

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Věc: Návrh na přijetí rozhodnutí mimo zasedání

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00

IČO: 26296543

Vážení vlastníci,

Dne 31. 5. 2023 se na jednání Shromáždění sešli vlastníci reprezentující 45,42 % podíl na společných částech domu. Stanovy vyžadují pro usnášení schopnost účast vlastníků s podílem nad 50 %,

V souladu s článkem 6 Stanov SVJ Vám předkládáme návrhy usnesení, o kterých se mělo jednat. Pro schválení usnesení při tomto hlasování se musí vyjádřit víc jak 50 % ze všech vlastníků.

Zakroužkujte u usnesení text Souhlasím nebo Nesouhlasím.

Připojte své jméno, číslo jednotky, datum a podpis - to jsou nutné náležitosti platného vyjádření.

Podklady k usnesení 1 najdete na webu www.svjlangrova.cz.

Návrh změn Stanov SVJ byl přiložen i k původní pozvánce a je přílohou i k tomuto hlasování. Náhradní Shromáždění navržené ve stanovách by vyřešilo neusnášení schopnost letošního Shromáždění.

Část změn týkajících se hlasování mimo zasedání je pouze technické přizpůsobení se zákonu, nic podstatného se tam s ohledem na podíly v domě na Langrově nemění.

Změna pravidel podepisování řeší problém, kdy některé i drobné záležitosti vyžadují podpisy dvou členů výboru, což významně ztěžuje naši práci, protože si musíme každý dokument předávat a s ohledem na to, že dva z členů výboru nebydlí v domě, je požadavek dvou podpisů pro nás přítěží. Navíc tento požadavek na podpisy dvou členů byl v zrušeném zákoně o vlastnictví bytů, ale občanský zákoník toto pravidlo nevyžaduje.

K usnesení 3 jen informaci, že z uvedené částky bude každý člen výboru platit daně a pojistné, takže například z odměny ve výši 50.000 Kč dostane 37.000 Kč. Stavba trvala víc jak rok, tak si tu odměnu přepočítejte na 14 měsíců. Členové Výboru řešili v době stavby věci, které jsou mimo rámec úkolů členů výborů. Účast na kontrolních dnech stavby, řešení barevného vzhledu domu, řešení uchycení zábradlí lodžii, řešení a organizace zpřístupnění garáží, kde jsme museli některé vlastníky nebydlící v domě osobně navštívit v místě jejich bydliště a domlouvat se s nimi na řešení. A mimoto řešit i jednoho nájemníka, který nám předložil fakturu na 100 tisíc za údajné škody, které mu při stavbě vznikly.

K usnesení 4 je podstatné uvést, že aktuální odměna je 8.500 Kč a byla stanovena v roce 2019. Uvedené navýšení o 1.000 Kč je menší, než inflace za roky 2020 až 2022.

Podobně to platí i u domovníka, usnesení č.5, kde je situace stejná. Stávající výše odměny je z roku 2019 a navržené navýšení nepokrývá celou inflaci.

A stejná situace je i u členů výboru SVJ (usnesení č. 6), kterých odměna byla taky určena na jednání Shromáždění v roce 2019 a navržené navýšení je nižší než inflace za období posledních let.

Usnesení 7 se týká kamerového systému, kde kamery mohou některé problémy ozřejmit, ale nelze od kamer očekávat zázraky, protože málokdy je možné ze záznamu jednoznačně identifikovat osoby.

Pokud by se řešila světla (usnesení 8), máme ve výhledu světla, která mají pohybové a světelné čidlo, takže přes den se nerozsvěčují. Po instalaci světel by se odstranili všechny vypínače na chodbách.

Závěrem bychom jako Výbor SVJ rádi upozornili, že pokud nebude úspěšné ani toto hlasování v usnesení č. 1, protože se vyjádří málo vlastníků, budeme muset svolat další Shromáždění v září a doufat, že se tam sejde dostatek vlastníků, aby mohlo být alespoň schváleno účetnictví.

Spolu s hlasovacím lístkem obdržíte ještě dva dokumenty k vyplnění

- Aktualizaci kontaktních údajů, kde nám můžete sdělit Vaše aktuální kontakty a doplnit email
- Hlášení o závadách souvisejících se stavbou, tedy závady na balkonech, zábradlí, okapničkách, fasádě, ... Na Shromáždění bylo vlastníky prezentováno, že je mnoho vlastníků bytů s problémy, ale v písemné podobě to má výbor jen od pár bytů. Proto potřebujeme mít kompletní přehled, ať můžeme Stavoprojektě předat jasnou reklamaci s výčtem jednotek se závadou.

Pokud používáte WhatsUp, můžete se pomocí QR kódu připojit ke skupině, kde budeme informovat o významných záležitostech souvisejících s domem.

SVJ Langrova 1b, Brno

Skupina WhatsApp



V Brně dne 2.6.2023

Mgr. Tomáš Havetta

Ing. Bronislava Holbíková

Ing. David Matuška

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Hlasování mimo zasedání

Vlastník (nutno vyplnit):

Jednotka (nutno vyplnit):

Usnesení č. 1

Shromáždění bere na vědomí zprávu o hospodaření k 31. 12. 2022, uděluje souhlas k převodu úroků ze spořicíh účtů za rok 2022 ve výši 10 108,78 Kč a nerozděleného zisku z minulosti ve výši 170 122,69 Kč do fondu oprav a schvaluje předloženou účetní závěrku za rok 2022.

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 2

Shromáždění schvaluje předložený návrh úpravy stanov dle přílohy „Návrh úpravy Stanov SVJ předložené k jednání na Shromáždění 31.5.2023.“

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 3

S ohledem na nasazení v průběhu hlavní stavby a celkové proinvestované částce 15,5 mil. Kč, navrhuje mimořádnou odměnu pro členy Výboru SVJ za zajištění úspěšného provedení celé stavby ve výši 1 % z proinvestované částky, tedy 155 000 Kč. Rozdělení odměny mezi členy Výboru SVJ ponecháváme na členech Výboru SVJ.

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 4

Shromáždění určuje od 1.7.2023 odměnu za úklid ve výši 9.500 Kč měsíčně za polovinu domu.

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 5

Shromáždění určuje od 1.7.2023 odměnu domovníka ve výši 7.000 Kč měsíčně.

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 6

Shromáždění určuje od 1.7.2023 odměnu předsedovi Výboru SVJ na 3.499 Kč měsíčně, ostatním členům Výboru SVJ na 3.200 Kč měsíčně.

Souhlasím

Nesouhlasím

Pokračování na opačné straně =>

Usnesení č. 7

Shromáždění pověřuje Výbor SVJ aby realizoval kamerový systém do vchodů a sklepních prostor. Výška investice by měla být, pokud to bude možné, do 200 tisíc Kč.

Souhlasím

Nesouhlasím

Usnesení č. 8

Shromáždění pověřuje Výbor SVJ aby realizoval výměnu světelných automatů na chodbách za LED světla s pohybovým čidlem. Výška investice by měla být, pokud to bude možné, do 200 tisíc Kč.

Souhlasím

Nesouhlasím

Datum (nutno vyplnit):

Vlastnoruční podpis (nutno vyplnit):

Hlasovací lístek je nutno zaslat na adresu SVJ nebo vhodit do schránky SVJ ve vstupní hale do 5.7.2023.

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Návrh úpravy Stanov SVJ předložené k jednání na Shromáždění

31.5.2023.

1. Část I. článek 2 doplnit nový odstavec 6. Tento odstavec řeší situaci, kdy se rozhoduje o věci, o které musí hlasovat vlastníci jednotek přímo, ne jako členové SVJ. Přidání této možnosti je zakotveno přímo v ust. § 1221 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník jako reakce zákonodárce na spory kolem některých hlasování SVJ v České republice.

„6. Stanoví-li zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen Zákon), ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníků jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na Shromáždění.“

2. Článek 5 – Shromáždění

Za odst. 10 se vloží nový odst. 11 a dosavadní existující odst. 11 až 14 včetně se budou nově označovat jako odst. 12 až 15 včetně. Nový odst. 11 řeší možnost uspořádat Náhradní Shromáždění, pokud se v řádném čase nedostaví dostatečný počet vlastníků.

„11. Pro případ, že svolané Shromáždění není usnášeneschopné, připouští se konání Náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění může být svoláno i na shodný den jako Shromáždění, s hodinou zahájení nejméně 20 minut po hodině zahájení svolaného Shromáždění. Pro pozvánku na Náhradní shromáždění se uplatní ustanovení čl. 5 odst.6. Stanov. Náhradní shromáždění se svolává se stejným program jako původní shromáždění. Náhradní shromáždění může být svoláno nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mělo být konáno původní řádné Shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že jde o Náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“

3. Článek 6 – Rozhodnutí mimo zasedání

Zákonodárce upravil znění zákona v této oblasti, kde umožnil zkrátit dobu trvání hlasování. A s ohledem na naši zkušenost ze soudní síně předkládáme tuto úpravu odst. 2 a odst. 3 změnou jejich znění, kdy se navrhuje:

nové znění odst. 2.

„2. V jiných případech, lze rozhodnutím mimo zasedání rozhodovat o záležitostech, které spadají do působnosti Shromáždění i v období mezi jednáními Shromáždění. Návrh na přijetí rozhodnutí mimo hlasování s náležitostmi stanovenými v § 1211 Zákona může podat Výbor nebo vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva vlastníci jednotek. Návrh na přijetí rozhodnutí mimo zasedání se podává vyvěšením na domovní vývěsce a zasláním členům Společenství. Zaslání může být provedeno vhozením do schránky, poštou, osobním předáním či zaslání e-mailem. Lhůta pro vyjádření vlastníka jednotky nesmí být kratší než 15 dnů a delší než 30 dnů od dne vyvěšení na domovní vývěsce.“

nové znění odst. 3

„3. Vyjádření vlastníka jednotky se doručují Výboru. K hlasování o přijetí rozhodnutí mimo hlasování budou přijata pouze platná vyjádření vlastníka jednotky. Za platné vyjádření vlastníka jednotky se považuje pouze písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Společenství.“

4. Článek 7 – Výbor.

Stávající odst. 8 se jmény prvních členů výboru je možné zrušit. Dojde-li ke zrušení stávajícího odst. 8 stávající odst. 9 až 16, budou nově označeny jako odst. 8. až 15.
Stávající odst. 9 (nově odst. 8) bude nově znít takto:

8. Za Výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. V případě nepřítomnosti obou může Výbor zastupovat i jiný člen Výboru. Jde-li o právní jednání, na základě kterého má Společenství vzniknout dluh nebo pohledávka vyšší než 500.000,- Kč, musí být podepsáno dvěma členy Výboru. Bankovní příkazy podepisuje samostatně předseda nebo místopředseda Výboru nebo pověřený pracovník správcovské společnosti bez ohledu na výši platby.

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Aktualizace kontaktních údajů – rok 2023

Vyplněné prosíme vhodit do schránky SVJ nebo poslat s hlasovacím lístkem

Vlastník:

Jednotka:

Kontaktní adresa (kam doručovat papírové materiály):

- Do schránky v domě
- Na adresu mimo dům (uveďte včetně PSČ a jména, pokud má být na zásilce jiné než jméno vlastníka):

Telefon:

E-mail:

Osoba, kterou lze kontaktovat v případě havárie a je schopna byt otevřít:

Mobil/Telefon pro případ havárie:

Vyberte prosím jednu z možností:

- Jednotku užívá vlastník
 - Jednotku užívají nájemníci
- Kontakt na nájemníky (jméno, telefon nebo mobil, případně e-mail) :

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

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Informace o závadách souvisejících se stavbou na reklamaci STAVOPROJEKTA - 2023

Vlastník:

Jednotka:

Telefonický kontakt na vlastníka, který můžeme předat STAVOPROJEKTĚ:

Jméno a telefonický kontakt na osobu, která může jednotku zpřístupnit. Kontakt předáme STAVOPROJEKTĚ:

Popis závad (prosíme co nejdetailnější):

Datum:

Podpis: