

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků garáží Loosova 1c se sídlem Loosova 817/1c 638 00 Brno, IČ 28324170 konaného 26.6.2019 v 17.00-18.30 v jídelně ZŠ Millénova, Brno

Shromáždění zahájil z pověření výboru SV jeho místopředseda pan Steiner, který přivítal přítomné. Upozornil na to, že shromáždění zatím není usnášeníschopné s tím, že pokud se situace nezmění, bude nutné tento problém později dořešit. Předseda pan Grošov k tomu dodal, že řada vlastníků garáží se mu telefonicky omluvila a přislíbila alespoň dodatečné zaslání zplnomocnění pro své kolegy. Se započtením jejich hlasů je shromáždění usnášeníschopné. Pak pan Steiner dal hlasovat o programu shromáždění a zvolit zapisovatele a ověřovatele zápisu. Program i předložené návrhy byly schváleny. Volba komisí nebyla nutná.

Následovala stručná informace o činnosti SV a jeho výboru za období od minulého shromáždění v listopadu 2018. Počet vlastníků garáží ani garážujících členů družstva se v tomto období nezměnil. Výbor se scházel podle potřeby nepravidelně k řešení aktuálních problémů a zajišťování řádného hospodaření s finančními prostředky.

Na tuto informaci navázala podrobná zpráva o hospodaření SV, kterou přednesl revizor pan Braný. Ten úvodem porovnal výsledky výběru zálohových plateb s konečným vyúčtováním nákladů pro každou garáž. U vytápění objektu činila roční záloha placená za garáž 90 Kč, skutečná spotřeba tepla 112,81 Kč, rozdíl činil -22,81 Kč, u spotřeby elektřiny záloha 140 Kč, skutečnost 94,239, rozdíl +45,61 Kč, u vodného a stočného záloha 80 Kč, skutečnost 100,46 Kč, rozdíl -20,46 Kč, za úklid 100 Kč/92,17 Kč, rozdíl + 7,83 Kč, používání výtahu 22 Kč/23,28 Kč, rozdíl -1,28 Kč. Největší rozdíl mezi vybíranou zálohou a skutečností byl v položce „ostatní služby“, kde záloha činila 3004 Kč a skutečně vynaložené náklady 3118,17 Kč, takže rozdíl činil -114,17 Kč. Na dotaz z pléna, co tato položka představuje, odpověděl pan Steiner, že jde zejména o mzdy vrátných vykonávajících službu na vjezd do objektu. Celkem bylo za rok 2018 na zálohách vybráno 3.436 Kč, vyúčtovaná skutečnost činila 3.541 Kč, čímž vznikl nedoplatek 105 Kč na garáž. Kromě zúčtovatelných zálohových plateb jsou vlastníky garáží hrazeny další výdaje, a to smluvní odměna správci (SBD Družba) za vedení účetnictví ve výši 252 Kč, odměny funkcionářům SV 110 Kč a pojištění objektu 14 Kč za rok. Nedoplatek z vyúčtování vznikl přesto, že vzhledem k nárůstu zákonem stanovené minimální mzdy, byla celková výše předpisu plateb pro rok 2018 zvýšena o 160 Kč. Nedoplatek byl uhrazen z prostředků SV. Odčerpávání prostředků SV, které mají sloužit především k financování oprav a údržby objektu, k úhradám nedoplateků není ale dlouhodobě možné. Pololetní záloha pro rok 2019 byla proto zvýšena na částku 2.500 Kč na garáž. Po zvážení finanční situace navrhuje výbor SV, aby se tato výše zálohy v období budoucích 1-2 let neměnila.

Po informaci o výsledcích vyúčtování zálohových plateb za rok 2018 přednesl pan Braný přehled o stavu finanční hotovosti na bankovních účtech SV: dvou u ČSOB a jeden u FIO banky. U ČSOB mělo SV na běžném účtu k 31.12.2018 celkem 1.107.179 Kč, k 31.5.2019 narostl stav účtu na 1.182.576 Kč, na spořicí účtu to bylo 2.155.083 k 31.12.2018 a 1.155.229 k 31.5.2019. U výsledek účetní závěrky za rok FIO banky mělo SV na běžném účtu 326.142 Kč k 31.12.2018 a 452.517 Kč k 31.5.2019. Celkový stav obou běžných účtů k 31.5.2019, které slouží především k úhradám faktur za dodávky energií, služeb, oprav a údržby objektu, činil 1.635.093 Kč. Závěrem pan Steiner oznámil výsledek účetní závěrky za rok 2018, kterou zpracovalo z účetních podkladů SBD Družba a která musí být schválena shromážděním. Výnosy a náklady SV byly shodné a činily celkem 1.594 tis. Kč. Své vystoupení zakončil pan Steiner konstatováním, že finanční situaci SV lze celkově hodnotit jako zdravou. Společenství má dostatek prostředků k hrazení všech faktur a přijatých závazků a disponuje i solidní finanční hotovostí.

Následovala informace ing. Groliga o jednání o nové smlouvě pronájmu plochy na střeše objektu pro umístění antén dvou provozovatelů mobilních služeb. Nájemní smlouva s Telefónica O2 vypršela v r. 2018. Byla proto uzavřena nová smlouva, která bude v platnosti do r. 2028 a která přinesla zvýšení příjmu SV z nájemného na 120 tis. za rok. V květnu 2019 skončila platnost nájemní smlouva s T-mobile a bylo třeba uzavřít smlouvu novou. Jednání bylo obtížné, zejména proto, že dlouho nebylo možné se spojit s kompetentními pracovníky. Nakonec se ale podařilo uzavřít dodatek, kterým byla prodloužena plat-

nost původní smlouvy od 1.6.2019 na 10 let. Současně se podařilo dosáhnout zvýšení částky ročního nájemného z 98 tis. Kč na 140 tis. Kč. Výbor navrhuje, aby bylo 119 tis. Kč každoročně převáděno do tzv. fondu oprav a zbytek prostředků z nájemného byl použit na zvýšení odměn funkcionářů SV. K informaci ing. Groliga zazněl z pléna požadavek na poskytnutí kopie nájemní smlouvy i dalších dokumentů SV. Jako odpověď bylo řečeno, že dokumenty SV jsou běžně zveřejňovány na nástěnce v objektu nebo na webové stránce Společenství vlastníků garáží: www.garazeloosova.cz, kde se s nimi může každý seznámit.

Předseda SV pan Grošov se pak ve svém vystoupení věnovaném dalšímu bodu programu zaměřil na kritiku nedodržování provozního řádu objektu některými uživateli garáží. Provozní řád je v platnosti od uvedení objektu do provozu. Byl schválen při kolaudaci za účasti investora stavby SBD Družba i přítomnosti pracovníků požární inspekce. Stanovuje pravidla pro vstup do budovy, pohyb a parkování vozidel a pro uskladnění věcí souvisejících s provozem vozidla. Většina uživatelů garážových stání tato pravidla dodržuje, ale jsou i takoví, kteří se domnívají, že vlastnictví garáže je opravňuje i k takovému jejich využití, které je s provozním řádem v rozporu, zejména k použití jako skladiště. I když to je s provozním řádem v rozporu, je možnost takového využití zmiňována i v nabídkách realitních kanceláří. Provozní řád stanoví, že v garážích může být mimo nádrž vozidla uskladněno nejvýše 20 l pohonných hmot, objevily se tam ale i naplněné sudy. Kdyby došlo k požáru, mohl by být celý objekt včetně garážovaných aut zničen. Objekt je sice pojištěn, pojistka se ale nevztahuje na auta a jejich příslušenství. Časté nálezy nedopalků cigaret nasvědčují tomu, že není dodržován provozním řádem vyhlášený přísný zákaz kouření v celém objektu. V případě požáru by mohli být členové výboru SV obviněni ze zanedbání povinností přim správě cizího majetku. Ti, co provozní řád nedodržují, bývají proto písemně upozorňováni, aby odstranili věci, které s provozem vozidla nesouvisí a vyvarovali se porušování provozního řádu. Pokud upozornění nerespektují, může to výbor sdělit pracovníkům stavebního odboru Úřadu městské části Brno-sever, který může viníka donutit k nápravě.

V průběhu vystoupení předsedy výboru se ozval jeden diskutující, který se zřejmě činil požadavky na dodržování provozního řádu dotčen s tím, že písemně žádal, aby mu byla zaslána zpráva z požární kontroly, aby mohl s výtkami na způsob využívání garáže seznámit svoje právníky. To se ale dosud nestalo. Na výzvu předsedy, aby se přítomným představil, sdělil, že se jmenuje Prokeš. Pan Prokeš dále požadoval zaslání provozního řádu, aby mohl předat svým právníkům i jeho kopii. Byl upozorněn, že provozní řád si může přečíst na nástěnce, je k dispozici na webové stránce SV a předseda výboru mu dokonce nabídl jeho kopii. Pan Steiner jej upozornil, že lhůta pro odpověď na jeho dopis činí 30 dní. Do vzrušené diskuse zasáhlo několik přítomných s tím, že žádají, aby si pan Prokeš řešil své problémy s výborem po schůzi a nemarnil čas přítomných.

Pan Steiner upozornil, že účetní závěrka musí být schválena shromážděním. Pan Prokeš namítl, že shromáždění není v daný okamžik usnášeníschopné a žádá dodatečně zaslání zplnomocnění to nemohou změnit. Předseda na to sdělil, že pak bude třeba kvůli panu Prokešovi svolat někdy v listopadu další shromáždění. Proti tomu se pan Prokeš ohradil s tím, že jej přece nemůže nikdo vinit za to, že se většina vlastníků nedostavila. Pan Steiner se pak panu Prokešovi omluvil a dodal, že se omlouvá za celý výbor. Po připomínce, že je možné hlasovat písemně mimo shromáždění, následovala krátká diskuse o možnostech a výhledech takového hlasování. Pan Steiner k tomu sdělil, že je k výsledkům korespondenčního hlasování skeptický, protože řada vlastníků zaslání odpovědi opomene a nezaslání se pak hodnotí jako nesouhlas. Podle některých diskutujících by to ale za zkoušku stálo. Zvažována byla možnost řešení zápisem na vrátnici objektu garáží. To se však jeví jako problematické, protože mnoho vlastníků nebydlí v okolí a své garáže pronajímá. Část hlasování by mohla proběhnout elektronicky, pokud ovšem vlastníci mají své mailové adresy a oznámili je výboru.

Po diskusi o korespondenčním hlasování bylo shromáždění ukončeno.

V Brně dne 27.6. 2019

Zapsal: RNDr. Miloslav Smrž

Správnost zápisu ověřil: Fiala Josef

.....
.....
.....