domě na náklady Teplárny Brno
- Revize PBZ (12/2024), závady_vyklizení hořlavých předmětů (trvá)
- výtahy_zajištění IP (současná legislativa) - objednáno
- problematika rezivění zábradlí trvá – doporučujeme řešit novou pozinkovanou konstrukcí
- oprava kování klik vstupních dveří do domu

8. 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,



Ing. Martin Argaláš
předseda výboru,
www.bzenecka8.cz