

**Zápis ze schůze Společenství vlastníků garáží Loosova 1c**  
**se sídlem Loosova 817/1c 638 00 Brno, IČ 28324170**  
**konaného 11.5.2022 v 17.00-18.30 v jídelně ZŠ Millénova, Brno**

Schůzi zahájil z pověření výboru SV jeho místopředseda pan Steiner, který přivítal přítomné. Oznámil, že se vlastníci garáží scházejí po delší prodlevě, protože v minulém období nebylo možné konat shromáždění vzhledem k vyhlášenému nouzovému stavu kvůli pandemii covidu. Konstatoval, že schůze byla svolána jako shromáždění. To se však nemůže konat, protože pro malý počet přítomných by nebylo usnášeníschopné a nemohlo by schválit žádné usnesení. Jeho slova doplnil ing. Grolig, který oznámil, že k tomu, aby shromáždění bylo usnášeníschopné, chybí 19 vlastníků garáží. Po zahájení sice došlo několik dalších vlastníků garáží, ale jejich počet stále nepostačoval ke schválení jakéhokoliv usnesení.

Pak pan Steiner navrhnul, aby se místo shromáždění vlastníků alespoň konala schůze, kde budou předneseny informace o hospodaření. S tím přítomní souhlasili a program schůze schválili. Současně schválili navržené scítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu. Jedna z účastnic měla připomínku ke konání schůze místo shromáždění. Jejich SV má ve stanovách uvedeno, že pokud se na shromáždění nedostaví dostatečný počet vlastníků, pak se po 30 minutách koná náhradní shromáždění. To je považováno z usnášeníschopné bez ohledu na počet přítomných. Předkládané usnesení je na něm přijato, jestliže pro ně se pro ně vysloví většina hlasujících. Navrhla přitom podobný postup. Když jí bylo sděleno, že to není možné, protože stanovy SV garáží to neumožňují, tak doporučila, aby byly příslušně změněny. Pan Steiner k tomu podotknul, že i změnu stanov musí schválit usnášeníschopné shromáždění. Diskuse k problému usnášení se pak prolínala celou schůzí. Další diskutující poukázali na možnost písemného hlasování. To je sice možné i podle současných stanov, bylo by však vzhledem k cenám poštovních služeb nákladné a může narážet na řadu problémů, především na neochotu vlastníků se písemně vyjádřit. V této souvislosti zazněly názory na možnost využití elektronické pošty. Ani v tomto by nebylo jednoduché hlasování zajistit. Jednak je zapotřebí znát právní názor na tuto možnost, jednak je k dispozici jen asi čtvrtiny mailových adres vlastníků. Výbor ale přislíbil, že se touto otázkou bude zabývat. V úvahu přitom přichází mimo jiné i možnost zapojení vrátných v objektu garáží apod.

Předseda výboru pan Grošov se úvodem zmínil o tom, že zemřel revizor SV pan Braný. Ve svém vystoupení pak shrnul informace o činnosti SV, zejména o finanční situaci. Na shromáždění SV v roce 2019 bylo rozhodnuto o rozdělení účtu SV. V současné době má SV účet u FIO banky, která neúčtuje poplatky za jednotlivé položky, takže na něj směřují platby záloh od vlastníků. Ke konci dubna bylo tam na účtu 424.462 Kč. Dva účty má SV vedeny u CSOB, na nichž má uloženo cca 3.9 mil. Kč (2.157.266 Kč a 1.740.000 Kč). Jde o finanční rezervu na opravy objektu garáží. Z těch je třeba v příštích letech počítat především s generální opravou zakrytí střechy, které již překračuje plánovanou životnost. Jakmile se objeví známky průsaku vody, bude třeba opravu neprodleně zahájit.

Poté pan Grošov komentoval jednotlivé položky celkových nákladů, které musí SV vynakládat a na něž jsou vybírány zálohy. Jejich podrobný výkaz je zveřejněn na nástěnce proti vrátnici. Na řadě položek se přitom podílí SV spolu s firmami, které v objektu působí. Tak v např. na vodném a stočném, což je položka zahrnující především odvoz dešťové vody ze střechy, se podílí převážně SV, zatímco pneuservis pouze 20%. Na informaci o spotřebě tepla reagoval jeden diskutující, který doporučit omezit temperování objektu. Pan Grošov na to reagoval, že podíl SV na spotřebě tepla dodávaného do objektu garáží je jen malý, takže do celkové částky zálohy na jedno garážové stání přispívá jen 45 Kč. Pak se zmínil o nákladech na pojištění a o nákladech na správní činnost. K tomu zazněl dotaz, co pro SV družstvo Družba dělá a zda by nebylo lepší, kdyby si to SV zajišťovalo samo. To však bylo odmítnuto jako nereálné. Další diskuse následovala informaci o nákladech na úklid a mzdy vrátných, které představují neivvšší nákladovou položku. Zde se náklady zvyšují s růstem mezd. V diskusi byl vysloven názor, že by bylo možné služby vrátných nahradit kamerovými záznamy. Pan Grošov na to sdělil, že výbor se zajímal i o tuto možnost. Přitom se ukázalo, že ceny služeb firem dodávajících a kontrolujících výsledky takového sledování jsou srovnatelné s náklady na mzdy a odvodů z mezd vrátných. Na dotaz pan Grošov vrátných odpověděl, že celkem jejich je 7. K tomu dodal, že vrátní nesedí jen na vrátnici, ale také out.

prochází a kontrolovat její. Problematika služby vrátných byla diskutována již na minulých shromážděních a jejich náhrada byla odmítnuta. Přítomnost vrátných oceňují zejména ženy parkující v objektu, které se díky tomu cítí bezpečněji. K problematice se později vrátil jeden diskutující, který na schůzi přišel se zpožděním. Ten ve svém příspěvku požadoval modernizaci služeb. Několik přítomných mu však vysvětlilo, že tato problematika byla již probírána předtím, než přišel.

Příjmem SV jsou platby nájemců za pronájem, které se v posledním období podařilo díky novým smlouvám zvýšit. Za anténní systémy na střeše objektu platí nyní T-mobile 147.173 Kč a CETIN 123.840 Kč za rok. nové smlouvy mají inflační doložky. Nově se rýsuje uzavření smlouvy s pneuservisem na využití fasády pro reklamu firmy ContiTrade Servises za cca 24 tis. Kč za rok. Celkem tyto platby tak zvýší prostředky na opravy a údržbu objektu o cca 300 tis. Kč za rok a šetří prostředky vlastníků.

V následujícím období je třeba počítat se zvýšením záloh. Důvodem je především nárůst cen energií a služeb. Předpokládáno je zvýšení půlroční zálohy o 400 Kč na cca 2.900 Kč. Tato záloha bude stále o výrazně nižší, než činí záloha 3.928 Kč ve srovnatelném objektu garáží na ulici Herčíkova. Novou výši záloh bude však třeba schválit včas, tj. do konce července.

Zapsal: RNDr. Miloslav Smrž

.....

V Brně dne 12. 5. 2022

Zápis ověřil: Ing. Alojz Pojzl

.....

V Brně dne .....