

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

ve středu 31. května 2023 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, schválení roční účetní závěrky 2022**
- 4. Úprava Stanov SVJ**
- 5. Rezignace členky Výboru SVJ Ing. Holbíkové, volba náhradníka**
- 6. Informace ke kolaudaci stavby**
- 7. Mimořádná odměna členům Výboru SVJ**
- 8. Navýšení odměn za úklid**
- 9. Navýšení odměny domovníka**
- 10. Navýšení odměn členům Výboru SVJ**
- 11. Cena tepla v roce 2022, možnosti do budoucna**
- 12. Návrh oprav a investic od 07/2023 do 12/2024**
- 13. Různé a diskuse**
- 14. Závěr**

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 9. května 2023

Mgr. Tomáš Havetta
předseda Výboru SVJ

Informace pro vlastníky ke Shromáždění

1. **Prezence, zahájení**

Návrh na zapisovatele bude předložen na jednání

2. **Zpráva o činnosti Výboru SVJ**

Přednese předseda Výboru SVJ

3. **Hospodaření společenství, schválení roční účetní závěrky 2022**

SVJ zvládlo kritický rok 2022 bez vážnějších problémů. Úvěr u ČS je splácen bez problémů, minimum vlastníků je v prodlení s platbami za služby.

Podklady k uzávěrce jsou ke stažení na webu www.svjlangrova.cz

4. **Úprava Stanov SVJ**

S ohledem na novelizaci občanského zákoníku, ustanovení upravujících možnosti konání náhradního Shromáždění, Výbor SVJ doporučuje členům SVJ tyto možnosti zpracovat do Stanov.

Dále jako výsledek praxe Výbor SVJ doporučuje změnit znění pravidel o podepisování dokumentů za SVJ a upřesnit část týkající se hlasování per rollam. Jako poslední bod Výbor SVJ doporučuje explicitně přidat řešení situace, kdy se na Shromáždění SVJ může rozhodovat o věcech, které spadají pod správu vlastníků.

K tomuto bodu je předkládán návrh úprav, tj. nové znění ustanovení čl. 2, čl. 5, čl. 6 a čl. 7 Stanov na samostatném listu.

Návrh usnesení:

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

5. **Rezignace členky Výboru SVJ Ing. Holbíkové, volba náhradníka**

Ing. Holbíková podala rezignaci na svou funkci k 30.6.2023. Proto je nutné zvolit náhradníka, který by doplnil výbor od 1.7.2023. Pokud má někdo zájem o převzetí části starostí o dům, kontaktujte prosím ing. Matušku nebo pana Havettu před jednáním Shromáždění.

6. **Informace ke kolaudaci stavby**

Stavba byla zkolaudována 10.3.2023. Největším problémem se ukázalo boční schodiště v bloku A2 u kotelny, kde bylo nutno upravit okna a hydranty, aby hasiči vydali souhlasné stanovisko. To bylo nakonec vydáno v lednu 2023 a následně bylo zažádáno o kolaudaci.

7. **Mimořádná odměna členům Výboru SVJ**

Návrh usnesení:

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.

8. **Navýšení odměn za úklid**

Návrh usnesení:

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

9. **Navýšení odměny domovníka**

Návrh usnesení:

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

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

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

10. Navýšení odměn členům Výboru SVJ

Návrh usnesení:

Shromáždění určuje od 1.7.2023 odměnu předsedovi Výboru SVJ na 3.499 Kč měsíčně, místopředsedovi na 3.250 Kč měsíčně a členovi Výboru na 3.000 Kč měsíčně.

11. Cena tepla v roce 2022 a možnosti do budoucna

Vývoj cen tepla v roce 2022 by měla přijít na Shromáždění vysvětlit zástupkyně dodavatele tepla. SVJ momentálně nemá možnost nijak ovlivnit intenzitu vytápění. Dodavatel tepla funguje v souladu se zákony ČR tak, že cena tepla se určuje zpětně až v následujícím roce podle skutečných nákladů dodavatele. Proto není možné kalkulovat s jasnou částkou v průběhu roku.

Výbor projednal možné řešení a snaží se domluvit s dodavatelem tepla na vzdáleném monitoringu dodávek tepla do našeho domu.

Pokud by se ukázalo jako nemožné se na monitoring domluvit, Výbor do budoucna navrhuje instalovat vlastní zařízení na měření dodaného tepla s možností evidence a vzdáleného monitoringu ke všem údajům jako je množství tepla, teplota média, atd. Jedná se o investici za cca 250 tisíc Kč.

12. Návrh oprav a investic od 07/2023 do 12/2024

Výbor dává ke zvážení investice do:

- a) kamerový systém do vchodů a sklepních prostor – neočekávejte od kamer vyřešení všech krádeží, zloděje na záznamu je většinou těžké identifikovat. Investice v řádu 200 tisíc Kč.
- b) instalovat na chodby automatická LED světla s pohybovým čidlem – investice v řádu 150 až 200 tisíc Kč, podle typu světel.
- c) v případě nedohody s dodavatelem tepla řešit vlastní monitoring dodávek tepla – investice v řádu do 250 tisíc Kč
- d) v roce 2024 nic neřešit a dál šetřit finance do budoucna pro získání dostatečné finanční rezervy pro dům naší velikosti

Další návrhy bude možné doplnit na Shromáždění. Po diskuzi se bude o jednotlivých návrzích hlasovat.

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 usnášenischopné, 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 programem 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 zasláním 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 první 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.

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 31. 05. 2023 a uděluje mu tímto plnou moc k hlasování jeho jménem na tomto shromáždění.

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).*