

POZVÁNKA

na shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, se sídlem Langrova 1207/1b, Slatina, 627 00 Brno, které se bude konat

v úterý 12. října 2021 v 18.00 hod.

v prostorách sálu staré radnice Přemyslovo náměstí 18, Brno – Slatina

Program:

- 1. Prezence, zahájení**
- 2. Zpráva o činnosti výboru**
- 3. Hospodaření společenství k 30. 6. 2021, schválení roční účetní závěrky 2020**
- 4. Informace k průběhu stavby**
- 5. Návrh na úpravu pojistné smlouvy**
- 6. Návrh oprav a investic od 11/2021 do 12/2022**
- 7. Financování investic – prodloužení čerpání úvěru**
- 8. Různé a diskuse**
- 9. Závěr**

Z důvodu stále trvajících mimořádných opatření (COVID-19) žádáme členy společenství, aby zvážili svou osobní účast či využití plné moci.

Schůze proběhne za dodržení všech aktuálních hygienických pravidel a opatření s přihlédnutím k platným zákonům ČR.

Sledujte prosím požadavky MZ ČR a dodržujte je. Aktuální požadavky budou k dispozici při vstupu na Shromáždění a jejich dodržení a splnění je povinností účastníka.

Plná moc je připojena jako samostatný list pozvánky

V případě spoluvlastníků jednotky či jednotky ve společném jmění manželů předložte u prezence určení společného zástupce, pokud se budete účastnit fyzicky a pokud jste tak neučinili v minulosti (vzor ke stažení na webu společenství www.svjlangrova.cz).

V Brně dne 23. září 2021

Mgr. Tomáš Havetta
předseda Výboru SVJ

Informace pro vlastníky ke Shromáždění

Vážení vlastníci.

S ohledem na okolnosti kolem Covidu se Vám pokusíme předat maximum informací předem, abyste měli čas se v klidu rozhodnout.

Činnost výboru v roce 2020 a 2021 byla plně soustředěná na realizaci stavby a řešení problémů a nejasností, které při stavbě nastaly. Kromě toho Výbor SVJ řešil běžnou agendu, kterou je povinen řešit (vyúčtování, revize, ...) a různé drobné stížnosti a neshody mezi vlastníky v domě.

Podklady k hospodaření společenství najdete od 27. 9. 2021 na webu SVJ – www.svjlangrova.cz.

Průběh stavby.

Každý z vlastníků bydlících v domě mohl na vlastní oči sledovat postup prací. I když došlo k prodloužení stavby oproti předpokladu, povedlo se nám zajistit důležitou věc, a to navýšení výsledné částky pouze o cca 325 tisíc Kč bez DPH za vícepráce. Každému, kdo sleduje aktuální vývoj cen ve stavebnictví musí být zřejmé, že nám v tomto směru vyšla STAVOPROJEKTA vstříc, a i u víceprací kalkulovala s částkami dle původních cen.

Původní cena byla 15 456 599 Kč a výsledná cena je 15 830 781 Kč. To je navýšení celkové ceny o 2,4 %, přitom bylo provedeno mnoho práce nad původní plán (balkony v křídlech domu, výměna krytu nad vstupem, kvalitnější oprava zdí v lodžích a kolem vstupů a mnoho dalších detailů). A s ohledem na to, jak jsme dokázali vzájemně jednat a SVJ zajistilo koordinaci postupu prací, došlo k dohodě o finální úpravě ceny a zhotovitel nám poskytl slevu ve výši 224 480 Kč včetně DPH. Takže finální cena stavby je **15 606 301 Kč**.

Pokud má někdo pocit, že jsme vyšli STAVOPROJEKTĚ příliš vstříc, tak bych rád na tomto místě připomněl, že ve výběrovém řízení byla nabídka druhé firmy ve VR za 16 674 141 Kč, tedy o víc jak 1 mil. Kč draž. Třetí v pořadí byla o 3 mil. Kč vyšší.

Úprava pojistné smlouvy na dům:

S ohledem na provedenou revitalizaci domu navrhujeme navýšit pojistnou částku za dům alespoň o 10 mil. Kč. Pokud Shromáždění odsouhlasí navýšení, projednáme možnosti s pojišťovnou a upravíme výslednou částku dle doporučení a vezmeme v úvahu i vzorec výpočtu ceny pojistného. Aktuální platba pojistného vlastníky by měla toto navýšení absorbovat bez nutnosti navýšit roční platbu pojistného.

Návrh oprav a investic:

Nutná investice je výměna měřičů tepla na radiátorech. Aktuální měřiče počítají energii předanou radiátorem do okolí bez ohledu na teplotu v místnosti. To vede některé vlastníky k tomu, že radiátor mají celou zimu zavřený a jejich náměr je po celém roce nula. Teplo doma mají díky tomu, že sousedé musí topit víc.

V domě na Oblé, kde bydlím, používáme měřiče od české společnosti VIPA.CZ, které měří teplo na odtoku z radiátoru a k tomu berou do úvahy teplo v místnosti. Nikdo v našem domě nemá nulový náměr. Letos končí životnost stávajících měřičů, a tak doporučuji zvážit přechod na jiný systém měření. Více informací k tomuto tématu najdete zde:

<https://vytapani.tzb-info.cz/mereni-a-regulace/16529-novodobe-kladivo-na-carodejnice-spadlo>

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno - Loučky

se sídlem Langrova 1207/1b, Slatina, 627 00 Brno, IČ 26296543

Když jsem si srovnával platby za teplo za rok 2020, narazil jsem na abnormální rozdíly v platbách za teplo. Za srovnatelně velký byt kolem 40 m² jeden vlastník zaplatil víc jak 6900 Kč a jiný podobný byt zaplatil méně než 3600 Kč. Fyzicky nejde spotřebovat dvojnásobek tepla, ale jde vytápět sousedy. Pokud mám já teplotu 24 °C a byt vedle má 21 °C, zákonitě teplo z mého bytu půjde k sousedovi a bude mít tendenci dosáhnout rovnovážného stavu. Měřiče od VIPA.CZ vykazují významně menší rozdíly v nákladech mezi byty.

Osazením těchto měřičů se určitě zvedne platba za teplo u cca 40 bytů, které teď platili za teplo zákonné minimum, protože dle měřičů jejich spotřeba nedosáhla ani 60% průměru.

Cena těchto měřičů včetně montáže se pohybuje na úrovni 470 Kč za měřič. Záruka je 10 let, pokud nám bude VIPA provádět rozúčtování. Vadné kusy se mění, výměna zabere 10 minut.

Nabídka VIPA je levnější o cca 3.000 Kč oproti nabídce ENBRA.

Dále doporučujeme s ohledem na možnost financování úvěrem realizovat:

- a) Vymalování vnitřních prostor domu – cca 250 až 300 tisíc Kč
- b) Domovní telefony a nové tablo – cca 250 až 300 tisíc Kč
- c) Výměna přívodu vody do domu – cca 250 až 300 tisíc Kč
- d) Oprava zemnění hromosvodu – cca 150 tisíc Kč
- e) Zábрана proti holubům u antén – cca 80 tisíc Kč

Vnitřní prostory se malovaly v roce 2011 a po 10 letech si zaslouží nový kvalitnější nátěr.

Domovní telefony jsou zdrojem neustálých stížností. V nabízené ceně je výměna telefonů v bytech a nové tablo, kde nebude 100 tlačítek, ale klávesnice jak na telefonu a elektronický seznam bytů. Každý byt bude mít kód a po jeho zadání zazvoní telefon v patřičném bytě. Seznam bude možno nastavovat dle potřeb, takže nikdo nebude muset vymýšlet přelepování papírkem s novým jménem.

Přívod vody do domu vede přes kotelnu. Tato část potrubí je železná a vede i k rozvodu hydrantů. Proto je vhodné, aby byla ze železa i nadále. Za poslední 3 roky se na potrubí opravovalo víc jak 6x. Závady a stav potrubí dávají tušit, že oprav bude přibývat. Cena jedné opravy je přes 6.000 Kč a je s tím spojená odstávka vody a zhoršení kvality po uvolnění kalu v potrubí při ztrátě tlaku. Máme cenovou nabídku ZT Energo, odpovídající cenám, které jsme získali při vlastním průzkumu. Nabídka je za necelých 240 tisíc Kč.

Při revizi hromosvodu bylo zjištěno, že 5 svodů má příliš velký odpor. Znamená to vykopat u svodu jámu a přidat zemnění.

Většinu z výše uvedených akcí není nutné provést v roce 2022, ale s ohledem na možnost financování a aktuální ceny materiálů navrhujeme využít pro realizaci úvěr, který jsme zajistili pro financování opravy zateplení.

Návrh na financování:

Stávající úvěr můžeme čerpat do 31.12.2021. Úvěr máme na 18 mil. Kč, využili jsme zatím necelých 11 mil. Kč. Úrok je 1,62 % ročně. Při inflaci přesahující 3% (odhad inflace za rok 2021 je víc jak 4 %) je uvedený úvěr částečně splácen inflací. Úvěr je na 15 let a vzhledem k tomu, že stávající čerpání úvěru znamená dostatečně malou splátku úvěru, doporučujeme použít úvěr k výše uvedeným opravám.

S ČS máme předjednáno prodloužení čerpání do 30.6.2022 a možnost rozšíření financování na další opravy či modernizace, pokud to schválí Shromáždění.

Plná moc

.....
.....
jméno, příjmení, datum narození, bytem **)

jako vlastník (spoluvlastník) jednotky v bytovém domě Langrova 1207/1b v Brně Slatině
dále jen jako zmocnitel

tímto zmocňuje

.....
jméno, příjmení, datum narození, bytem

dále jen zmocněnec

k zastupování jmenovaného zmocnitele na shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky se sídlem Langrova 1207/1b, Slatina, 627 00 Brno, IČ 26296543, reg. v rejstříku SVJ KS v Brně, odd. S, vl. 2202 konaného dne 12. 10. 2021 a uděluje mu tímto plnou moc k hlasování jeho jménem na tomto shromáždění, přičemž k bodům 3. až 7. dle programu takto:

3. Hospodaření společenství k 30. 6. 2021, schválení roční účetní závěrky 2020

Návrh: Shromáždění bere na vědomí zprávu o hospodaření za rok 2020 a k 30. 6. 2021, schvaluje převod hospodářského výsledku 2020 (úroky ze spořicíh účtů) do fondu oprav a schvaluje roční účetní závěrku 2020

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

5. Navýšení pojistné částky na dům

Návrh: Shromáždění souhlasí s navýšením pojistné částky za dům o minimálně 10 mil. Kč, maximálně o 18 mil. Kč.

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

6. Návrh oprav a investic

Návrh: Shromáždění souhlasí s výměnou měřičů tepla za měřiče od VIPA.CZ, cena za výměnu do 150.000 Kč

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

Návrh: Shromáždění souhlasí s vymalováním vnitřních prostor domu, cena do 300 000 Kč.

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

Návrh: Shromáždění souhlasí s výměnou domovních telefonů a tabla, cena do 300 000 Kč.

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

Návrh: Shromáždění souhlasí s opravou přívodu vody do domu firmou ZT Energo Blansko, cena do 300 000 Kč.

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

Návrh: Shromáždění souhlasí s opravou zemnění bleskosvodu, cena do 150 000 Kč.

PRO PROTI ZDRŽEL JSEM SE

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno - Loučky

se sídlem Langrova 1207/1b, Slatina, 627 00 Brno, IČ 26296543

Návrh: Shromáždění souhlasí s ochranou proti hnízdění holubů na střeše, cena do 80 000 Kč.

PRO

PROTI

ZDRŽEL JSEM SE

7. Návrh na financování

Návrh: Shromáždění souhlasí s využitím stávajícího úvěru u ČS, a.s. č. 0498045109/LCD k financování oprav schválených Shromážděním v bodě 6. Shromáždění pověřuje Výbor SVJ, aby požádal v souladu s bodem 3 článku I. Smlouvy o možnost čerpání úvěru na schválené opravy a modernizace domu a dále aby požádal o prodloužení doby čerpání do 30.6.2022.

PRO

PROTI

ZDRŽEL JSEM SE

8. Různé a diskuze

V Brně dne

Plnou moc přijímám.

.....

zmocnitel **)

.....

zmocněnec

***) Plnou moc můžete použít jak pro jednotlivce, tak v případě manželů či spoluvlastníků (v tomto případě vyplňte data pro oba manžele či spoluvlastníky a jako zmocnitel připojte společně podpisy).*