

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

Sídlo: Brno, Langrova 1207/1b, PSČ 627 00, okres Brno – město

IČ: 262 96 543

Společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 2202

Zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky,

konané dne 12. 10. 2021 v době od 18:10 h do 21:00 h v prostorách areálu staré radnice,
Přemyslovo nám. 18, Brno – Slatina.

Jednání shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda výboru společenství vlastníků pan Tomáš Havetta. Byli představeni jednotliví členové výboru a zástupce správce domu.

Předseda výboru společenství vlastníků přivítal přítomné členy společenství vlastníků a seznámil přítomné s tím, že podle listiny přítomných, která je nedílnou součástí a přílohou zápisu, bylo v okamžiku zahájení jednání přítomno nebo zastoupeno na základě plné moci celkem 78 zástupců jednotek spravovaných společenstvím vlastníků z celkového počtu 120 jednotek. Přítomní nebo zastoupení členové společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek o velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech celkem 53,1888 %, mají tedy většinu všech hlasů, a to 732 748 hlasů z celkového počtu 1 377 636 hlasů. Shromáždění vlastníků jednotek je tedy usnášenischopné dle ustanovení § 1206 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a čl. III. odst. 6 platných stanov společenství vlastníků, neboť jsou přítomni vlastníci jednotek mající většinu hlasů.

Jednání shromáždění vlastníků jednotek bylo svoláno pozvánkou výboru společenství vlastníků jednotek ze dne 23. září 2021. Předseda výboru společenství seznámil přítomné členy společenství s programem jednání shromáždění vlastníků jednotek.

Program jednání shromáždění vlastníků jednotek:

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

Průběh jednání a přijetí usnesení:

• 1. Prezence, zahájení, volba zapisovatele

Po přivítání předseda výboru seznámil vlastníky jednotek s programem jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ) dle pozvánky a zdůvodnil svolání jednání SVJ. Protože z řad přítomných vlastníků jednotek nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, bylo přistoupeno ke schválení programu dle pozvánky.

Jako zapisovatelka byla navržena paní Bronislava Holbíková, ta vyslovila souhlas s touto funkcí.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, schvaluje zapisovatelkou jednání shromáždění vlastníků p. Bronislavu Holbíkovou.

Hlasování:

PRO 100 %, PROTI 0 %, ZDRŽELO SE 0 %.

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

• 2. Zpráva o činnosti výboru

Předseda shromáždění informoval o činnosti výboru SVJ, mimo jiné to bylo:

- Pokračování v realizaci stavby
- Řešení problémů s konkrétním provedením stavebních prací
- Úpravy díla na základě problémů objevených při stavebních pracích
- Příprava na kolaudaci stavby
- Řešení havarijního stavu přívodu vody do domu
- Hledání závady na střeše, protékání vody do chodby 6. patra
- Hledání řešení nadměrného výskytu holubů
- Zajištění možností výměny zvonkového tabla a domovních telefonů
- Běžná agenda – vyúčtování, odečty, vandalismus

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

- Vlastníci dostávají informace průběžně – 2 x ročně zpracovává správce domu přehled. Daří se udržovat minimum dlužníků.

Stav k 31. 12. 2020:

- Účty v bankách celkem – 5.339.011,86 Kč (FIO a ČS)
- Stav DPZO (fond oprav) – 1.361.113,09 Kč
- Výnosy z pronájmů (vyplácené vlastníkům) – 222.891,10 Kč
- Výnosy z úroků (po zdanění) – 37 796,49 Kč.

Náklady služeb:

- Teplo – 1.059.357 Kč (rok 2019 – 1.040.373 Kč)
- Voda – 597.628 Kč (rok 2019 – 510.529 Kč)
- Elektřina – 18.356 Kč (rok 2019 – 24.426 Kč)
- Úklid – 207.935 Kč (rok 2019 – 187.231 Kč) navýšení o 38 tisíc

Stav k 30. 6. 2021:

- Účty v bankách celkem – 2.459.940,03 Kč (FIO a ČS)
- Čerpaný úvěr – 7 021 098,93 Kč
- Stav DPZO (fond oprav bez úvěru) – cca 2 mil. Kč

Výbor předpokládá provozní náklady (teplo, voda, elektřina) v roce 2022 ve zvýšené výši než v roce 2021, a to z důvodu nárůstu cen energií. Podle předpisu cen za teplo v roce 2022 může dojít k úpravě záloh na služby.

Před hlasováním, v 18.30 h, se zvýšil počet přítomných členů na 54,8133 %.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020 – NÁVRH NA USNESENÍ:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o hospodaření k 30. 6. 2021, uděluje souhlas k převodu hospodářského výsledku za rok 2020 do fondu oprav a schvaluje předloženou účetní závěrku za rok 2020.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky schvaluje předloženou účetní uzávěrku za rok 2020.

Hlasování:

PRO 98,3499 %,

PROTI 0 %,

ZDRŽELO SE 1,6501 %,

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

• 4. Informace k průběhu stavby

- Stavba se až do konce potýkala s různými technologickými problémy, které nešlo předem odhadnout. Skoro měsíční zdržení způsobil nesouhlas statika s umístěním lešení na vedlejší dům.
- STAVOPROJEKTA se snažila eliminovat problémy a byla vstřícná při požadavcích na změny řešení ze strany SVJ.
- Povedlo se i přes odpor některých vlastníků zateplit stropy všech garáží.
- Aktuálně řešíme problém s jedním oknem, kde bude muset být provedená stavební úprava, aby výsledné řešení schválil HS JmK.
- Jakmile bude stavba zkolaudována, obdrží vlastníci informaci o jejich podílu na úvěru.
- Původní cena byla 15 456 599 Kč.
- Výsledná cena je 15 830 781 Kč.
- 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).
- Zhotovitel poskytl SVJ slevu ve výši 224 480 Kč včetně DPH.
- Finální cena stavby je 15 606 301 Kč.

Připomínky a náměty ke stavbě:

Problém s plechem nad zasklenou lodžii – výbor SVJ vyzývá majitele k sepsání všech závad – na e-mailové adresy členů SVJ nebo v papírové formě do schránky výboru.

• 5. Pojistka domu

Opravou domu vzrostla jeho cena (minimálně o 15 mil. Kč). Stávající pojistná hodnota je 115 milionů Kč.

- Návrh usnesení:

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s navýšením pojistné částky za dům o minimálně 10 mil. Kč, maximálně o 18 mil. Kč.

Hlasování:

PRO 98,3076 %,

PROTI 0 %,

ZDRŽELO SE 1,6924 %.

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

• **6. Opravy a investice**

- Výměna poměrových měřičů tepla
- Oprava přívodu vody do domu
- Vymalování vnitřních prostor
- Zvonky a domovní telefony
- Zemnění hromosvodu
- Zábрана holubům na střeše

MĚŘIČE TEPLA

- Zařízení VIPA může nahradit stávající měřiče ENBRA
- Nabídky jsou cenově téměř identické, VIPA je o trochu levnější.

Návrh usnesení:

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s výměnou měřičů tepla za měřiče od VIPA.CZ, cena za výměnu do 150.000 Kč.

Hlasování:

PRO 80,7847 %,

PROTI 6,8783 %,

ZDRŽELO SE 12,3370 %.

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

VYMALOVÁNÍ

- Minulé malování 2011.

Návrh usnesení:

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s vymalováním vnitřních prostor domu, cena do 300 000 Kč.

Hlasování:

PRO 96,7661 %,

PROTI 0 %,

ZDRŽELO SE 3,2339 %.

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

ZVONKOVÉ TABLO A TELEFONY

- Nové tablo s elektronickým seznamem bytů a kódem pro byt (xxx*)
- Součástí výměny budou i telefony v bytech
- Kabeláž zůstane původní

- Jedná se o systém firmy **ELEKTRO-FA. PAVELEK, s.r.o. výrobce produktů značky Czechphone, www.czechphone.cz**. Přesná nabídka bude umístěna na webových stránkách společnosti.
Návrh usnesení:
Shromáždění souhlasí s výměnou domovních telefonů a tabla, cena do 300 000 Kč.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s výměnou domovních telefonů a tabla, cena do 300 000 Kč.

Hlasování:

PRO 88,4783 %, PROTI 9,0567 %, ZDRŽELO SE 2,24650 %.

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

PŘÍVOD VODY DO DOMU

- Při výměně rozvodů před pár lety se neměnilo potrubí, které vede kotelnou.
- Potrubí poslední roky vykazuje stále častější závady a musí se opravovat

Návrh usnesení:

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s opravou přívodu vody do domu firmou ZT Energo Blansko, cena do 300 000 Kč.

Hlasování:

PRO 93,2886 %, PROTI 0 %, ZDRŽELO SE 6,7114 %.
6,7114%

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

ZEMNĚNÍ BLESKOSVODU

- Revize svodů odhalila příliš veliký odpor na zemnění, 5 svodů je vadných
- Oprava vyžaduje rozebrání dlažby, vykopání zeminy a uložení zemnicích prvků do země

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s opravou zemnění bleskosvodu, cena do 150 000 Kč.

Hlasování:

PRO 94,5360 %, PROTI 0 %, ZDRŽELO SE 5,4640 %.
6,7114%

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

HNÍZDĚNÍ HOLUBŮ

- Na vyvýšeném bodě střechy u antén si holuby staví hnízda
- Lze jim v tom zabránit pomocí sítě, konzultováno s firmou PÁŘEZ

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

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, souhlasí s ochranou proti hnízdění holubů na střeše, cena do 80 000 Kč.

Hlasování:

PRO 94,2804 %, PROTI 2,9108 %, ZDRŽELO SE 2,8088 %.
6,7114%

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

• **7. Financování oprav a vylepšení**

- Sjednaný úvěr je na 18 mil. Kč, vyčerpáno je necelých 11 mil.
- S ohledem na úrok pod 2% a aktuální inflaci nad 4% je financování oprav úvěrem rozumná varianta.

Návrh usnesení:

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.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno – Loučky, 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

Hlasování:

PRO 98,3076 %, PROTI 0 %, ZDRŽELO SE 1,6924 %.
6,7114%

Usnesení bylo přijato.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: nebyly.

• **8. Diskuse**

- Pozemky a zeleň před domem – patří MČ Brno – Slatina, nejsou naše.
- Změřit namátkově teplotu vody z kohoutků, případně znovu kontaktovat ZT Energy kvůli ohřevu vody na nižší hodnotu.

• **9. Závěr**

Předseda shromáždění poděkoval členům společenství vlastníků jednotek Langrova 1b za účast na shromáždění a ukončil jej.

V Brně dne 14. října 2021

Zapsala: Bronislava Holbíková

Přílohy:

- listina přítomných, plné moci, pozvánka.