

Usnesení Shromáždění Společenství vlastníků Arbesova 1-11, konaného dne 20. října 2015 v 17.00 hodin

Shromáždění bere na vědomí:

- Zprávu o činnosti výboru přednesenou předsedou
- Zprávu o činnosti kontrolní komise přednesenou předsedou

Shromáždění schvaluje:

- Nové stanovy Společenství vlastníků
- Nový domovní řád Společenství vlastníků
- Refinancování překlenovacího úvěru u Wüstenrot na klasický s využitím částky z fondu oprav 2,3 mil. Kč. S podpisem nové úvěrové smlouvy výbor projedná možnost využití vlastních prostředků vlastníků
- Nového člena kontrolní komise pana Bc. Lukáše Vrbeckého
- Zprávu o hospodaření společenství za I. – III. kvartál 2015
- Uzávěrku za rok 2014
- Převod zisku z pronájmu nebytových prostor do fondu oprav
- Zprávu kontrolní komise
- Návrh na zařazení poplatku na výměnu vodoměru do předpisu záloh 10 Kč/měsíc od 1. 1. 2016

Shromáždění ukládá výboru:

- Provedení oprav podlah sklepů a zavážení návaznosti na opravu výtahů
- Zveřejnit zprávu kontrolní komise na webových stránkách
- Opravu soklů domu
- Kamerový systém

Shromáždění ukládá vlastníkům:

- Dokumentovat závady opravy balkonů a poslat výboru
- Vztít na vědomí, že vlastník je povinen umožnit revizi plynových zařízení 1 x 3 roky reviznímu technikovi. Jinak revizi zajistí na své náklady a bude platit případné vzniklé škody
- Úmyslně nepoškozovat vchodové zámky

V Brně dne 20. 10. 2015

Zapsala:
Ing. Ivana Glosová

Ověřil:
doc. RNDr. Jiří Unar, CSc.

Zápis z jednání Shromáždění Společenství vlastníků Arbesova 1-11, konaného dne 20. října 2015 v 17.00 hodin

Pozvánka na Shromáždění s programem byla zveřejněna na vývěsce domu a na webových stránkách společenství od 5. října 2015 do 20. října 2015. Vlastníkům byl též doručen návrh stanov, domovního řádu a doplňující informace k bodům č. 8, č. 12.1, č. 12.2 a č. 12.3.

Prezence

Přítomno dle prezenční listiny 178 ze 281 vlastníků jednotek v domě (u SJM je započtena jedna osoba, protože na SJM je pohlíženo jako na jednoho vlastníka), což je 64,63 % členů dle spoluvlastnického podílu. Shromáždění je usnášeníschopné.

Program jednání

1. Zahájení Shromáždění
2. Představení hostů pozvaných na Shromáždění
3. Volba mandátové, návrhové a volební komise
4. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
5. Ověření usnášení schopnosti Shromáždění
6. Nové stanovy Společenství vlastníků
7. Refinancování překlenovacího úvěru
8. Nový domovní řád Společenství vlastníků
9. Představení kandidátů do Kontrolní komise a volba členů do Kontrolní komise
10. Zpráva o činnosti a hospodaření Společenství za 1.-3.Q / 2015
11. Zpráva Kontrolní komise 1. -3.Q / 2014
12. Návrh záloh na služby pro rok 2016
13. Návrh rozpočtu Společenství na rok 2016
14. Návrh usnesení
15. Diskuze

Průběh jednání

1. Zahájení Shromáždění

Schůzi zahájil a řídil předseda výboru Ing. Jiří Sekora, ten také uvítal přítomné a představil program jednání.

2. Představení hostů pozvaných na Shromáždění

Předsedající schůze představil pozvané hosty Shromáždění:

- Ing. Miroslava Koppová, zástupce Nového domova, SBD
- JUDr. Lubomír Mika, notář

3. Volba mandátové, návrhové a volební komise

Volební a mandátová komise byla sloučena dohromady. Byl přednesen návrh členů Volební a mandátové komise a Návrhové komise v následujícím složení:

- Mandátová a volební komise: Josef Švehla, Mgr. Miloslav Králíček
- Návrhová komise: Ing. Ivana Glosová, doc. RNDr. Jiří Unar, CSc.

Pro hlasovalo 100% přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0%. Členové byli schváleni nadpoloviční většinou přítomných.

4. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Byl přednesen návrh zapisovatele a ověřovatele:

- Zapisovatel: Ing. Vlastimil Pilař
- Ověřovatel zápisu: doc. RNDr. Jan Strejček, Ph.D.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Členové byli schváleni nadpoloviční většinou přítomných.

5. Ověření usnášeníschopnosti Shromáždění

Ing. Miloslava Koppová informovala o účasti dle prezence. Předsedající schůze prohlásil Shromáždění za usnášeníschopné.

6. Nové stanovy Společenství vlastníků

Návrh stanov Společenství vlastníků dostali vlastníci v písemné podobě společně s pozvánkou na Shromáždění a jejich znění měli možnost připomínkovat. Obsah stanov je v souladu s požadavky nového Občanského zákoníku. Právní stránku potvrdila notářská kancelář JUDr. Miky.

Pan Barták vznesl návrh na doplnění pojmu „vchodového důvěrníka“ do stanov Společenství vlastníků nebo do domovního řádu. Předsedající schůze vysvětlil, že vchodový důvěrník není statutární orgán a jakožto pouze prostředníka mezi Výborem a vlastníky ho proto není nutné doplňovat do žádného z výše uvedených dokumentů.

Pro hlasovalo zvednutím ruky 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Nové stanovy byly přijaty nadpoloviční většinou přítomných.

7. Nový domovní řád Společenství vlastníků

Návrh nového Domovního řádu Společenství vlastníků dostali vlastníci v písemné podobě společně s pozvánkou na Shromáždění a jeho znění měli možnost připomínkovat. Z připomínek vzešly drobné úpravy původního návrhu, které předsedající představil. Jedná se zejména o výslovné povolení umístit na balkony satelitní přijímače. Obsah domovního řádu je v souladu s požadavky nového Občanského zákoníku, některé body byly upraveny dle specifických potřeb domu.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Nový domovní řád byl nadpoloviční většinou přítomných.

8. Refinancování překlenovacího úvěru

Předsedající schůze informoval přítomné o aktuální situaci a o možnostech refinancování úvěru. Protože není momentálně jisté, zda stavební spořitelna umožní Společenství refinancování úvěr, navrhuje proto Výbor provedení změny typu úvěru z překlenovacího na klasický za použití částky cca 2,3 mil. Kč z fondu oprav k dorovnání překlenutí, a teprve poté řešit možné refinancování. Předsedající schůze zodpověděl dotazy na celkovou aktuální částku ve fondu oprav (cca 11 mil. Kč), kolik bude nový úrok úvěru (očekávaná sazba je kolem 1,5%) a jaká bude doba fixace (pravděpodobně 5 let). Výbor projedná možnost použití vlastních prostředků vlastníků.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných.

9. Představení kandidátů do kontrolní komise a volba členů do Kontrolní komise

Předsedající schůze informoval přítomné o nenaplněném početním stavu Kontrolní komise (dále jen KK), který trvá již druhým rokem. Po krátké diskuzi ohledně odpovědnosti, činnosti a fungování KK vyzval Předsedající schůze přítomné, zda nemá někdo zájem kandidovat. Bc. Lukáš Vrbecký zájem projevil a přítomným se poté krátce představil.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Nový člen KK byl schválen nadpoloviční většinou přítomných.

10. Zpráva o činnosti a hospodaření Společenství za 1. - 3.Q / 2015

Předsedající schůze informoval přítomné o aktivitách Výboru a o opravách, které na domě prozatím proběhly:

Investice a opravy domu

- Výměna osvětlení ve strojvných výtahů.
- Oprava elektrických zámků a zakoupení náhradních.
- Oprava stropního panelu ve vchodě A3 jeho podložením.
- Zřízení spisovny se samostatným vstupem v A11 pro archivaci dokumentů SV.
- Výměna horizontálního rozvodu STA, doplnění digitálních multiplexů.
- Úprava neudržované předzahrádky před vchodem A7, realizace modelu bezúdržbové zahrádky.
- Výměna rozbitých sklepních skel.
- Deratizace u vchodu A6, kde byl hlášen výskyt hlodavců.
- Výměny starých nebo vadných domácích telefonů.
- Opravy zámků a dveří po vloupání, škody byly hlášeny Policii ČR.
- Běžná údržba osvětlení a zámků, výměny vadných vodoměrů aj. drobné havárie.

Ostatní činnosti Společenství

- V rámci řešení reklamace balkonové konstrukce byla uzavřena dohoda o narovnání mimosoudní cestou mezi Společenstvím a firmou SpeWo. V současné době probíhá plnění reklamace 5. etapou z celkových 12. Předsedající schůzce vyzval přítomné, aby průběžně informovali Výbor o případných vadách oprav.
- Činnost Společenství v oblasti prevence vůči vandalizmu - v roce 2015 nebyl zatím řešen žádný případ poškození fasády.

- Vzhledem k tomu, že prozatím není určena koncepce výměny výtahů, byla odložena investice do opravy podlah sklepů, aby nedošlo k případnému odčerpání prostředků z fondu.

Členka výboru Markéta Machourková podrobně informovala přítomné ohledně hospodaření Společenství. V současné době vede Společenství dlužníka s dlouhodobě vysokým dluhem. Řešení dluhu bylo postoupeno advokátní kanceláři a dluh je v současnosti vymáhán soudní cestou.

V roce 2015 byla řešena závada vodoměru, která v rámci sekce bloků A1 - A3 způsobila poměrně vysoký rozdíl ve vyúčtování. Na základě toho bylo pro dané bloky staženo vyúčtování a po opravě odečtu bylo vlastníkům se zpožděním předáno vyúčtování nové – správné.

Paní Machourková dále informovala přítomné o hospodaření Společenství se ziskem z pronájmu společných nebytových prostor a s kladnými úroky. Jako každoročně navrhuje Výbor tento zisk přesunout do fondu oprav.

Shromáždění bere na vědomí Zprávu o činnosti a hospodaření Společenství: pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

Shromáždění souhlasí s přesunem zisku z pronájmu do fondu oprav: pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

11. Zpráva Kontrolní komise 1. – 3.Q / 2015

Předsedající schůze požádal předsedu KK Eduarda Lahodu o přednesení zprávy KK. Pan Lahoda se zprávou přítomné seznámil, zejména pak upozornil přítomné, že revize plynového zařízení je povinná 1x za 3 roky a pokud vlastník neumožní přístup k plynovému zařízení reviznímu orgánu, je povinen zajistit provedení revize sám svým nákladem.

Pan Komínek vznesl návrh na umístění zprávy KK na webové stránce Společenství. Tomu bude vyhověno.

Shromáždění bere na vědomí Zprávu Kontrolní komise: pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %.

12. Návrh záloh na služby pro rok 2016

Předsedající schůze předložil k projednání návrh úpravy záloh na služby pro rok 2016.

12.a Návrh na vyjmutí poplatku za výtah pro 1. NP

Dle nového Občanského zákoníku je výtah společnou částí domu a náklady s ním spojené jsou účtovány všem vlastníkům Společenství. Bytový dům Arbesova 1-11 má však takové stavební dispozice, které díky vstupům do výtahu v mezipatrech, reálně neumožňují obyvatelům bytů ve 2. NP využívat služeb výtahu. Několik vlastníků tedy navrhuje, že rozúčtování nákladů na provoz výtahu (servis, spotřeba elektrické energie, poplatky, běžné opravy a údržba) mezi vlastníky bytových jednotek bude prováděno pouze mezi vlastníky bytů ve 3. až 9. NP dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu. Vlastníci všech bytových jednotek se budou i nadále podílet na nákladech na povinné revize výtahu, které nejsou považovány za službu, ale jedná se o náklady na správu a provoz domu.

Pro hlasovalo 49,7 % přítomných, proti 19,31 %, zdrželo se 30,99 %. Návrh nebyl přijat nadpoloviční většinou přítomných.

12.b Návrh změny položky „provoz výtahu“ z jednotky [osoba] na jednotku [m²]

Předsedající schůze informoval přítomné, že tento bod se stahuje z programu jednání, protože tato změna byla odhlasována na Shromáždění Společenství vlastníků již vloni. Změna se však projeví až ve vyúčtování za rok 2015. Předsedající schůze přítomným pro lepší představu přednesl možné způsoby výpočtu a jejich výhody a nevýhody.

12.c Návrh na zařazení poplatku na výměnu vodoměrů do předpisu záloh

Vlastníci mají povinnost měnit v termínech cejchovaná měřidla teplé a studené vody. Nově budou termíny výměny pro obě měřidla sjednoceny na 5 let. Protože výše nákladů na výměnu mohou znamenat pro některé vlastníky problém, navrhuje Výbor rozpustit tuto platbu do předpisu měsíčních záloh jako položku „Tvorba zdrojů na opravy a údržbu – vodoměry“. Výbor navrhuje výši této položky 10 Kč měsíčně na 1 bytovou jednotku. Na základě výběru této zálohové položky bude příští výměna vodoměru (tj. za 5 let) hrazena společenstvím z této položky.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Návrh byl přijat nadpoloviční většinou přítomných.

13. Návrh rozpočtu Společenství na rok 2016

Předsedající schůze informoval přítomné o předpokládaných nákladech a výdajích Společenství pro rok 2016. Výbor odkládá schválenou opravu podlah ve sklepních prostorách na příští rok, a to z důvodu možnosti refinancování úvěru, kde bude třeba vložit potřebný kapitál. Výbor dále zvažuje možnost zavedení kamerového systému tak, jak bylo řečeno na červnových vchodových schůzkách. Dále zvažuje možnost opravy fasády 1. NP (soklu) budovy. Na více místech jsou již opadané lícové cihly (obkladové pásy) a vypouklé stěny. Výbor nechal zpracovat cenové nabídky na dvě varianty. První by byla na opravu do původního stavu a ta druhá na opravu s použitím fasádní mozaikové omítky.

14. Návrh usnesení

Předsedající schůze požádal Ing. Glosovou a doc. Unara o seznámí Shromáždění s návrhem usnesení. Usnesení bude zveřejněno na webových stránkách Společenství.

15. Diskuze

15.1 Poškození aut v neděli 18. 10. v nočních hodinách

Předsedající schůze informoval přítomné o poškození aut, které proběhlo v neděli 18. 10. po 23.00. Na ulici Arbesova řidič modré Fabie poškodil několik aut. Řidič byl dopaden při stejné činnosti ve 23.30 na ulici Blažkově. Jelikož byl řidič patrně pod vlivem alkoholu a drog, uvítá Policie svědectví očitých svědků. Předsedající rovněž apeloval na přítomné, aby zkontrolovali svá auta a případnou škodu nahlásili Policii ČR.

15.2 Duplicita vlastnictví pozemků pod domem

V květnu 2015 informoval Katastrální úřad Brno-město o vyznačení duplicity vlastnictví pozemků, které z části zasahují pod bytový dům Arbesova 1-11. V souvislosti s tím vznikly nové LV 9986 a 9987 v k.ú. Lesná. Po mnoha jednáních došlo k dohodě, že duplicitní vlastníci se vzdají nároku na vlastnictví. V současné době všechna řízení probíhající na domě jsou pozastavena, jelikož jim předchází řízení duplicity. Předsedající schůze apeloval na vlastníky, aby si přebírali poštu zasílanou Katastrálním úřadem, neboť dle správního řádu musí být všechny písemnosti řádně doručeny.

V současné době není bohužel možné odhadnout, kdy se duplicita vyřeší. Tato řízení však bohužel blokují vklady na jednotkách s dřívějším datem (např. refinancování hypoték, uvolňování zástav apod.). V případě nových hypoték či zástavních smluv je nutné v návrhu na vklad i smlouvě samotné vynechat pozemky z duplicitních LV 9986 a 9987.

15.3 SpeWo

Předsedající schůze informoval přítomné o uzavřené dohodě o narovnání mezi Společenstvím a firmou SpeWo, jejímž předmětem je:

- a. oprava podlahové krytiny v místě styku s fasádou
- b. oprava zatékání mezi podlahové desky kolem sloupku
- c. oprava nátěru obvodové konstrukce balkonů

Oprava dle bodů a) a b) byla již provedena. Oprava dle bodu c) stále probíhá. Předpokládané zahájení opravy mělo být v dubnu 2015. Z blíže neobjasněných důvodů však SpeWo začalo s realizací až 04. 08. 2015. Termín pro dokončení oprav plynoucích z reklamace je do 31. 10. 2015 s nárokem na vrácení části zádržného a v případě prokazatelně nepříznivého počasí do 30. 06. 2016. Převzetí stavby bude pro Společenství provádět pověřená osoba firmy Stavexis.

16. Závěr

Předsedající schůze poděkoval přítomným za jejich účast na schůzi Shromáždění a jednání ukončil.

V Brně dne 20. 10. 2015

Přílohy:

- prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí
- pozvánka

Zapsal:
Ing. Vlastimil Pilař

Ověřil:
doc. RNDr. Jan Strejček, Ph.D.