

**Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků Kubíkova 18, 20, Brno, se
sídlem Kubíkova č. pop. 2294/18, PSČ 628 00 konané dne 29. 9. 2022
v sušárně domu Kubíkova 20**

Počet bytů: 26

NS: 5621

Na Shromáždění byli přítomni vlastníci bytů se spoluvlastnickým podílem 1394 z celkového počtu 1784, tím bylo Shromáždění společenství vlastníků (SSV) schopné usnášení.

Údaje o přítomnosti a výsledky hlasování jsou uvedeny v prezenční listině a hlasovací listině.

Průběh jednání:

1. Zahájení, schopnost usnášení. schválení bodů programu jednání, volba zapisovatele.

Shromáždění zahájila Mgr. Vízdalová v 18:30 hod., přivítala všechny přítomné a na základě prezenční listiny konstatovala schopnost usnášení.

Schválení bodu programu:

Návrh usnesení: SSV schvaluje program jednání uvedený na pozvánce.

Hlasováno: pro 1275/1394

proti: 0

zdržel se: 119

Usnesení bylo přijato.

Volba zapisovatele zápisu:

Návrh usnesení: SSV souhlasí, aby zápis z jednání provedli členové výboru.

Hlasováno: pro: 1189/1394

proti: 0

zdržel se: 205

Usnesení bylo přijato.

2. Schválení uzávěrky za rok 2021

Mgr. Vízdalová připomněla nejdůležitější položky čerpání za rok 2021, přičemž čerpání z dlouhodobě přijatých záloh (FO) na opravy za rok 2021 činily 207 391 Kč, po proplacení pojistných událostí pojišťovnou v celkové výši 116 573 Kč čerpání činilo 90 818 Kč. SV naspořilo po odečtení čerpání do FO 68 954 Kč.

Počáteční stav Fondu oprav (FO) k 1. 1. 2021 byl 1 679 863 Kč.

Konečný zůstatek Fondu oprav k 31. 12. 2021 byl 1 741 889 Kč.

V 18:36 hod. přišla paní Svatoňová. Přítomni vlastníci s podílem 1480 z celkového počtu 1784.

Návrh usnesení: SSV schvaluje účetní uzávěrku za rok 2021.

Hlasováno: pro 1480/1480

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

3. Čerpání z FO za rok 2022.

- březen, výměna netěsného zahradního kohoutku k výlevce v místnosti před DPS, oprava těsnění dešťového svodu K 20, **2 855 Kč**, Knecht-Instalo
- květen, ucpávka kanalizace, **4 875 Kč**, Honzák
- květen, montáž vodoměrů **54 827 Kč**, Techem
- odečet vodoměrů, **752 Kč**, Techem
- červen, klíče HUVP, **2 072 Kč**
- srpen, stojany na kola, **4 379 Kč KACERLE. s.r.o.**
- montáž stojanů **2 755 Kč**

Čerpání celkem k 29. 9. 2022 činilo 72 515 Kč

Návrh usnesení: SSV bere na vědomí čerpání z FO k 29. 9. 2022.

Hlasováno: pro: 1480/1480

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

4. Projednání návrhu na čištění vzduchotechniky.

Výbor poptal nabídky od tří firem Klimaspol v částce 70 460 Kč, Plíce domu (Delphia) v částce 48 500 Kč a Alkion v částce 45 080 Kč.

Návrh usnesení: SSV souhlasí s vyčištěním odvětrávacích šachet firmou Alkion.

Hlasováno: pro: 1480/1480

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

5. Projednání návrhu na výměnu protipožárních dveří ve společných prostorách domu.

Jedná se o 4ks dveří v suterénu domu, které musí splňovat požadavky protipožární kontroly. Dveře by byly vsazeny do původních kovových zárubní v ceně do cca 5 000 Kč/ks. Výbor by poptal firmu, která by zařídila koupi, dovoz a montáž všech 4 dveří do částky cca 30 000 Kč. Následně by záměčník provedl montáž původních zámků. Dle poslední revize provedené firmou HASKO původní dveře splňují požadavky protipožární kontroly.

Návrh usnesení: SSV souhlasí s výměnou protipožárních dveří do výše částky cca 30 000 Kč.

Hlasováno: pro: 816/1480

proti: 80

zdržel se: 584

Usnesení bylo přijato.

6. Projednání návrhu na opravu venkovních schodů.

Výbor předložil návrhy na možnosti opravy a to stěrkou, zhotovením nových buď betonových nebo žulových schodů. Původní stěrka, která byla dvakrát v minulých letech pořízena se na schodech opět drolí a odpadává, schody by ještě nemusely být vyměněny za nové, oslovená firma Neuschl nabídla opatřit náslapy na betonových schodech pevnou třívrstvou stěrkou s protiskluzovou úpravou v celkové částce do 18 000 Kč za oba vchody, která by mohla vydržet 10 až 15 let. Výbor oslovil firmy na pořízení betonových schodů v částce 158 905 Kč firmou Havránek a na pořízení schodů žulových v částce 405 030 Kč firmou ZERASTAV, přičemž životnost žulových schodů by byla neomezena. Nové schody by musely být podle oslovených firem vyměněny i s konstrukcí, žádná s firem nedoporučuje opravu schodů dlažbou. Ceny na pořízení schodů jsou orientační musely by být poptány vždy tři nabídky od firem na pořízení jak betonových tak schodů žulových a poptávky by musely být vyhodnoceny.

Návrh usnesení: SSV souhlasí opatřit venkovní schody domu stěrkou firmou Neuschl do částky 18 000 Kč.

Hlasováno: pro 1400/1480

proti: 0

zdržel se: 80

Usnesení bylo přijato.

7. Projednání návrhu na výměnu vnitřních vchodových dveří ve východních vestibulech domu.

Výbor poptal 4 firmy na zhotovení plastových dvoukřídlých dveří s těmito parametry. 1/3 části dveří by se otevírala na zárazku, 2/3 části dveří by se otevírala na kliku s proskleným neprůhledným sklem ze 2/3 u každé části. Firma Okna Macek zaslala nabídku za oba vchody v částce 134 049 Kč (cenová nabídka obsahuje dvě stejná křídla), Oknostyl v částce za oba vchody 81 434 Kč (nabídka neobsahuje vnější zapravení, neprůhledné sklo, nabídka je na dvě stejná křídla), Oknoservis za oba vchody v částce 78 160 Kč (nabídka neobsahuje vnější zapravení, neprůhledné sklo, dvě křídla jsou stejná), AV Plast Aleš Vlach v částce za oba vchody 81 561 Kč (nabídka obsahuje navíc příplatek za madlo v částce 4 200 Kč).

Návrh usnesení: SSV souhlasí se zhotovením 2ks vnitřních plastových vchodových dveří do východních vestibulů domu K18 a K20 firmou AV Plast v celkové částce 77 581 Kč s obyčejnou klikou bez madel.

Hlasováno: pro 1363/1480

proti: 0

zdržel se: 117

Usnesení bylo přijato.

8. Plán povinných revizí, kontrol a výměn zařízení na rok 2023, informace o činnosti výboru za rok 2022, informace k samozamykacím zámkům k venkovním dveřím domu, informace k cenám vnitřních chodbových světel, další návrhy na modernizace, rekonstrukce a opravy na rok 2022, pořízení věcí, provozní záležitosti domu.

Plán povinných revizí, kontrol, a výměn zařízení na rok 2023.

revize požárně bezpečnostního zařízení, Hasko, 4 000 Kč

revize plynu, Forpar, 4000 Kč

Informace o činnosti výboru od 1.1. 2022 do 29. 9. 2022

podání návrhu na zápis změny údajů u Krajského soudu v Brně

zajištění výměny netěsného zahradního kohoutku k výlevce v místnosti před DPS a opravy těsnění dešťového svodu K 20

zajištění odstranění ucpávky kanalizace

poptání a zajištění montáže vodoměrů na TV a SV

zajištění zhotovení klíčů k HUVP všem bytům

objednávka a montáž stojanů na kola

poptání firem na čištění vzduchotechniky, na zhotovení plastových dveří, na opravu venkovních schodů

účast na poradě předsedů u správce SBD MÍR

výbor poptal u výrobce plastových dveří a zámečníků možnosti opravy pokřivených plastových dveří k hlavnímu vchodu K20, dveře opravit nelze, zavírat se nadále bude muset s přibouchnutím a s kontrolou jejich zavření.

Informace k samozamykacím zámkům k venkovním dveřím domu

Z oslovených zámečníků Brádek, Zámečník Brno, Pospíšil, firma Pospíšil zaslala návrh na pořízení samozamykacích zámků k venkovním vchodům. Instalace zámků k plastovým dveřím je složitá, zámek k hlavnímu vchodu by musel být propojen se zvonkovým tablem z vnější strany, funkčnost by byla nejistá, hrozila by častá poruchovost jak zavíracího a telefonního systému, tak zvonků, firmy se shodly, že na plastové dveře dodatečně je montáž nevhodná i vzhledem k celkové částce za všechny 4 vchody ve výši 99 940 Kč bez DPH.

Informace k cenám vnitřních chodbových světel

Výbor oslovil firmy Zima, Vaněk, Led-Pro. Ceny za vnitřní světla s čidlem, senzorem a spínačem se pohybují v rozmezí 1 100 Kč až 1 300 Kč za ks a reagují buď na pohyb nebo teplotu, stáří světel na chodbách a v suterénu v našem domě se pohybuje cca 10 až 12 let. Po této době musely být postupně vyměněny za nové, zbývají ještě vyměnit 4 světla. V domě se stará o světla pan Strachoň, cena světla typ MIRIAM LED s mikrovlnným senzorem k I. čtvrtletí tohoto roku byla 1347 Kč/ks.

K tomuto bodu nebyly vzneseny žádné dotazy ani návrhy na opravy, rekonstrukce a modernizace či pořízení věcí.

9. Zvýšení odměny správci od 1. 7. 2022 o 25 Kč/měsíc/byt bez DPH tj. 198 Kč/měsíc/byt bez DPH a valorizace odměny správci o inflační kvocient (stanovený ČSÚ) od 1. 1. 2024

K návrhu byla v diskuzi řešena otázka o kolik by se částka zvyšovala od roku 2024 proto byl vznesen tento návrh:

Návrh usnesení: SSV schvaluje zvýšení odměny správci od 1. 7. 2022 o 25 Kč/měsíc/byt bez DPH a v roce 2023 na SSV odsouhlasit zvýšení odměny na rok 2024.

Hlasováno: pro 1480/1480

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

10. Stav financí, schválení rozpočtu na rok 2023

Stav FO ke dni 31. 8. 2022 byl 1 778 483 Kč

Návrh rozpočtu před odsouhlasením částek

Předpokládaný zůstatek na konec roku 2022 byl 1 805 203 Kč

FO k 31. 8. 2022 byl 1 778 483 Kč

K tomu do konce roku 4krát naspořená částka 12 488 Kč = 49 952 Kč + pronájem společných prostor 10 104 Kč = 1 838 539 Kč

1 838 539 Kč – 12 000 Kč (4 000 Kč revize požárně-bezpeč. zařízení, 4 000 Kč kontrola plynu, 4 000 Kč revize hromosvodu – revize naplánované do konce roku 2022)
= 1 826 539 Kč

- 2 072 Kč klíče HUVP (nezapočítaná částka v čerpání k 31. 8. 2022)

- 4 379 Kč stojany na kola (nezapočítaná částka v čerpání k 31. 8. 2022)

= 1 820 088 Kč předpokládaná částka k 31. 12. 2022

NÁVRH ROZPOČTU NA ROK 2023

1 820 088 Kč (konec roku 2022)

- 8 000 Kč (revize plyn 4000 Kč, kontrola požárněbezpeč. zařízení 4000 Kč)

1 812 088 Kč

+ 149 856 Kč (naspořená částka do FO za rok)

+ 10 104 Kč (pronájem splol. prostor - příjem za rok)

1 972 048 Kč

- 40 000 Kč (rezerva – údržba, nenadálé výdaje..)

1 932 048 Kč předpokládaný zůstatek na konec roku 2023

- případné čerpání do konce roku 2022

- co se odhlasuje do konce roku 2022

- co se odhlasuje během roku 2023

Návrh rozpočtu na rok 2023 po odsouhlasených částkách

1,778.483,- stav k 31.8.2022

+ 49.952,- fond oprav

+ 3.368,- pronájem 2022 září-prosinec

=====

1,831.803,-

- 2.072,- klíče

- 4.379,- stojany

- 12.000,- hasiči, plyn, hromosvod

=====

1,813.352,- mezisoučet

- 170.461,- oprava schody, protipožár. dveře, dveře plast. chodba

=====

1,642.891,- předpoklad k 31.12.2022

+ 149.856,- fond oprav 2023

+ 10.104,- pronájem 2023

- 8.000,- hasiči, plynáři (pravidelná kontrola)

- 40.000,- opravy-rezerva

=====

1 754.851,- předpoklad 31. 12. 2023

Návrh usnesení: SSV schvaluje rozpočet na rok 2023 předložený výborem po odsouhlasených částkách.

Hlasováno: pro 1480/1480

proti: 0

zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

11. Informace z porady předsedů a energetického semináře pro předsedy SVJ

Legislativní změny

Od 1. 10. 2022 nabude účinnosti novela zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, která rozšiřuje vyvratitelnou právní domněnku, kdo je skutečným majitelem. Do evidence skutečných majitelů se tak automaticky propíše fyzická osoba, která byla zapsána v rámci zápisu do veřejného rejstříku jako člen statutárního orgánu.

Od 1. 1. 2023 vejde v platnost novela zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, která přináší zásadní změnu pro společenství vlastníků. Ta spadají do okruhu uživatelů, kterým bude datová schránka od 1. ledna automaticky zřízena. Společenství tak vzniká povinnost komunikovat s orgány veřejné moci a zasílat dokumenty přes datovou schránku státním orgánům.

Od 1. 1. 2023 dojde k navýšení pojistných částek, které vyvolal prudký nárůst cen ve stavebnictví a zejména cen stavebních materiálů. Navýšení pojistných částek bude realizována Dodatkem k Rámcové pojistné smlouvě č. 772 061 3510 u pojistitele – Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.

Každoročně dochází k nárůstu minimální mzdy, což upravuje položku předpisu záloh na úklid. Pro rok 2022 je minimální mzda 16 200 Kč, to odpovídá hodinové sazbě 96,40 Kč. Správce doporučuje stanovit sazbu tak, aby byla cca o 20% nad touto hodinovou sazbou, aby se nemusel každý rok navyšovat předpis a vycházelo vyúčtování bez velkého nedoplatku.

Návrh usnesení: SSV schvaluje navýšení položky předpisu úklid na rok 2023 o 20% nad hodinovou sazbu 96,40 Kč, ostatní výše předpisu záloh zůstávají na rok 2023 ve stejné výši jako v minulém roce.

Hlasováno: pro 1394/1480

proti: 0

zdržel se: 86

Usnesení bylo přijato.

Energie

Příspěvek na dodávku elektrické energie, plynu a dálkového tepla pro rok 2022 a 2023 řeší nařízení vlády č. 262/2022Sb., a vládní nařízení č. 263/2022 Sb., která se zabývají výši příspěvků pro odběratele jednotlivých energií.

Pro rok 2022 jsou poskytovány domácnostem příspěvky na elektrickou energii automaticky. Do 30.9. 2022 je povinen obchodník zákazníkovi s elektřinou zaslat nový předpis záloh, ve kterém bude uvedena výše příspěvku. Od října 2022 do prosince 2023 je domácnostem odpuštěn poplatek za obnovitelné zdroje energie za každou MWh.

Příspěvek na elektrickou energii u společných prostor bytových domů není na příspěvek nárok. Dodavatelem elektrické energie ve společných prostorách SV (světla, provoz čerpadla v DPS) je Pražská plynárenská.a.s., a to v ceně 1 385 Kč/MWh/měsíc a do konce roku 2023 se nemění.

Pro příspěvek na teplo a plyn v případě odběrného místa na dálkové vytápění je třeba předat žádost ve formě vyplněného formuláře do 30. 11. 2022 na Teplárny Brno, a.s. (TB), kde SV nahlásí počet bytových jednotek. Situaci s dotacemi na teplo a plyn sleduje na družstvu oddělení energetiky a po té co budou známy konkrétní podmínky pro získání dotace je teprve SV může žádat (zatím nebyla zveřejněna konkrétní podoba žádosti). Pro každou domácnost je výše příspěvku u dálkového vytápění stanovena na 4 500 Kč.

Předchozí zvýšení ceny tepla domácnostem proběhlo k 1. 11. 2021 ve výši 25%/GJ, další změna ceny tepla se očekává v termínu listopad 2022 – 2023. Po té co obdrží správce nové aktuální zálohy, budou upraveny předpisy nájmu.

Od 5. 9. 2022 je vyhlášeno předcházení nouzového stavu v teplárenství, to znamená, že lze topit palivy, které nesplňují emisní limity.

Pro 80% výroby tepla TB je surovinou plyn, 20% výroby tepla pokrývá SAKO. V Maloměřicích TB plánují do roku 2024 instalovat kotle na dřevní štěpku, poté 80% výroby tepla z plynu klesne na 55%, což by vedlo i k poklesu ceny za teplo.

Pro bytové domy platí stále vyhláška č. 194/2007 Sb., o vytápění a dodávkách teplé vody.

Očekávaná novela zákona č. 67/2013 Sb., a její prováděcí vyhláška stanoví povinnost předávání informací o měsíčních spotřebách tepla a teplé vody konečným spotřebitelům. Původně předpokládaná účinnost od 1. 1. 2023 bude zřejmě opět odložena, nicméně družstvo hledá již cestu jak spotřebitelům předávat požadované údaje. Družstvo navrhuje využití svého webového portálu "Po schodech", přístup k měsíčním odečtům v rámci tohoto portálu bude zpoplatněn částkou 5 Kč včetně DPH/měs/byt bez ohledu na počet měřičů v bytě.

12. Návrh na změnu čl. 9 odst. 2 věty druhé: Členem voleného orgánu může být pouze osoba, která je členem společenství. Návrh na změnu zní: Členem voleného orgánu může být osoba, která není členem společenství.

Návrh usnesení: SSV schvaluje změnu stanov čl. 9 odst. 2 věty druhé s tímto zněním: Členem voleného orgánu může být osoba, která není členem společenství.

Hlasováno: pro 0/1480

proti: 833

zdržel se: 647

Usnesení nebylo přijato.

Stanovy zůstávají ve stejném znění: čl. 9 odst. 2 věty druhé zní: Členem voleného orgánu může být pouze osoba, která je členem společenství.

13. Různé, připomínky, návrhy

Výbor vyzval ostatní členy společenství k dalším návrhům tak, aby je výbor mohl připravit na příští Shromáždění. Nebyly vzneseny žádné dotazy ani návrhy na opravy, rekonstrukce a modernizace či pořízení věcí.

14. Závěr

Po té co nebyly vzneseny další připomínky ani návrhy Shromáždění bylo ve 20:10 hod. ukončeno.

Požadavky na správce – úsek ekonomický

Výše příspěvků na správu a služby pro rok 2022 zůstávají ve stejné výši jako v minulém roce. Pokud by musel být každý rok navyšován předpis záloh v položce úklid po zvýšení minimální mzdy a tím i zvýšení hodinové sazby a aby vyúčtování tímto vycházelo bez nedoplatku odsouhlasilo SSV navýšení sazby této položky o 20%.

zapsala: Mgr. Iveta Vízdalová
předsedkyně výboru SV

ověřil: Petr Puš
místopředseda výboru SV

V Brně dne 10. 10. 2022

Přílohy zápisu: prezenční listina, hlasovací listina, plné moci, zmocnění k výkonu správy, pozvánka na Shromáždění s programem, cenové nabídky firem Havránek, ZERASTAV, Plíce domu, Klimaspol, Alkion, Pospíšil, Oknostyl, Oknoservis, AV Plast, návrh rozpočtu na rok 2023, čerpání k 29. 9. 2022, návrh na zvýšení odměny správci.