

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

Zápis ze schůze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902, konané dne 12.6.2023 v Dělnickém domě, Jamborova č.65, Brno.

1. Schůzi zahájil v 16:34 předseda výboru SVJ Ing. Ladislav Valášek, přivítal zúčastněné členy SVJ a prohlásil schůzi za usnášeníschopnou. Přítomno bylo podle prezenční listiny 1.347.897 hlasů z celkového počtu 2.548.407 hlasů, tedy 52,89 %.

2. Volba sčítatelů hlasů:

za SVJ: Marek Nosek, Lucie Sýkorová, Michal Indrák, Michal Masařík, Petr Dzik, Jiří Kraus
Za PRODOMIA s.r.o.: Zuzana Kelblová, Monika Svojanovská

Schváleno: pro 1.347.897 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

3. Volba zapisovatele:

Zapisovatel: Radim Zemánek (člen SVJ)

Schváleno: pro 1.347.897 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

4. Volba ověřovatelů zápisu:

Pavel Konečný (Sedláčkova 22, člen SVJ)

Hana Hrabcová (Sedláčkova 16, člen SVJ)

Schváleno: pro 1.347.897 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

Doplnění programu schůze

Shromáždění SVJ schvaluje změnu/doplnění programu o bod:

9d) nabytí pozemků v majetku LINDONEO do majetku SVJ

Schváleno: pro 1.347.897 hlasů; proti 0; zdržel se 0 (z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

5. Výroční zpráva výboru a správce o správě domu a pozemků a o dalších činnostech SVJ

5a) Práva a povinnosti majitelů BJ plynoucí ze Stanov SVJ

- Informovat své nájemce o umístění a provozování kamerového bezpečnostního systému
- požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
- dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
- řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků do 25. dne za daný měsíc,
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování na účet SVJ. Nedoplatky se hradí na účet SVJ do 1 měsíce po předložení ročního vyúčtování,

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Lišeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

- Dodržovat zákaz grilování v souladu s: čl. XV odst. 4 a odst. 6, čl. XI odst. 3h) stanov SVJ

5b) opravy teras (3x) u BJ v 1NP

- jednalo se o 3 terasy u BJ v 1NP – S16 (2x) a S30 (1x)

5c) odstranění havarijního stavu vodorovného rozvodu studené vody

- při sanaci havárií bylo použito nevhodného potrubí – tlak vody v rozvodné síti je PN16, použité potrubí PN10,
- při rekonstrukci potrubních rozvodů je instalováno potrubí zn. Fiber Basalt Plus o PN 28 - záruka 20 let, udávaná životnost výrobcem až 50 let,

5d) informace k probíhajícímu soudnímu sporu s pověřeným vlastníkem (řeší se už od roku 2010)

- Žaloba o náhradu škody 2.492.646,- Kč s příslušenstvím
 - Projednání probíhalo ve dvou samostatných jednáních (civilní žaloba a TO podané Státním městským zastupitelstvím)
 - Podána ústavní stížnost proti usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 15.11.2016 a usnesení Městského soudu v Brně ze dne 16.9.2016
 - Ústavní stížnost byla zamítnuta
 - Jednání 02.11.2021 – bez výsledku
 - Jednání 05.05.2022 – soudem zadány nové znalecké posudky, 12.05.2022 předány dotazy na soudní znalce
 - Jednání 27.10.2022 – zamítnutí znaleckého posudku, odročení na 01.12.2022
 - Jednání 01.12.2022 – zamítnutí žaloby
 - 31.03.2023 – Podáno odvolání
- Zajištění chodu domu
 - Odečet měřidel spotřeby energií.
 - Zajištění výměny sestav kulových ventilů u BJ.
 - Zajištění zimní údržby chodníků a komunikací.
 - Údržba zeleně.
 - Jednání s vlastníkem okolních pozemků – LINDONEO.
 - Rekonstrukce rozvodů společnosti PODA – výměna za optickou síť.
 - Nový dodavatel telekomunikačních služeb – T-mobile.
 - Čištění vodorovných odpadových trubek, opravy elektroinstalace, opravy zařízení a vybavení domu, profylaxe UPS, revize a kontroly, platby, úklid domu atd.
 - Řešení havárií.
 - Oprava kanalizace Sedláčkova 12 a 20.
 - Nový web SVJ již v provozu – www.sedlackova2902.cz

6. Navýšení zálohových plateb na služby 2022 a 2023

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje navýšení zálohových plateb za služby z důvodu navýšení cen od dodavatelů tako:

- záloha na vodné, stočné za **osobu - 300 Kč/měsíc/osobu**
(navýšení o 20 Kč/měsíčně/osoba)
- záloha na úklid garáží u všech **GS - 90 Kč/měsíc/GS**
- záloha na správu domu za **BJ - 174 Kč/BJ/měsíc**
(navýšení o 36 Kč/BJ/měsíčně)
- záloha na správu domu-garáže za **GS – 8 Kč/GS/měsíc**
(navýšení o 2 Kč/GS/měsíčně)

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

Navýšení záloh na správu domu bude **platné od 01.08.2023**.

Schváleno: pro 1.347.897 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

Navýšení odměny statutárních zástupců SVJ

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje navýšení odměny statutárních zástupců v částce 174 Kč za bytovou jednotku od 01.08.2023.

Schváleno: pro 1.308.123 hlasů; proti 7740; zdržel se 32.034
(z celkového počtu přítomných 1.347.897 hlasů).

7. Odsouhlasení převodu příjmu od Teplárny Brno do FO za rok 2021, 2022 a 2023

- Roční příjem z nájmu výměňkových stanic je: **165.000 Kč**
- Odsouhlasuje se převod za roky 2021, 2022 a 2023 tj.: **495.000 Kč** a převod tohoto příjmu i v dalších letech.

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje převod příjmu z Pronájmu výměňkových stanic od spol. TEPLÁRNY Brno a.s. z let 2021, 2022 a 2023 v celkové výši 495.000 Kč do Fondu Oprav SVJ.

Shromáždění SVJ schvaluje převod příjmu z Pronájmu výměňkových stanic od spol. TEPLÁRNY Brno a.s. i v dalších letech.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

8. Hlasování o schválení účetní závěrky SVJ za rok 2022:

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2022.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

9. Pozemky kolem BD (Lindoneo, s.r.o.) - jejich údržba a provozování technologií LV 10260_vlastnictví Lindoneo

9a) Údržba / zimní údržba chodníků

- Členové SVJ vlastní jen malou část pozemků / komunikací.
- Od roku 2011 je zajištěn zimní úklid chodníků následovně: sjednán úklid chodníkůvých ploch před všemi bloky.

Usnesení:

SVJ pověřuje Výbor, aby dále zajišťoval zimní úklid všech chodníků okolo domu Sedláčkova 2902 na náklady SVJ.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424
zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

9b) Údržba / zimní údržba silniční komunikace

- Členové SVJ nevlastní pozemky silniční komunikace, ale je jimi užívána.
- Od roku 2011 je zajištěn zimní úklid silniční komunikace následovně: komunikace – dohoda s poskytovatelem o držení pohotovosti a výjezdu v případě potřeby

Usnesení:

SVJ pověřuje Výbor, aby zajišťoval zimní úklid silniční komunikace okolo domu Sedláčkova 2902 na náklady SVJ.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

9c) Údržba / provozování veřejného osvětlení (VO)

- VO je součástí pozemků ve vlastnictví LINDONEO.
- Od roku 2011 je provoz a údržba VO provozována na náklady SVJ, a to hlavně z důvodu bezpečnosti obyvatel BD.
- Součástí VO je i VO parkoviště východ. Od 02/2023 je odběr osazen podružným elektroměrem a uživatelé parkoviště se podílejí platbou na zálohy.

Usnesení:

SVJ pověřuje Výbor, aby dále zajišťoval provoz a údržbu VO okolo domu Sedláčkova 2902 na náklady SVJ s podílem na spotřebě el.energie vlastníků PS na parkovišti východ.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

9d) Nabytí pozemků v majetku LINDONEO do majetku SVJ

- Součástí pozemků ve vlastnictví spol. LINDONEO s.r.o. jsou chodníky, obslužná silnice kolem BD Sedláčkova 2902
- Součástí všech pozemků je technologie VO
- Malou část pozemků vlastní společnost PROFI ARCUS s.r.o.

➤ Dopady na členy SVJ při nabytí majetku LINDONEO

- Navýšení do fondu oprav pro zajištění případných oprav komunikací
- Navýšení na náklad pojištění provozu na komunikacích
- Navýšení na náklad pojištění proti vandalismu
- Řešení neoprávněného parkování na předmětných pozemcích

➤ Dopady na členy SVJ při nenabytí majetku LINDONEO

- Možný problém s přístupem do vchodů S12 – S18 po chodníku i po silnici
- Možný problém s přístupem k PS v části u bloku „C“, „B“ a protihlukové stěny
- Možný problém s provozem VO a jeho oprav – vedení v pozemcích
- Možný problém s údržbou zeleně u bloku „C“ a „A“

Usnesení:

SVJ schvaluje nabytí pozemků ve vlastnictví spol. LINDONEO s.r.o. do majetku SVJ Sedláčkova č.p. 2902 a pověřuje Výbor k provedení potřebných úkonů s tím spojených a jednání o ceně.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů)

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424
zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

10. Prezentace o navrhovaných opravách a investicích:

10a) Informace k havarijnímu stavu rozvodu stoupaček studené vody v návaznosti na odstranění havarijního stavu páteřního rozvodu studené vody v celém BD začalo docházet ke stejnému problému – praskání potrubí stoupaček – zatím ve vchodě S14
páteřní rozvod SV je již realizován a veden v prostoru GS byla provedena oprava, ale ta neřeší problém dlouhodobě realizace je možná i jednotlivě po jednotlivých stoupačkách, plánujeme postupnou rekonstrukci dle finančních prostředků

10b) Aktuální informace o probíhajících / připravovaných akcích
Podzim 2023 – výměna vodoměrů SV a TUV – schváleno v rozpočtu na rok 2023
Řešení zjištěné špatné funkce měřičů tepla ve vchodě S26 – měřiče neměří spotřebu tepla – rozúčtování – řešení společně se všemi dotčenými
Vysvětlení dalšího postupu a nastínění možného řešení v závislosti na tom, jaký problém bude zjištěn
Rekonstrukce opatření proti hnízdění holubů

11. Hlasování o schválení rozpočtu na rok 2024

Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje rozpočet na rok 2023.

Schváleno: pro 1.357.225 hlasů; proti 0; zdržel se 0
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů).

12. Navýšení plateb do fondu oprav (FO)

Navýšení do FO se nebude v roce 2023 provádět.

13. Doplnující volba členů Výboru SVJ

Pro vchod Sedláčkova 20 – Bc. Marek Nosek, MBA

Schváleno: pro 1.349.505 hlasů; proti 0; zdržel se 7520
(z celkového počtu přítomných 1.357.225 hlasů).

Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902

se sídlem Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902, PSČ 628 00; IČ 292 14 424

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 7836

14. Diskuse a další informace:

- Nové web stránky jsou v provozu www.sedlackova2902.cz
- Věcné břemeno
- Plíseň v S34

Schůze byla ukončena v 18:44 hod.

Zapsal: Ing. Radim Zemánek



dne: 12.06.2023

Ověřovatelé:

Ing. Hana Hrabcová



dne: 26. 06. 2023

Ing. Pavel Konečný



dne: 26. 06. 2023

Předseda výboru SVJ:


Ing. Ladislav Valášek



dne: 23. 06. 2023

Místopředseda výboru SVJ:

Marek Nosek



dne: 19. 06. 2023