

# 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 2902, konané dne 25.6.2014 v Dělnickém domě, Jamborova č.65, Brno.**

Schůzi zahájil v 17:00 předseda výboru SVJ Ing. Ladislav Valášek a požádal o výsledky sčítání přítomných členů SVJ. Následně zahájil projednávání jednotlivých bodů dle programu.

### **1. Kontrola usnášeníschopnosti**

Přítomno podle prezenční listiny 1.381.650 hlasů z celkového počtu 2.548.407 hlasů, tedy 54 %.

- **Schůze byla usnášeníschopná**

### **2. Volba sčítatelů hlasů**

Za SVJ: p. Martin Kučera, Ing. Pavlína Kolková, Mgr. Lucie Sýkorová, Ing. Petr Skřivánek

Za BERGA S.N. s.r.o.: Ing. Zuzana Kelblová, sl. Monika Svojanovská

- pro: 1.381.650 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.381.650 hlasů)
- **Navržení sčítatelů hlasů byli schváleni**

### **3. Volba zapisovatele**

Ing. Hana Hrabcová (člen SVJ)

- pro: 1.381.650 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.381.650 hlasů)
- **Navržená zapisovatelka byla schválena**

### **4. Volba ověřovatelů zápisu**

Ing. Pavel Konečný (Sedláčkova 22, člen SVJ)

p. Martin Podhorský (Sedláčkova 26, člen SVJ)

- pro: 1.386.900 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.386.900 hlasů)
- **Navržení ověřovatelů zápisu byli schváleni**

### **5. Projednání hospodaření, hlasování o schválení účetní závěrky SVJ za rok 2012**

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2012.“**

- pro: 1.401.114 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.401.114 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

### **6. Výroční zpráva výboru a správce o správě domu a pozemků a o dalších činnostech SVJ za rok 2013**

- Dědictví minulosti – podány informace o průběhu žaloby na bývalého pověřeného vlastníka.
- Průběžné informace o postupu vůči neplátcům (dlužné částky, žaloby).
- Informace o akcích, realizovaných v roce 2013.
  - Akce Holub (hroty) - schváleno Shromážděním 24.11.2011,
  - Zastřešení vchodů v bloku A - schváleno Shromážděním 24.11.2011,
  - Odstranění vlhkosti ve sklepech II fáze - Zateplení sklepních prostor B4, C4 schváleno Shromážděním 24.11.2011,
  - Výměna vodoměrů - schváleno Shromážděním 11.6.2012,
  - Pokračování akce „Terénní úpravy okolo domu“ + údržba,
  - Desinfekce a desinsekce půdních prostor,
  - Úklidová místnost B1,

# 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

---

- Převzetí „archivu“ (dokumentace) od spol. Na Panence, s.r.o.,
- Energetický štítek domu,
- Úklid garáží,
- Vykližení společných prostor - protipožární opatření,
- Změna správce domu,
- Změna internetového providera,
- Zajištění „běžných“ provozních záležitostí, oprav a činností (elektroinstalace, opravy zařízení a vybavení domu, revize, web, informovanost, platby, úklid...).
- Schody k tramvajové zastávce Novolíšeňská – zrušení akce.
  - Představeny důvody pro zrušení akce.

## **7. Projednání hospodaření, hlasování o schválení účetní závěrky SVJ za rok 2013**

**Usnesení:** „Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2013.“

- pro: 1.429.152 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.429.152 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

## **8. Zpráva kontrolní komise**

Složení kontrolní komise - Ing. Jan Tauš (předseda), p. Martina Hégrová (člen), p. Lucie Chlupíková (člen), p. Andrea Svobodová (člen). Předseda kontrolní komise přednesl zprávu za rok 2013.

## **9. Projednání změny správce domu – zpráva o výsledcích**

- Informace o průběhu výběrového řízení.
- Podpis smlouvy s vybraným uchazečem Berga S.N., s.r.o. s účinností od 1. 8. 2013.
  - Informace o cenách a úsporách.
  - Havarijní servis elektro, voda - tel.: 533 338 686.

## **10. Informace o uzavření smlouvy o reklamě s Českou pojišťovnou, hlasování o schválení způsobu zaúčtování příjmu z této smlouvy**

**Usnesení:** „Shromáždění SVJ schvaluje, že odměny ze Smlouvy o reklamě, uzavřené s Českou pojišťovnou, budou účtovány jako příjem do fondu oprav.“

- pro: 1.437.372 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

## **11. Povinnosti členů SVJ ve vztahu ke správě domu – informace o vybraných problémech**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména tato ustanovení:

### **§ 1177**

*(1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem.*

*To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.*

*(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.*

### **§ 1178**

*Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.*

# **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

---

Výbor SVJ tímto žádá všechny členy, aby splnili svoje povinnosti podle § 1177 a vedli v patrnosti, že každou změnu je nutno též oznámit.

## **12. Projednání změny způsobu stanovení výše záloh na služby hrazených členy SVJ a hlasování o ní**

**Usnesení:** „Zálohy na úhradu za služby stanoví správce podle výše reálné průměrné spotřeby v předcházejícím roce. Nebude-li tento údaj k dispozici či změní-li se počet osob užívajících jednotku, stanoví správce zálohy podle jiné jednotky nejbližší obdobné.“

- pro 1.437.372 hlasů; proti 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**
  - Nové evidenční listy budou distribuovány členům SVJ a budou platné od **1.8.2014**

## **13. Informace o změnách v legislativě (nový Občanský zákoník) a nutnosti změn ve Stanovách SVJ**

- Od 1.1.2014 je účinný zák. č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník a navazující právní předpisy.
- Tyto předpisy znamenají i změny pro SVJ. Ze zákona je povinnost přizpůsobit stanovy nové legislativě do 1.1.2017.
- Vzhledem k tomu, že je tato lhůta ještě dost dlouhá, téměř žádné SVJ v republice změnu stanov neprovedlo.
- Z toho důvodu radí odborníci s úpravami stanov vyčkat na vývoj praxe.
- Do budoucna bude možné do stanov zařadit některá ustanovení, která mohou znamenat ulehčení procesů v rámci vnitřních poměrů v SVJ. Například:
  - hlasování „per rollam“ (korespondenčně), tj. např. po internetu, bez nutnosti konání shromáždění,
  - jinou úpravu hlasovacích kvót.
- Výbor SVJ již inicioval vyhotovení změn stanov. Naše členy žádáme, aby zaslali podněty ke změnám stanov, které by podle jejich názoru měly být zapracovány, v **termínu do konce září 2014 svému zástupci ve výboru**.
- Tyto návrhy budou předány advokátní kanceláři, která změnu stanov vyhotovuje.
- Následovat bude proces připomínkového řízení a schválení na schůzi Shromáždění SVJ (předpoklad rok 2015).

## **14. Projednání bezpečnostní situace domu, hlasování o schválení změn v zajištění bezpečnosti**

- Proběhla debata o bezpečnostní situaci domu. Usnesení není uvedeno v zápise z důvodu veřejné přístupnosti tohoto zápisu na webových stránkách domu.

## **15. Seznámení s výsledky požární kontroly domu, projednání návrhů na řešení nedostatků**

- Požární kontrola domu se provádí dle předepsané legislativy ČR.
- Kontrola zjistila nedostatky, které bylo nutno odstranit – protokol o výsledku požární kontroly.
- Umístění nábytku a jiných překážek ve společných částech domu bylo řešeno následovně (během podzimu 2013):
  - Oslovení členů SVJ se žádostí o odstranění majetku do stanoveného termínu.
  - Po uplynutí stanoveného termínu proběhla likvidace majetku na náklady SVJ (všech členů) ve výši 16.058,- Kč.
- Následnými kontrolami je opět zjišťováno umístování majetku ve společných částech domu.

# 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

- Při další akci odklizení odložených věcí ve společných částech domu budou tyto **likvidovány bez dalšího upozornění na náklady všech členů** – odůvodnění viz Článek XI bod 2d) stanov SVJ.

## **16. Informace o postupu SVJ v případě odstěhování členů a zjištění poškození společného majetku**

- Po odstěhování členů SVJ byl zjištěn případ poškození společných prostor.
- Na základě tohoto zjištění bylo přistoupeno k:
  - zjištění stavu poškození a jeho dokumentování – fotografie,
  - zajištění oprav společných prostor,
  - bývalým členům bylo pozastaveno vyplacení přeplatku z ročního vyúčtování,
  - po obdržení faktury za odstranění poškození společných prostor byla částka odečtena z přeplatku jednostranným zápočtem (přeplatek byl o tuto částku snížen).
- V případě dalších takových zjištění bude postupováno obdobně.

## **17. Doplnující volba členů Výboru SVJ**

Vchod B1 (Sedláčkova 28) – MgA. Michal Indrák

- pro: 1.437.372 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Navržený kandidát byl schválen**

Vchod B4 (Sedláčkova 34) – p. Martin Podhorský (bytem Sedláčkova 26)

- pro: 1.396.859 hlasů; proti: 0; zdržel se: 40.513 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Navržený kandidát byl schválen**

## **18. Výtahy**

### **a) Seznámení s technickým stavem výtahů**

- Seznámení s aktuálním stavem a představení možných způsobů řešení a finanční náročnosti:
  - ponechání stávajícího stavu,
  - částečná modernizace,
  - kompletní výměna.

### **b) Hlasování o schválení navýšení fondu oprav na odstranění nevyhovujícího technického stavu výtahů**

Usnesení: „Bude ponechán stávající stav.“

- pro: 64.898 hlasů; proti: 1.361.764; zdržel se: 10.710 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení nebylo schváleno**

Usnesení: „Bude provedena částečná modernizace všech 12-ti výtahů.“

- pro: 11.680 hlasů; proti: 1.412.252; zdržel se: 13.440 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení nebylo schváleno**

Usnesení: „Bude provedena kompletní výměna výtahů všech 12-ti výtahů.“

- pro: 1.371.452 hlasů; proti: 31.180; zdržel se: 34.740 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav u bytových jednotek na 16,22 Kč/m<sup>2</sup> od 1.8.2014 po dobu 6-ti let, přičemž částka 6,22 Kč/m<sup>2</sup> bude účtována na oddělený účet a použita výhradně na kompletní výměnu výtahů, jejíž realizaci SVJ schvaluje a

# 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

---

**ukládá Výboru SVJ k zajištění. Priority a termíny provedení stanoví Výbor s ohledem na stav jednotlivých výtahů a výběr finančních prostředků.**

- pro: 1.390.326 hlasů; proti: 30.278; zdržel se: 16.768 (z celkového počtu přítomných 1.437.372 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

## **19. Projednání dalších návrhů na realizaci investic, hlasování o jejich schválení**

### **a) Optimalizace nákladů na provoz UPS – 12 kusů zařízení**

Představení investičního záměru na odpojení 8 kusů výtahů od záložních zdrojů UPS.

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje investici optimalizace nákladů na provoz UPS a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví Výbor s ohledem na stav finančních prostředků.“**

- pro: 1.425.542 hlasů; proti: 0; zdržel se: 0 (z celkového počtu přítomných 1.425.542 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

### **b) Výsadba okrasných dřevin v okolí domu**

Představení investičního záměru na výsadbu okrasných dřevin v okolí domu v roce 2014 ve dvou variantách (Stříhané ploty nebo Volně rostoucí dřeviny). Po diskuzi k tomuto tématu předseda vyzval ty členy SVJ, kteří nesouhlasí se žádnou variantou, aby se přihlásili. Optická většina se vyslovila proti této investici. **Investiční závěr byl odložen.**

### **c) Klece v prostoru odpadkových kontejnerů**

Podklady jsou umístěny na webových stránkách domu. I přes oslovení většího počtu firem jsme dostali jen málo nabídek, které nesplňovaly naše představy.

**Usnesení:**

**„Shromáždění SVJ schvaluje investici „Klece v prostoru odpadkových kontejnerů“ a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví Výbor s ohledem na stav finančních prostředků.“**

- Proběhlo hlasování o to, zda vůbec tuto akci realizovat:  
pro 675.632 hlasů; proti 436.321; zdržel se: 313.589 (z celkového počtu přítomných 1.425.542 hlasů).
- **Usnesení nebylo schváleno**

### **d) Oprava dlažby ve společných prostorách**

Oznámení o plánovaných opravách odlepující se dlažby ve společných prostorách. Akce proběhne během následujících 1-2 měsíců.

### **e) Výmalba společných prostor**

Představení návrhů na výmalbu společných prostor v roce 2014 včetně oprav poškozených omítek, rohů a puklin, bílou barvou.

- Varianta 1 – jen první podzemní a první nadzemní podlaží
- Varianta 2 – všechna podlaží

**Usnesení: „Bude provedena výmalba.“**

- pro 1.039.046 hlasů; proti 233.756; zdržel se: 152.740 (z celkového počtu přítomných 1.425.542 hlasů)
- **Usnesení bylo schváleno**

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje investici „Výmalba společných prostor, varianta 2 – všechna podlaží“ v roce 2014 a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví Výbor s ohledem na stav finančních prostředků.“**

# 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

- pro: 430.394 hlasů; proti: 941.990; zdržel se: 53.158 (z celkového počtu přítomných 1.425.542 hlasů)

## ➤ Usnesení nebylo schváleno

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje investici „Výmalba společných prostor, varianta 1 – jen první podzemní a první nadzemní podlaží“ v roce 2014 a ukládá výboru SVJ zajištění její realizace. Prioritu a termín provedení akce stanoví Výbor s ohledem na stav finančních prostředků.“**

- pro: 1.230.453 hlasů; proti: 161.076; zdržel se: 34.013 (z celkového počtu přítomných 1.425.542 hlasů)

## ➤ Usnesení bylo schváleno

## **20. Informace o postupech při umisťování zařízení na fasádu domu nebo na příslušenství k bytové jednotce a při stavebních úpravách v bytových jednotkách**

- Zařízení na fasádě (klimatizace, markýzy, apod.)
  - Člen SVJ podá písemnou žádost o umístění takového zařízení adresovanou výboru SVJ. Žádost bude obsahovat dokumenty podle typu a umístění zařízení:
    - a) Pokud bude Zařízení na fasádě, bude na společné části budovy:
      - Instalaci povolí výbor, buď zdarma, nebo za nájemné,
      - Forma by měla být písemná dohoda majitele BJ a SVJ.
    - b) Pokud bude Zařízení instalováno na balkonu sousedící BJ - balkon je příslušenstvím sousedící bytové jednotky:
      - K instalaci je potřeba souhlas majitele BJ, ke kterému balkon patří.
    - c) Pokud bude Zařízení umístěno na fasádě, která je současně stěnou sousední BJ:
      - K instalaci jsou potřeba dokumenty, viz bod a) i b) tohoto článku.
  - Součástí žádosti o umístění zařízení bude dále vždy:
    - technický popis zařízení,
    - schématické zakreslení umístění zařízení,
    - potvrzení, že montáž bude provedena odbornou firmou.
- Stavební úpravy v bytě (posun příček apod.)
  - Majitel BJ zpracuje projektovou dokumentaci a tuto s žádostí předloží výboru ke schválení. (Zpracovatel projektové dokumentace musí posoudit, zda je potřeba i vyhotovení Statického posudku.)
  - Provedení a zajištění potřebných podkladů a souhlasů je na každém zájemci o instalaci zařízení a stavební úpravy.

## **21. Hlasování o schválení žádostí majitelů bytů o zasklení balkonu/lodžie**

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje uzavření balkonu/lodžie bytu A3.03.3 dle předloženého projektu.“**

- pro: 1.338.307 hlasů; proti: 24.754; zdržel se: 51.663 (z celkového počtu přítomných 1.414.724 hlasů)

## ➤ Usnesení bylo schváleno

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje uzavření balkonu/lodžie bytu A3.07.1 dle předloženého projektu.“**

- pro: 1.154.587 hlasů; proti: 0; zdržel se: 260.137 (z celkového počtu přítomných 1.414.724 hlasů)

## ➤ Usnesení bylo schváleno

**Usnesení: „Shromáždění SVJ schvaluje uzavření balkonu/lodžie bytu A3.07.2 dle předloženého projektu.“**

- pro: 1.205.331 hlasů; proti: 0; zdržel se: 209.393 (z celkového počtu přítomných 1.414.724 hlasů)

## ➤ Usnesení bylo schváleno

# 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

---

## 22. Diskuse:

- Úklid v domě
  - Pro hlášení nedostatků je nutno napsat zcela konkrétně, co není v pořádku, zdokumentovat (co, kdy, kde, fotografie...), jinak nelze stížnosti řešit.
  - Kontaktní osoby pro hlášení nedostatků jsou zástupci příslušných vchodů.
  - Rohože před vchodovými dveřmi do bytů – v současnosti platí dohoda s úklidovou firmou, že pokud před dveřmi bytu leží rohož, pracovnice ji objede (nezvedá ji a nevytírá pod ní). Pokud má být pod rohoží vytřeno, je potřeba ji v den úklidu buď odstranit z chodby, případně zvednout a opřít o dveře.

Schůze byla oficiálně ukončena v 21:20 hod.

Zapsal: Ing. Hana Hrabcová

Ověřovatelé:

Ing. Pavel Konečný

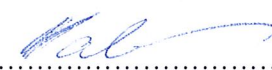
.....  dne: 7.7.2014

p. Martin Podhorský

.....  dne: 1.8.2014


Předseda výboru SVJ:

Ing. Ladislav Valášek

.....  dne: 1.7.2014

Místopředseda výboru SVJ:

Ing. Jiří Ševčík

.....  dne: 1.7.2014

