

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 31.7.2026.

“Návrhy usnesení (č. 1 - 7, 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 - 7).

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 - 7 (zpět k rukám výboru SVJ, emailem, poštovní schránka SVJ)

V Brně dne 1.7.2026
Za výbor SVJ Bzenecká 8



Ing. Martin Argaláš
předseda výboru

Potřebné podklady k rozhodnutí:

1. Informace o hospodaření SVJ za rok 2025 - 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 31.12.2025 byl 503.588,60,-Kč a na spoř. účtu J&T Banky byl 1.697.294,05,-Kč. Zůstatek na fondu ze zisku (fond z vyhraného soudního sporu - výtahy) k 31.12.2025 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 2025.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje "zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2025 - účetní závěrku za r. 2025". Předpis zálohových plateb za služby bude upraven u bytů s nedoplatkem z vyúčtování služeb za rok 2025. 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 2026 (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).

Další investice do společných částí domu jsou řešeny níže v plánu oprav r. 2026 v bodě č. 8.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje výborem výše předložený "běžný rozpočet" na rok 2026.

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. 2025 byl 55.393,36,-Kč a výnos z úroků za r. 2025 byl 43.107,80,-Kč (J&T Banka)

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré “příjmy z pronájmu a výnosy z úroků” společenství za rok 2026 v částce 98.501,16,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Klimatizace

Abychom budoucím zájemcům o instalaci klimatizace usnadnili proces realizace výbor SVJ navrhuje ke schválení následující usnesení:

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ uděluje souhlas zájemcům o instalaci venkovní klimatizace v souladu s technickými podmínkami stanovenými správcem (zejména jde o: umístění, svedení kondenzátu, el. zapojení, prostup stěnou vč. příp. statického posudku, rozvod po bytě, akustické normy), se stanovami SVJ a domovním řádem, tak aby nedošlo k poškození fasády.

5. Stanovy SVJ - návrh změn

Výbor SVJ doporučuje změnit stanovy tak, aby členství ve výboru nebylo podmíněno vlastnictvím bytové jednotky. Tato podmínka není vyžadována občanským zákoníkem. Navrhovaná změna umožní, aby ve funkci mohli pokračovat i osvědčení členové výboru, kteří svou jednotku prodají, a zajistí tak kontinuitu a stabilitu činnosti výboru. Změny jsou vyznačeny tučně a nahrazený text je přeškrtnutý. Také s ohledem na inflaci a vývoj cen výbor navrhuje aktualizaci výše některých částek, které jsou od založení SVJ v roce 2015 nezměněné. Poslední změnou je vypuštění článku č. 14 s konkrétními jmény členů výboru SVJ.

Návrh usnesení:

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

Článek 5, body 6, 7 a 8

6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o

- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku ~~10 000,-~~ **20 000,-** Kč,

- o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku ~~15 000,-~~ **25 000,-** Kč.

7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku ~~50 000,-~~ **75 000,-** Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do ~~50 000,-~~ **75 000,-** Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez

výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Článek 9, bod 2

Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je členem společenství—a je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Zástupcem právnické osoby, které je sama členem voleného orgánu, může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Článek 14

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a) Martin Jelínek
- b) JUDr. Antonín Skála
- c) Ivor Julina

6. Nový domovní řád

Výbor SVJ v souladu s doporučením správce navrhuje schválit nový domovní řád. Hlavní změny reagují na současnou praxi a nové problémy v bytových domech, zejména:

- používání elektrokol a akumulátorů,
- instalace klimatizací,
- řešení sousedských imisí (kouř, pachy, hluk apod.),
- vyšší požární bezpečnost,
- přesnější návaznost na občanský zákoník a pravidla fungování SVJ.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje nový domovní řád dle návrhu správce a výboru SVJ, jehož kopie je součástí podkladů pro RmZ

7. Výměna PVC před byty

Výbor SVJ ve spolupráci se správcem zajistil poptávkové zadání se specifikací pro výběrové řízení na demontáž původního PVC s jeho likvidací a dodávku s montáží nového zátěžového PVC do společných částí chodeb před byty v CHÚC (chráněné únikové cestě 1-11 NP), kromě přízemí "nástupní stanice 0". Samotná realizace bude probíhat za provozu dle výborem schváleno harmonogramu prováděných prací, který bude s předstihem min. 30 dnů vložen na webové stránky společenství www.bzenecka8.cz a bude vyvěšen ve vitríně společenství v přízemí u výtahu. Tímto žádáme všechny vlastníky, kteří pronajímají své byty, aby své podnájemníky včas upozornili na tuto skutečnost, jelikož za ně nesou a to nejen v případě škody hmotnou

zodpovědnost (viz. Stanovy SVJ). Nabídky s vyhodnocením všech dodavatelů jsou na vyžádání k dispozici u výboru (případně správce).

Návrh usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Bzenecká 8, Brno schvaluje demontáž původního PVC s jeho likvidací a dodávku s montáží nového zátěžového PVC do společných částí domu chodeb před byty v CHÚC (1-11 NP) kromě přízemí "nástupní stanice 0" dle výše popsaného poprávkového zadání vybraným zhotovitelem společností BYTEX s.r.o. dle cenové nabídky ze dne 27.1.2026 ve výši 503.069,- Kč vč. zákonného DPH (12%),

(449.169,- Kč bez DPH). Financování proběhne vlastními prostředky z fondu oprav. Shromáždění pověřuje výbor společenství k uzavření objednávky, případně smlouvy o dílo s tímto vybraným zhotovitelem. Nedílnou součástí objednávky, nebo smlouvy o dílo musí být přesná specifikace díla vč. položkového rozpočtu dle cenové nabídky.

8. Plán oprav 2026

- 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 radiových vodoměrů (TV, SV, nebytové prostory, celkem 120ks)
- V roce 2026, 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 , která nám zajišťuje také radiové odečty stanic ÚT. Nabídky s vyhodnocením všech dodavatelů jsou na vyžádání k dispozici u výboru (případně správce).

9. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2025

- 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 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
- Revize PBZ, závady_vyklizení hořlavých předmětů (trvá)
- problematika rezivění zábradlí trvá – doporučujeme řešit novou pozinkovanou konstrukcí
- oprava kování klik vstupních dveří do domu

10. 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 bydlící, 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