

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků garáží Loosova 1c
se sídlem Loosova 817/1c 638 00 Brno, IČ28324170
konaného 14.11.2018 v17.00-18.30 vjídelně ZŠ Milénova, Brno

Shromáždění zahájil z pověření výboru SV jeho místopředseda pan Steiner, který přivítal přítomné. Upozornil na to, že shromáždění se koná v listopadu stejně jako shromáždění v předchozích letech. Dosavadnímu výboru a revizorovi nyní končí funkční období a bez zvolení nových funkcionářů by SV nemohlo hradit své finanční závazky a vykonávat další potřebné činnosti. Příští shromáždění by ale měla být konána v jarních měsících, kdy budou k dispozici údaje o hospodaření SV v předchozím roce.

Po sečtení počtu přítomných a předaných plných mocí bylo konstatováno, že shromáždění je usnášeníschopné, protože jeho účastníci reprezentují nadpoloviční podíl na majetku objektu garáží. Shromáždění se přitom zúčastnilo 109 vlastníků garážových stání s váhou hlasu 0,28% a zplnomocněný zástupce družstva Družba, v jehož správě je nadále asi 25% objektu. Kromě toho zplnomocnila řada vlastníků garážových stání své známé k zastoupení při hlasováních na shromáždění.

Po zahájení následovala podle programu volba volební komise, zapisovatele a ověřovatelů zápisu. Za členy volební komise navrhl výbor pana Čagana a pana Hyttycha, za zapisovatele RNDr. Smrže a za ověřovatele zápisu byli navrženi pan Žalkovský a Mgr. Kuneš. Při následujícím hlasování byli všichni jmenovaní jednomyslně shromážděním schváleni. Pak pan Steiner nechal hlasovat o navrženém programu. Navržený program byl schválen všemi hlasy přítomných.

Následovala zpráva o činnosti výboru SV v r. 2018, kterou přednesl předseda výboru SV pan Grošov. Hlavním obsahem činnosti výboru byla kontrola hospodaření, spotřeby energií a stavu objektu a jeho vybavení. Placení předepsaných záloh bylo v r. 2018 spojeno s problémy. Z pléna k tomu zaznělo vysvětlení, že tentokrát vlastníci garáží neobdrželi složenky na úhradu záloh, ale až upomínky. Podle předsedy výboru SV byla v textu upomínky rozesílaném SBD Družba chyba v použití termínu penále. SV žádné penále nepožadovalo, jen úhradu nedoplatku od těch vlastníků, kteří si opomenuli zvýšit zálohu.

Závažnou závadou v provozu objektu bylo zamrznutí rozvodů vody do protipožárních hydrantů, která se projevila po březnovém oteplení a vyžádala si uzavření přívodu vody do objektu. Po výměně ventilu jednoho z hydrantů umístěných ve spodní části objektu a napuštění vody se projevil závady provázené úniky vody u několika dalších hydrantů, které byly odstraňovány pracovníky několika instalatérských firem. Jako první možnost zamezení zamrznutí rozvodů vody bylo navrženo vypouštění vody z přívodů k hydrantům v zimním období, což však bylo zamítnuto inspekcí požární ochrany. Jako tepelná ochrana rozvodů vody proto byly na potrubí instalovány topné kabely, které se automaticky zapínají při poklesu teploty potrubí pod 3°C a vypínají po dosažení teploty 9°C a potrubí bylo tepelně izolováno.

Jako další opatření k zamezení tepelných ztrát a promrzání navrhuje výbor SV instalaci výsuvných vrat na vjezdu a výjezdu z objektu garáží, což by mělo omezit nadměrné vnikání chladného vzduchu do budovy. Podle předložených nabídek by se cena vrat bez DPH měla pohybovat mezi 120 – 146 tis. Kč. Doporučován je výběr vrat za 129 tis. Kč, které mají vydržet až 100 tis. cyklů otevření a zavření bez údržby. K návrhu na instalaci výsuvných vrat se rozvinula diskuze o účelnosti tohoto opatření. Podle jednoho diskutujícího by pozornost měla být spíše věnována utěsnění oken v zimním období. To ale bylo odmítnuto s tím, že okna zajišťují odvětrávání, které je nezbytné vzhledem k možnosti výskytu hořlavých par v objektu garáží. V diskusi dále zazněl návrh, aby vrata měla dveře pro průchod osob, aby při příchodu a odchodu jednotlivců do objektu nebylo nutné vysouvat celá velká vrata.

Pan Steiner výklad předsedy SV doplnil zmínkou o dalších provedených a připravovaných opatřeních, jako je montáž gumových chráničů na poškozené rohy nájezdů nebo instalace nového kompresoru pro huštění pneumatik. Pak předal slovo ing. Groligovi, který přednesl informaci o smlouvách na pronájem plochy pro antény na střeše objektu. Ten řekl, že v r. 2018 vypršela smlouva uzavřená před 10 lety s firmou Telefónica O2. Výsledkem jednání byl návrh nové smlouvy s Českou komunikační infrastrukturou, která od fy Telefónica O2 převzala smluvní závazky. Výsledkem obtížného jednání o podmínkách nové smlouvy, která by měla být opět uzavřena na dobu 10 let, byla dohoda o zvýšení platby za umístění anténního systému na střeše objektu z 89 tis. Kč za rok na 120 tis. Kč a tím, že tato částka bude automaticky zvyšována podle míry inflace. Na střeše objektu je i druhý anténní systém firmy T-Mobile. V tomto případě smlouva, která zatím přináší SV 98 tis. Kč za rok, vyprší v příštím roce.

Dalším bodem programu byla zpráva o hospodaření a stavu účtů SV, kterou přednesl pan Braný. V r. 2017 hospodařilo SV garáží se ztrátou, která činila 243 Kč na garáž. Ve vyúčtování se projevila určitá úspora nákladů proti přijatým zálohám u spotřebované elektřiny a úklidu (49,68 Kč resp. 9,62 Kč na garáž), u dalších nákladových položek ale vznikly ztráty – ve vyúčtování spotřeby tepla -51,51 Kč na garáž, u vodného a stočného -11,09 Kč. Při provozu výtahu byla ztráta jen nepatrná -0,76 Kč, naopak u nákladů na ostatní služby, kam patří zejména mzdy vrátných činil rozdíl mezi příjmy a náklady -239,31 Kč. Ztráta byla uhrazena z ostatních prostředků SV. Pro rok 2018 byl zvýšen předpis záloh o 160 Kč na garáž. Vznikne-li přesto opět nedoplatek, pak bude znovu uhrazen z prostředků SV. Podobné odčerpávání zdrojů SV na úhradu ztrát hospodaření není ale trvale možné, protože by to mohlo vést k poklesu finanční rezervy na nutné a havarijní opravy. Vzhledem k očekávanému zvýšení nákladů na elektřinu a teplo a zvýšení minimální mzdy bude pro rok 2019 nutné opět upravit předpis záloh. Výbor SV navrhuje zvýšení o 200 Kč za rok.

V diskusi byla k výši záloh vznesena připomínka. Podle jednoho diskutujícího největší nákladovou položku představují mzdy vrátných. Náklady na teplo se rovněž týkají hlavně vytápění vrátnice. Přitom jsou podle něho vrátní zbyteční a bylo by možné je nahradit moderními způsoby zabezpečení objektu, jako jsou televizní kamery apod. To by umožnilo snížit roční platbu na garáž na cca 1000 Kč. Pan Steiner k tomu řekl, že otázka zrušení služby vrátných byla v posledních letech opakovaně projednávána a vždy byla zamítnuta. Vrátní vykonávají každé 2 hodiny pravidelnou obchůzku kontrolu objektu a jeho vybavení. Jejich služba má proto smysl. Podobně se vyslovili i někteří diskutující. K dalším námitkám proti využívání služby vrátných dodal pan Steiner, že by mělo být dokončeno přednesení zprávy o hospodaření a stavu účtů SV s tím, že pro diskusi je vyhrazen samostatný bod programu.

Pan Braný pak doplnil informace o stavu finančních zdrojů na účtech SV. To má v současné době 3 otevřené účty – dva u ČSOB a jeden u Fio banky. Na spořicímu účtu u ČSOB bylo k 31.12.2017 2.154.729 Kč, k 31.10.2018 pak 2.155.024 Kč. Na běžném účtu to bylo 1.272.312 Kč k 31.12.2017 a 1.054.701 Kč k 31.10.2018. Na nově zřízeném běžném účtu u Fio banky bylo ke konci října 2018 celkem 444.422 Kč. K 31.10.2018 tak mělo SV na obou běžných účtech 1.499.123 Kč. Z běžného účtu jsou hrazeny výdaje za dodávky energií a vody, opravy a údržbu objektu, příjmy tvoří platby předepsaných dlouhodobě přijatých záloh – „nájemného“ za garáže.

Ing. Grolig pak přednesl návrh, aby výnos z nájemného za umístění antén na střeše objektu byl převeden do příjmů SV. V této souvislosti navrhl, aby částka nad 95 tis. Kč ze smlouvy s Českou telekomunikační infrastrukturou byla použita do fondu odměn pro funkcionáře SV. Zdůvodnil to tím, že tyto odměny po řadu let zůstávaly stejné v celkové výši 77 tis. Kč za rok, zatímco průměrné mzdy za stejnou dobu vzrostly o třetinu. Navržené opatření umožní vzrůst odměny volených funkcionářů bez zvýšení platby vlastníků garáží pro tento účel.

Následovalo odstoupení dosavadních volených funkcionářů a volba nového výboru a kontrolora SV na další funkční období. Vzhledem k tomu, že dosavadní funkcionáři SV vyslovili souhlas s

pokračováním ve své činnosti a nepadly žádné další nebo doplňující návrhy na nové funkcionáře, provedla volební komise volbu. Při ní byli jednomyslně zvoleni za členy výboru: Jaroslav Grošov, Petr Steiner a Ing. Oldřich Grolig. Do funkce revizora a současně i náhradníka výboru byl jednomyslně zvolen pan Ivan Braný.

Po krátké všeobecné diskusi přednesl pan Steiner návrh usnesení a nechal přitom hlasovat o jeho jednotlivých bodech:

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o činnosti výboru v r. 2018. Současně uložilo výboru SV, aby připravil výběrové řízení na výsuvná vrata na vjezdu a výjezdu do objektu garáží, s výsledkem seznámil příští shromáždění v dubnu 2019 a v případě jeho souhlasu s akcí zajistil jejich instalaci. Při hlasování o přijetí tohoto bodu usnesení se jeden z přítomných zdržel (váha hlasu 0,28%), proti nehlasoval nikdo.

Zpráva o hospodaření SV v r. 2017 a o stavu účtů k 31.10.2018 byla schválena včetně účetní uzávěrky za minulý rok s tím, že jedna přítomná se hlasování zdržela. Proti schválení zprávy nehlasoval nikdo.

Shromáždění jednomyslně schválilo návrh nové smlouvy na pronájem plochy na střeše objektu garáží pro umístění antén s Českou komunikační infrastrukturou. Současně bylo výboru SV uloženo, aby v r. 2019 připravil a projednal s T-Mobile podobnou smlouvu týkající se pronájmu plochy na střeše objektu pro umístění anténního systému této firmy.

Dále byl jednomyslně schválen návrh na převod plateb za pronájem plochy na umístění antén na střeše objektu garáží do prostředků fondu dlouhodobě přijatých záloh s tím, že částka přijatá od České komunikační infrastruktury podle uzavřené smlouvy převyšující 95 tis. Kč bude použita ke zvýšení odměn funkcionářů SV.

Jednomyslně byl schválen návrh na uhrazení případného nedoplatku z hospodaření SV v roce 2018 z fondu dlouhodobých záloh.

Shromáždění dále přijalo návrh na zvýšení předpisu příspěvku na správu objektu v r. 2019 pro jedno garážové stání o částku 200 Kč. Při hlasování byli dva přítomní (váha hlasů 0,56%) proti návrhu tohoto bodu usnesení a dva přítomní (váha hlasů 0,56%) se hlasování zdrželi.

Jednomyslně byl přijat bod usnesení ukládající výboru uspořádat shromáždění v r. 2019 v dubnu, kdy bude znám výsledek účetní uzávěrky za rok 2018.

Shromáždění vzalo na vědomí rezignaci dosavadního výboru a revizora společenství.

Shromáždění zvolilo výbor společenství ve složení: Ing. Oldřich Grolig, Jaroslav Grošov a Petr Steiner.

Shromáždění zvolilo za náhradníka výboru a revizora pana Ivana Braného

V Brně dne 16.11. 2018

Zapsal: RNDr. Miloslav Smrž

.....

Správnost zápisu ověřili: Vladimír Žalkovský

.....

Mgr. Jaroslav Kuneš

.....

Přílohy:

Pozvánka na shromáždění

Přijaté usnesení

Prezenční listina včetně formulářů zplnomocnění

Rezignace dosavadního výboru a revizora společenství

Zpráva volební komise