

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 4. června 2024 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 2023**
- 4. Úprava Stanov SVJ**
- 5. Výměna vodoměrů VIPA**
- 6. Povinnost informovat o spotřebě tepla a vody 1x měsíčně**
- 7. Mimořádná odměna členům Výboru SVJ**
- 8. Navýšení odměny domovníka**
- 9. Návrh oprav a investic od 07/2024 do 12/2025**
- 10. Různé a diskuse**
- 11. 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 16. května 2024

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 2023

SVJ zvládlo rok 2023 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 zapracovat 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 4.6.2024“.

5. Výměna vodoměrů po skončení platnosti certifikace

V listopadu nejpozději musíme vyměnit vodoměry. Od společnosti VIPA máme nabídku na 234 vodoměrů za cenu 320 tisíc včetně DPH. Cena zahrnuje vodoměr, výměnu, zpětnou klapku.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje výměnu vodoměrů dle nabídky společnosti VIPA s cenovým limitem do 350 tisíc Kč.

6. Povinnost informovat o spotřebě vody a tepla 1x měsíčně

Novelizace zákona 67/2013 Sb. přináší pro SVJ povinnost informovat vlastníky o spotřebě tepla a vody 1x měsíčně. Do 1.1.2027 je aktuálně pro nás platná výjimka. V roce 2026 to ale bude nutné řešit vybudováním vnitřní sběrné sítě pro sběr dat z měřičů tepla a vodoměrů. Tedy další náklady pro vlastníky.

7. Mimořádná odměna členům Výboru SVJ

Návrh usnesení:

Shromáždění stanovuje mimořádnou odměnu pro členy Výboru SVJ za zajištění provedení celé stavby ve výši 95 000 Kč bez odvodů. Rozdělení odměny mezi členy Výboru SVJ ponecháváme na členech Výboru SVJ.

8. Navýšení odměny domovníka

Návrh usnesení:

Shromáždění určuje od 1.7.2024 odměnu domovníka ve výši 7.000 Kč měsíčně.

9. Návrh oprav a investic od 07/2024 do 12/2025

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.

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

Návrh úpravy Stanov SVJ předložené k jednání na Shromáždění 4. 6. 2024

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 vlastníkům 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 usnášenišchopné, 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 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.