

Zápis ze schůze

Společenství vlastníků jednotek domu Řípská č. p. 1469, Brno

Datum: 24. dubna 2019
Místo: Přemyslovo náměstí 18, 627 00 Brno (stará radnice)
Přítomni: spoluvlastníci (*viz prezenční listina*)

Výbor:

Mgr. Jiří Malota, Mgr. Ing. Michal Vlček, Filip Tringela

Kontrolní výbor:

Ing. Andrea Kalužíková, Martin Schuppler, Ing. Kocourková Gabriela
Ing. Jan Švancara, Mgr. Kristina Brezovan

Program jednání schůze:

Prezence 17:30 – 18:00

- 1) Zahájení schůze v 18:00
- 2) Zpráva o činnosti výboru
- 3) Zpráva o správě domu a pozemků
- 4) Zpráva o hospodaření společenství
- 5) Schválení roční účetní uzávěrky
- 6) Volba nových členů Výboru SVJ v počtu 2
- 7) Volba nových členů Kontrolní komise v počtu 3
- 8) Výše odměn členů Kontrolní komise
- 9) Navýšení plateb do fondu oprav
- 10) Diskuze
- 11) Závěr

1. Zahájení

Jednání schůze společenství zahájil předseda výboru společenství pan Mgr. Jiří Malota.

Účast: 363 430 hlasů z celkového 596 430 hlasů, je tedy přítomno nebo zastoupeno 60,93 % hlasů všech vlastníků (schůze je usnášení schopná).

2. Zpráva o činnosti výboru

O činnosti výboru informoval pan Mgr. Jiří Malota.

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU Společenství vlastníků jednotek domu Řípská č.p. 1469, Brno

OBDOBÍ 4/2018 – 4/2019

V daném období se Výbor SVJ scházel pravidelně minimálně 1x za čtvrt roku a to vždy za účasti alespoň jednoho člena Kontrolní Komise SVJ. Není výjimkou, že Výbor SVJ pro řešení naléhavých situací, týkajících se chodu společenství, se schází mimořádně. Operativně jsou aktuální problémy a nastalé situace řešeny prostřednictvím emailů a telefonátů mezi členy Výboru SVJ. Zástupci výboru SVJ se rovněž zúčastnili jednání Kontrolní komise SVJ. Výstupem z každého jednání je zápis.

Hlavní činností výboru, je ve spolupráci se správcem nemovitostí zajistit řádný provoz domu, úklid domu, zajištění dodávek energií, drobné opravy a údržbu domu. Obecně možno říci, že při správě domu nedošlo k závažným nedostatkům. Závažnější situace, jako např. havárie, nebyly v daném období řešeny.

Výbor SVJ v průběhu uvedeného období řešil několik reklamací společných prostor bytového domu, jejichž opravu zajistila společnost IMOS Facility jako smluvní správce objektu. Jednalo se, případně jedná, o drobnější závady, které jsou reklamovány. Ve spolupráci se společností IMOS je realizována údržba společných prostor domu a zajištění bezproblémové správy bytového domu.

V rámci běžné správy bytového domu nedošlo k závažným problémům a na vše potřebné byly provedeny zákonné revize, proběhly kontroly požárního sboru apod. Na základě kontrolních zjištění, zachycených v protokolu o kontrole na zabezpečení požární ochrany bytového domu, Výbor SVJ přijal opatření (skladování věcí ve společných prostorech, zejména v kočárkárnách, které k danému účelu neslouží; tyto zvyšují požární zatížení, které překračují a nebylo na ně zkolaudováno).

V daném období Výbor SVJ neuzavíral nové smlouvy k zabezpečení chodu společenství. I nadále jednotlivé činnosti (pojištění, péče o zeleň, úklid, servis apod.) zabezpečují stejné společnosti.

Výbor SVJ v daném období neřešil závažné stížnosti a reklamace. I nadále však existují problémy s chováním vlastníků bytových jednotek, případně nájemníků, při třídění odpadu, odkládání objemných věcí do společných prostor bytového domu a u popelnic, a nepořádku kolem popelnic. Mimořádné úklidy byly řešeny v zimním období, čímž je myšlen úklid sněhu a posyp, a dále bylo zajištěno strojní čištění společných prostor bytového domu.

Od posledního shromáždění, tj. od dubna 2018, pokusy o násilné vniknutí do objektu bytového domu, pokusy o krádeže atp., ve značné míře ubyly. Nicméně i přesto bylo zjištěno, že došlo k několika málo krádežím ve sklepních prostorech. Na základě rozhodnutí na posledním shromáždění proběhlo zabezpečení bytového domu výměnou panikových kování, instalování atrap kamer, instalování bezpečnostních listů, přeprogramování čipů. V současné době je objednána poslední etapa zabezpečení, a to u zadních vchodů do bytového domu. I s přijetím bezpečnostních opatření však Výbor SVJ důrazně na vlastníky a nájemníky bytových jednotek apeluje, aby byli velmi obezřetní v tom, koho do bytového domu vpouští. V této souvislosti Výbor SVJ opakovaně zdůrazňuje, že nelze používat kameny z gabionů jako zarážky ke dveřím a je třeba využívat vchodové dveře způsobem k tomu určeným.

Od schválení úpravy postupu při instalaci klimatizace, markýz a předokenních rolet Výbor SVJ schválil v daném období několik (málo) těchto zařízení. Výbor SVJ dodává, že není oprávněn ke schvalování jakýchkoliv zásahů do společných prostor (tj. včetně fasád), např. k instalaci kamer, zabezpečovacích sítí apod.; v takovém případě musí vlastníci získat souhlas všech vlastníků bytových jednotek.

Výbor SVJ nezaznamenal závažnou situaci s dlužníky.

Výbor SVJ ve spolupráci s kontrolní komisí řešil vyúčtování a běh domu.

Výbor SVJ nově provádí opravy společných prostor, zejména svítidel, kdy za tímto účelem pořídil vybavení (např. žebřík) a svítidla, k jejich rychlé výměně. Výbor SVJ v loňském roce převzal správu čipů, tedy průběžně provádí programování nových čipů a úpravu zvonkových tabel se jmenovkami. Výbor SVJ vlastníky důrazně žádá, aby nepřelepovali jména na zvonkových tablech, ale necht' se prostřednictvím emailu obrací na Výbor SVJ, který změnu zajistí.

Proběhlo také čištění vodních filtrů na přívodu do bytového domu. Vzhledem k náročnosti čištění a cenám za čištění bude doporučeno zvážit na shromáždění výměnu filtrů za typ s proplachovým čištěním. Dále vzhledem k tomu, že se osvědčila postupná náhrada stávajících zdrojů světla za provedení LED, bude v tomto směru pokračováno i nadále.

V roce 2018 proběhly v souladu se zákony všechny revize bez závadných zjištění. Proběhla také akce na výměnu kalorimetrů. V souvislosti s touto akcí Výbor SVJ žádá vlastníky bytového domu, aby k těmto naplánovaným společným akcím přistupovali zodpovědně a zajistili v určených dnech přítomnost osob, které do bytu vpustí příslušné řemeslníky, a drželi se pokynů. V roce 2019 musí ze zákona proběhnout výměna měřičů teplé a studené vody.

Výbor SVJ důrazně upozorňuje, že v souladu se stanovami musí vlastníci bytových jednotek oznamovat Výboru SVJ jména a kontakt na nájemníky, stejně jako jsou vlastníci bytových jednotek povinni aktualizovat své kontaktní údaje, případně hlásit změny vlastníků. V případě havárií a dalších potřeb je tento seznam nenahraditelný.

Možno shrnout, že Výbor SVJ řešil několik připomínek od vlastníků či nájemníků bytového domu, organizuje shromáždění, je v neustálé spolupráci se správcovskou společností IMOS FACILITY, vyřizuje několik emailů, odpovídá na několik dotazů vlastníků bytových jednotek, zajišťuje chod společenství a správu bytového domu, spravuje fórum na adrese www.ripska1469.tk a webové stránky SVJ na adrese www.ripska.cz, kde se nachází aktuální informace o chodu společenství. Výbor SVJ zdůrazňuje, že je v zájmu vlastníků, aby fórum a webové stránky využívali ke zjišťování informací a kontrole důležitých informací.

Přítomni hlasovali o schválení zprávy o činnosti výboru.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

3. Zpráva o správě domu a pozemků

O správě domu a pozemků, kterou vypracoval pan Lubomír Tofl, informoval pan Filip Tringela.

2018

- Spolupráce s výborem SVJ
- Provedena výměna kování za bezpečnostní u vchodových dveří do domu a dveří na jednotlivých NP a montáž bezpečnostní lišty u vchodových dveří
- Provedeno ověření bytových kalorimetrů (fa. Enbra)
- V řádných termínech provedeny povinné revizní prohlídka, a to:
 - 11/2018 revize NO a systému TotalStop (fa. Moravec-Prýma)
 - 8/2018 revize protipožárních zařízení – hydrantů, HP, požárních ucpávek, požárních dveří...atd. (fa. Chládek)
 - 9/2018 – revize PO BOZP (pí. Zápotočná)
 - 4/2018 OZ výtahů (fa. Vymyslický)
- Případné opravy spol. částí domu nebo zajištění CN proběhlo v co nejbližších možných termínech
- Dodávky spotřebního materiálu (žárovky)
- Dodávka a provedení montáže atrap bezpečnostních kamer
- Provádění pravidelných měsíčních odečtů fakturačních měřidel
- Provádění pravidelných měsíčních kontrol
 - často bývá v některém z vchodů ponechán rozsvícený světlo v kočárkárně
 - často bývá v některém z vchodů u dveří chodba/schodiště ponechána „přetékající“ nádoba cigaretových nedopalků
 - V kočárkárnách jsou umístěny předměty – pingpongový stůl, postelový rošt---atd. -které tam nepatří

2019

- Spolupráce s výborem SVJ
- Provádění pravidelných měsíčních odečtů fakturačních měřidel
- Provádění pravidelných měsíčních kontrol
- Zajištění CN na výměnu filtrů na přívodu SV do domu
- Revizní prohlídky na r. 2019
 - 6/2019 – el. zařízení VS, ale toto by si dle mého názoru měla zajistit Teplárna

- 7/2019 – revize elektroinstalace spol. prostor a přívodu pro výtah
- 8/2019 - požárně bezpečnostní zařízení, požární dveře, PHP, hydranty (fa. Chládek)
- 9/2019 – prohlídka PO BOZP – (pí. Zápotočná)
- 11/2019 – kontrola NO a systému TotalStop – (fa. Moravec-Prýma)
- v 8/2019 měla proběhnout výměna vodoměrů (ověření). Toto bych posunul až někdy po prázdninách, když budou vlastníci již po dovolených např.: říjen.

Přítomni hlasovali o schválení zprávy o správě domu a pozemků.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

4. Zpráva o hospodaření společenství

O hospodaření společenství, které vypracovala paní Jana Staňková, informoval pan Mgr. Jiří Malota. Byly doplněny informace o navýšení cen za dodávané služby (úklid, servis výtahů).

stav účtu ke dni	31.12.2018	1.677.001,85
	31.3.2019	1.085.148,65
	23.4.2019	1.190.559,65

Fond oprav	31.12.2017	745.979,13
Zálohy do FO 2018		358.008
Čerpání FO 2018		520.219
Fond oprav	31.12.2018	583.768,13

Celkové náklady společenství za rok 2018 (bez Fondu oprav): **2 093 171,77 Kč**

Na zálohách bylo pro rok 2018 předepsáno (bez Fondu oprav): **2 415 614 Kč.**

Náklady na jednotlivých položkách v roce 2018 byly:

	Kč
Náklady na opravu a údržbu spol. částí	44 796,60
Náklady na správu nemovitosti	215 040,00
Pojištění nemovitosti	29 820,00
El. energie - spol. prostory	48 475,83
El. energie - výtahy	73 734,44
Vodné a stočné nemovitosti	484 949,00
Topení a příprava TUV	836 247,00
Úklid společných prostor	221 609,90
Servis - výtahy	54 823,00
Ostatní provozní náklady	83 676,00

Přítomni hlasovali o schválení zprávy o hospodaření domu.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

5. Schválení roční účetní uzávěrky

Přítomni hlasovali o schválení roční účetní uzávěrky, kterou přednesl pan Mgr. Jiří Malota na základě finančního dokladu Rozvahy 2018.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

6. Volba nových členů Výboru SVJ

Předseda pan Mgr. Jiří Malota vyzval přítomné, aby činili návrhy na členy výboru. Funkční období totiž končí Mgr. Jiřímu Malotovi a Mgr. Ing. Michalu Vlčkovi. Na funkci členů výboru se jako uchazeči přihlásili:

Bc. Jiří Šebestík, nar. 30.5.1977, Řípská 1469/19, 627 00 Brno
Petra Kropáčková, nar. 16.1.1988, Řípská 1469/19b, 627 00 Brno

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Výše uvedení byli schválení jako nový členové výboru společenství.

7. Volba nových členů Kontrolní komise SVJ

Předseda pan Mgr. Jiří Malota vyzval přítomné, aby činili návrhy na členy kontrolní komise. Funkční období končí skončilo všem 5 zvoleným členům kontrolní komise. Předseda SVJ však upozornil, že dle čl. X odst. 2 stanov SVJ je kontrolní komise tříčlenná, tudíž budou z vlastníků zvoleni pouze tři členové kontrolní komise. Na funkci členů kontrolní komise se jako uchazeči přihlásili:

Radek Matějka, nar. 28.8.1975, Řípská 1469/19a, 627 00 Brno
Jakub Soldán, nar. 18.12.1990, Řípská 1469/19b, 627 00 Brno
Ing. Jakub Ihm, nar. 11.3.1990, Slatinská 61, 636 00 Brno

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Výše uvedení byli schválení jako nový členové kontrolní komise společenství.

8. Výše odměn členů Kontrolní komise

Vzhledem k úpravě počtu členů kontrolní komise do souladu se stanovami SVJ, tedy z 5 na 3 členy, předseda výboru pan Mgr. Jiří Malota navrhl navýšení odměn pro členy kontrolní komise na částku 2 500 Kč /rok.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Byla schválena výše odměn ve výši 2 500 Kč ročně pro jednoho člena kontrolní komise.

9. Navýšení plateb do fondu oprav

Předseda výboru pan Mgr. Jiří Malota přednesl návrh výboru společenství a kontrolní komise na zvýšení plateb do fondu oprav. Byly předneseny návrhy na zvýšení o 2 Kč/m², tj. celkem 7 Kč/m², a o 5 Kč/m², tj. celkem 10 Kč/m².

Fond oprav ve výši 7 Kč/m²

Hlasování:

Pro bylo 12,38% všech přítomných hlasů

Proti bylo 87,62% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Fond oprav ve výši 10 Kč/m²

Hlasování:

Pro bylo 87,62% všech přítomných hlasů

Proti bylo 12,38% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Byla schválena nová výše plateb do fondu oprav ve výši **10 Kč/m²**.

10. Reklamní plocha na fasádě bytového domu

Výbor společenství informoval o záměru společnosti IMOS sundat reklamu z fasády bytového domu a ponechání kotevních bodů pro využití potřeb společenství, tedy k pronájmu reklamní plochy.

Ponechání kotevních bodů pro účely pronájmu reklamní plochy.

Hlasování:

Pro bylo 100% všech přítomných hlasů

Proti bylo 0% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Výtěžek z pronájmu půjde do fondu oprav společenství.

Hlasování:

Pro bylo 98,73% všech přítomných hlasů

Proti bylo 1,27% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Bylo odsouhlaseno, že reklamní plocha bude pronajímána a výtěžek z tohoto pronájmu půjde do fondu oprav společenství.

11. Výměna / ověření vodoměrů

Výbor společenství na základě zprávy o správě domu a pozemku informoval o zákonné povinnosti vyměnit nebo ověřit vodoměry v bytových jednotkách. Bylo navrženo, že úhrada bude provedena z fondu oprav.

Hlasování:

Pro bylo 95,52% všech přítomných hlasů

Proti bylo 4,48% všech přítomných hlasů

Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Bylo odsouhlaseno, že úhrada výměny či ověření vodoměrů bude provedena z fondu oprav.

12. Odkalovací filtry

Pan Filip Tringela přednesl návrh na pořízení nových odkalovacích filtrů pitné vody, popsal výhody a odhadovanou cenu a její návratnost.

Hlasování:

Pro bylo 98,86% všech přítomných hlasů

Proti bylo 1,14% všech přítomných hlasů

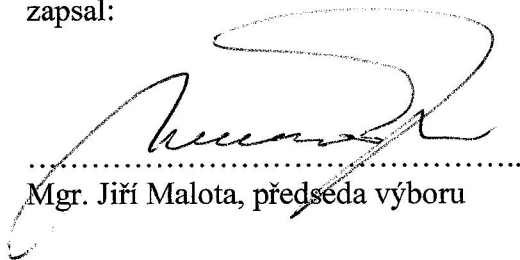
Zdrželo se 0% všech přítomných hlasů

Bylo odsouhlaseno pořízení nových odkalovacích filtrů.

13. Závěr


Poté byla schůze shromáždění Společenství vlastníků ukončena.

zapsal:




.....
Mgr. Jiří Malota, předseda výboru


Kontroloval:



.....
Filip Tringela, místopředseda výboru



.....
Mgr. Ing. Michal Vlček, člen výboru



.....
Ing. Jan Švancara, předseda kontrolní komise