

Společenství vlastníků jednotek Komenského 580
Komenského 580
289 24 Milovice
IČ: 75080036

Zápis z 14. shromáždění Společenství konaného dne 29.4.2014

V 18:45 zahájila Kristýna Bukovská, předsedkyně výboru, schůzi Společenství. Konstatovala, že je přítomno 51,4% hlasů z celkových 100% možných a shromáždění je tudíž usnášeníschopné ve všech bodech programu.

Dále paní Bukovská seznámila přítomné s programem schůze, který byl následující:

1. zahájení, prezence
2. zpráva správce o hospodaření a správě domu
3. schválení účetní závěrky
4. rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření za rok 2013, schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro rok 2014, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu za rok 2013
5. schválení nové výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a způsobu jejich rozúčtování, informace o ceně tepla a ohřevu teplé vody pro rok 2014 a ceně vody pro rok 2014
6. volba náhradníků členů výboru
7. dětské hřiště – informace o proběhlých úpravách a způsobu užívání
8. oprava / přestavba stříšky nad popelnicemi
9. FIBERNET – schválení udělení souhlasu s napojením domu
10. ITES – schválení uzavření smlouvy o nájmu výměňkové stanice
11. informace o povinnostech vlastníků a problémech způsobovaných některými vlastníky
12. diskuze

K bodu 1 – viz výše

K bodu 2 - Zpráva správce –zástupce společnosti GR servis group s.r.o., pan Jan Vaněk, přednesl zprávu správce o jeho činnosti během minulého roku a informace o stavu společných prostor domu č. p. 580. Tato zpráva je přílohou zápisu. Správce upozornil na nutnost hlídání stavu střechy, neboť tato bude v blízké době vyžadovat dílčí opravy. Nikdo z přítomných nevznnesl žádný dotaz k této zprávě.

Pan Vaněk dále uvedl, že v minulých letech probíhaly odečty měřidel ve večerních hodinách, bohužel vlastníci si stěžovali, že odečty probíhají do pozdních hodin, proto v následujících letech budou odečty prováděny v pracovních dnech, a to vždy v dopoledních hodinách.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí zprávu správce za rok 2013.

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 3 – účetní závěrka – pan Vaněk uvedl, že účetnictví za rok 2013 je zpracované a pro zájemce je k nahlédnutí v kanceláři správce. Vyúčtování za rok 2013 již vlastníci obdrželi. Stav spořicího účtu k 31.12.2013 činil 1,380.330 Kč, zůstatek běžného účtu k 31.12.2013 činil 1.531 Kč, stav pokladny k 31.12.2013 činil 1.535 Kč. Z fondu oprav bylo v roce 2013 čerpáno 119.377 Kč, předpis do fondu oprav činil 421.763 Kč, zůstatek prostředků na fondu oprav k 31.12.2013 činil 1,200.303 Kč.

Hospodářským výsledkem je nula, Společenství nemá zisk ani ztrátu.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje účetní závěrku za rok 2013.

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 4 – výsledek hospodaření – výsledkem je 0, není tedy co vypořádat.

Schválení výše příspěvku na správu domu pro rok 2014 – 420.720 Kč

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2014 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2013 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb za rok 2013 jednotlivým vlastníkům, tj. zaslání přeplatků na fondu služeb za rok 2013 v rámci vyúčtování za rok 2013 na účty vlastníků.

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 5 – zálohy – v souladu s novou legislativou, která vstoupila v platnost 1.1.2014, je nutné provést úpravu záloh na služby a příspěvků na správu domu a způsobu jejich rozúčtování. **Celková výše záloh zůstane ve stejná jako doposud, pouze bude rozdělena na jednotlivé složky.** Fond oprav zůstává ve výši 9,55 Kč/m²/měsíc, záloha za vodu 200 Kč/osoba/měsíc (nadále platí min.záloha na vodu 200 Kč/měsíc i při počtu 0 osob), záloha na teplo a ohřev TUV 1.500 Kč/byt/měsíc. Záloha na služby byla doposud 460 Kč/byt/měsíc. Od 1.5.2014 budou služby rozděleny do následujících složek: odměna správce vč. vedení účetnictví – 150 Kč/byt/měsíc, fond odměn – 86 Kč/byt/měsíc, ostatní náklady vlastní správní činnosti (kancl.potřeby, poštovné, právní služby) – 54 Kč/byt/měsíc, elektřina spol.prostor – 30 Kč/byt/měsíc, úklid – 115 Kč/byt/měsíc, údržba okolí domu (úklid sněhu, sekání trávy) – 25 Kč/byt/měsíc.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje od 1.5.2014 novou výši měsíčních záloh rozdělenou do níže uvedených složek s tím, že tyto zálohy jsou splatné vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, za který se platí, a zároveň rozhoduje o tom, že napříště se příspěvky vybrané do fondu oprav pouze vyúčtovávají a ostatní složky záloh se vypořádávají.

složky:

odměna správce vč. účetnictví	150,- Kč/jednotku
fond odměn.....	86,- Kč/jednotku
ostatní náklady vlastní správní činnosti (kancelářské potřeby, poštovné, právní služby).....	54,- Kč/jednotku
fond oprav	9,55 Kč / m ²
elektřina	30,- Kč/jednotku
úklid.....	115,- Kč/jednotku
údržba okolí domu (úklid sněhu, sekání trávy).....	25,- Kč/jednotku
vodné	200,- Kč / osoba

teplo, ohřev teplé vody.....1500,- Kč/jednotku

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 rozhodlo, že náklady čerpané na odměnu správce vč. vedení účetnictví, fond odměn, ostatní náklady správní činnosti, elektřinu, úklid a údržbu okolí domu budou rozúčtovány na všechny jednotky rovným dílem. Náklady na vodné a teplo a ohřev TUV budou rozúčtovány podle dosavadních pravidel.

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 rozhodlo, že náklady na elektřinu ve společných prostorách a náklady na úklid společných částí domu včetně údržby okolí domu budou i od 1.1.2014 rozúčtovány na všechny jednotky rovným dílem.

Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

Informace o ceně tepla a ohřevu TUV pro rok 2014: předpokládaná cena je 610,71 Kč/GJ (konečná cena v roce 2013 činila 696,17 Kč/GJ).

Informace o ceně vody pro rok 2014: vodné – 39,68 Kč vč.DPH/m³, stočné – 39,27 Kč vč.DPH/m³

K bodu 6 – náhradníci členů výboru – paní Bukovská sdělila, že v brzké době se bude stěhovat, pan Šrot rovněž. Bude tedy nutné zvolit náhradníky do výboru. Jako jediný zájemce se doposud přihlásil pan Labaj. Nyní se jako další zájemce přihlásil pan Ušel.

Hlasováno o usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí náhradníkem členů výboru pana Karla Labaje, nar. dne 9.4.1973, trvale bytem Komenského 580, Milovice, vlastníka bytu č. 212 v domě Komenského 580, Milovice. Pan Karel Labaj se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru jako prvnímu v pořadí skončí funkce člena výboru.

Pro 100% přítomných hlasů (tj. 51,4% hlasů všech vlastníků), proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh byl přijat.

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí náhradníkem členů výboru Ing. Pavla Ušela, nar. dne 15.10.1946, trvale bytem Komenského 580, Milovice, vlastníka bytu č. 342 v domě Komenského 580, Milovice. Ing. Pavel Ušel se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru jako druhému v pořadí skončí funkce člena výboru.

Pro 100% přítomných hlasů (tj. 51,4% hlasů všech vlastníků), proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh byl přijat.

K bodu 7 – dětské hřiště – na minulém shromáždění byla odsouhlasena výpůjčka pozemku a rekonstrukce dětského hřiště. Paní Bukovská informovala, že po zdlouhavém jednání se Správou majetku města, má Společenství pozemek ve výpůjčce, a to na 20 let.

Byla provedena rekonstrukce hřiště, upraveny byly dopadové plochy (kačírek), pískoviště, byl proveden nátěr herních prvků a instalována houpačka. Schváleny byly náklady do výše 65 tisíc Kč, doposud bylo na rekonstrukci čerpáno 53.339 Kč. Provedena byla rovněž revize dětského hřiště.

Paní Bukovská uvedla, že klíč od hřiště je k dispozici oproti podpisu v kanceláři správce (na adrese Dukelská 348, Milovice). Při převzetí klíče jsou vlastníci rovněž seznámeni s provozním řádem hřiště. Při prodeji bytu je nutné klíč správci vrátit, nový majitel si ho opět oproti podpisu vyzvedne.

K bodu 8 – stříška nad popelnicemi – správce zajistil cenové nabídky na případnou rekonstrukci stříšky nad popelnicemi, která je v současné době v havarijním stavu. Varianta konstrukce + střecha + plech na stranách za cenu 56.661 Kč, varianta konstrukce + střecha + plech na stranách a na zadní stěně za cenu 70.530 Kč nebo varianta z dekorativních štípaných bloků za cenu 89.687 Kč. Všechny varianty jsou kalkulovány na 6 kontejnerů. Samotná demontáž a odvoz stávající konstrukce se pohybuje okolo 10tisíc Kč, tato částka je již zahrnuta ve výše uvedených cenových nabídkách. Po odsouhlasení tohoto bodu a po zajištění potřebného souhlasu ze strany města Milovice bude provedeno výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce.

Hlasováno o usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 pověřuje výbor zajištěním vybudování nové stříšky nad popelnicemi a odstranění původní, a to tak, že stříška bude disponovat prostorem pro 6 kontejnerů a celkové náklady na odstranění staré a vybudování nové nepřesáhnou částku 90.000,- Kč.

Pro 91,6% přítomných hlasů, proti 2,8% hlasů, zdrželo se 5,6% hlasů. Návrh byl přijat.

K bodu 9 – FIBERNET a.s. – zástupce společnosti FIBERNET a.s., pan Bažant (technik), sdělil, že v Milovicích právě probíhá 2.etapa výstavby optické sítě. Je zde možnost zavedení do domu Komenského 580. Rozvod by nijak nenarušil společné prostory, vše by bylo vedeno ve stávajících rozvodech, připojení zvenčí by bylo vedeno sklepními prostory ve vchodě C (tenký zalištovaný drát po stěně či stropu), pouze následné připojení do jednotlivých bytů provedené na žádost jednotlivých vlastníků by bylo vedeno lištami od rozvodných skříní ČEZ do bytů. Připojení je nezávazné a na náklady FIBERNETu. Jednotlivé byty budou připojeny pouze na žádost vlastníků.

Pan Hudeček uvedl, že CATR nadále v domě zůstane, pouze bude mít konkurenci.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s připojením optické sítě budované společností FIBERNET a.s., 27196763, se sídlem Mladá Boleslav, Českobratrské náměstí 1321, PSČ 293 01, do domu.

Pro 94,4% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 5,6% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 10 – ITES – paní Bukovská sdělila, že dodavatel tepla – společnost ITES spol. s r.o. navrhuje se Společenstvím uzavřít nájemní smlouvu na výměňkovou stanici. Doposud užívali výměňkovou stanici bezplatně, stejně jako kotelnu pod ulicí Spojovací, která slouží k zásobování teplem 4 domům, protože nebylo jisté, komu kotelna patří. Vzhledem k tomu, že za kotelnu je nyní, po proběhlém soudním sporu, placeno nájemné ve výši 54.000,- Kč ročně, navrhuje ITES spol. s r.o., že by za nájem výměňkové stanice nájem ve výši 16.000,- Kč/rok. Tato částka by byla považována za příjem všech vlastníků, bylo by tedy nutné, aby každý tento příjem zdanil v souladu s daňovými předpisy.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje uzavření smlouvy o nájmu výměňkové stanice se společností ITES spol. s r.o., IČ: 47539801, se sídlem Stochov, Jaroslava Šípka č.p.486, PSČ 273 03 ve znění předloženém výborem na shromáždění konaném dne 29.4.2014 s tím, že částka nájemného bude placena přímo do fondu oprav a bude považována za příspěvek jednotlivých vlastníků jednotek do fondu oprav nad rámec schválených předpisů pravidelných měsíčních záloh.

Pro 0% přítomných hlasů, proti 100% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh nebyl přijat.

K bodu 11 – informace – paní Bukovská uvedla, že chování některých vlastníků a nájemníků je nevhodné. Problémem bylo chování při odečtech, dále odhazování nedopalků kolem domu a zejména na dětském hřišti. Ve vchodě D je problém s vchodovými dveřmi, pan Šrot dveře pravidelně seřizuje, následně je však proveden zásah někoho z uživatelů domu a dveře rázem nedovírají.

Paní Bukovská dále informovala, že od 1.1.2014 je povinnost hlásit změnu počtu osob užívajících byt, pokud tak nebude učiněno, hrozí vlastníkům pokuta ve výši 100 Kč/den.

Dlužníci: paní Bukovská sdělila, že dlužníky jsou Seidlerovi (byt č. 312), jejich byt byl prodán, dluh tedy již nenarůstá. Po dobu jejich úpadku budou náklady uhrazeny insolvenčním správcem. Dluh, který vznikl před úpadkem je přihlášen do insolvenčního řízení a uznán v plné výši, zřejmě však budou vymoženy jen náklady ve výši 50.000 Kč, které odpovídají částce zaplacené zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dalším dlužníkem je pan Nový (byt č. 332), byt je již prodán, dluh k 28.2.2013 činí cca 150.000 Kč s příslušenstvím, doposud vymoženo cca 14.000 Kč – započteno na zaplacené náklady právního zastoupení, v současné době je vedeno druhé řízení.

Dále dluží pan Zahradník, který je v úpadku, dluh ve výši 66.280,52 Kč je přihlášen a uznán v plné výši. Nyní je již prohlášen úpadek, a tedy by mělo být možné žádat další náklady spojené s bytem na insolvenčním správcem.

Dalšími osobami, které mají v současné době problém s placením je pan Pattison a paní Bělejová. Upomínky a výzvy k úhradě byly odesílány, pan Pattison poštu nevyzvedl, paní Bělejová na upomínky, po předchozích marných příslibech zaplacení, již nereaguje. U pana Pattisona bude započten přeplatek z vyúčtování 2013 na úhradu záloh 2014, je však třeba nadále hlídat jeho platební morálku. Paní Bělejová již dlouhodobě dluží tři zálohy, nyní pravidelně platí. Výbor doporučuje dluh žalovat. Odeslána bude poslední výzva s termínem zaplacení celé dlužné částky, pokud nebude řádně uhrazeno, pak hned zahájení vymáhání soudní cestou.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje postup ve věci dlužníků, jak byl přednesen a navržen výborem (viz. výše).

Pro 94,4% přítomných hlasů, proti 2,8% hlasů, zdrželo se 2,8% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 12 – diskuse – pan Ušel se dotázal, jak to vypadá se slibovaným chodníčkem, souhlas od Města byl udělen, neboť bláto z něj je nošeno do domu. Pan Hudeček přislíbil, že v této záležitosti bude opět kontaktovat Město.

Paní Vaníčková se dotázala, zda není v plánu výmalba vchodů. Paní Varaďová shodně s paní Bukovskou sdělili, že zrovna ve vchodě E jsou to zbytečně vynaložené náklady, neboť by to do měsíce vypadalo stejně. Současný výbor o tomto neuvažuje. Ve vchodě E se spíše zvažuje oprava propadlého sádrokartonu u nájezdu pro kočárky.

V 20:10 shromáždění ukončeno.

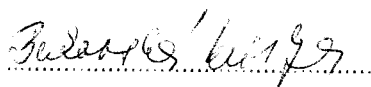
Přijatá usnesení:

- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí zprávu správce za rok 2013.
- Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje účetní závěrku za rok 2013.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2014 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2013 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb za rok 2013 jednotlivým vlastníkům, tj. zaslání přeplatků na fondu služeb za rok 2013 v rámci vyúčtování za rok 2013 na účty vlastníků.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje od 1.5.2014 novou výši měsíčních záloh rozdělenou do níže uvedených složek s tím, že tyto zálohy jsou splatné vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, za který se platí, a zároveň rozhoduje o tom, že napříště se příspěvky vybrané do fondu oprav pouze vyúčtovávají a ostatní složky záloh se vypořádávají.

složky:

odměna správce vč. účetnictví	150,- Kč/jednotku
fond odměn	86,- Kč/jednotku
ostatní náklady vlastní správní činnosti (kancelářské potřeby, poštovné, právní služby)	54,- Kč/jednotku
fond oprav	9,55 Kč / m ²
elektřina	30,- Kč/jednotku
úklid	115,- Kč/jednotku
údržba okolí domu (úklid sněhu, sekání trávy)	25,- Kč/jednotku
vodné	200,- Kč / osoba
teplo, ohřev teplé vody	1500,- Kč/jednotku

- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 rozhodlo, že náklady čerpané na odměnu správce vč. vedení účetnictví, fond odměn, ostatní náklady správní činnosti, elektřinu, úklid a údržbu okolí domu budou rozúčtovány na všechny jednotky rovným dílem. Náklady na vodné a teplo a ohřev TUV budou rozúčtovány podle dosavadních pravidel.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 rozhodlo, že náklady na elektřinu ve společných prostorách a náklady na úklid společných částí domu včetně údržby okolí domu budou i od 1.1.2014 rozúčtovány na všechny jednotky rovným dílem.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí náhradníkem členů výboru pana Karla Labaje, nar. dne 9.4.1973, trvale bytem Komenského 580, Milovice, vlastníka bytu č. 212 v domě Komenského 580, Milovice. Pan Karel Labaj se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru jako prvnímu v pořadí skončí funkce člena výboru.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí náhradníkem členů výboru Ing. Pavla Ušela, nar. dne 15.10.1946, trvale bytem Komenského 580, Milovice, vlastníka bytu č. 342 v domě Komenského 580, Milovice. Ing. Pavel Ušel se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru jako druhému v pořadí skončí funkce člena výboru.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 pověřuje výbor zajištěním vybudování nové stříšky nad popelnicemi a odstranění původní, a to tak, že stříška bude disponovat prostorem pro 6 kontejnerů a celkové náklady na odstranění staré a vybudování nové nepřesáhnou částku 90.000,- Kč.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s připojením vnitřního komunikačního vedení optické sítě budovaného společností FIBERNET a.s., 27196763, se sídlem Mladá Boleslav, Českobratrské náměstí 1321, PSČ 293 01 do domu Komenského 580, Milovice.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje postup ve věci dlužníků, jak byl přednesen a navržen výborem (viz. výše).


.....
Kristýna Bukovská
předseda výboru



GR servis group s.r.o.
Dukelská 348
289 24 Milovice

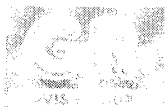
IČO: 29001048 DIČ: CZ29001048

..... OR. MěS v. Praze odd. C, vložka 159047

Lucie Siabá
zapisovatel

Příloha:

- zpráva správce za rok 2013



GR servis group s.r.o.
zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 159047. IČ: 29001048
Sídlo : ČSA 13, 289 24 Milovice
tel. 325 532 511, 776 005 511

Zpráva o činnosti správce a o stavu společných prostor domu Komenského 580, Milovice

Činnost správce v roce 2013:

- kontrola plateb do fondů Společenství, příprava a rozesílání upominek, příprava podkladů pro vymáhání pohledávek soudní cestou
- archivace účetních dokladů a ostatních dokumentů
- zpracování vyúčtování záloh (stav finančních prostředků jednotlivých vlastníků)
- zpracování účetnictví roku 2013
- provádění odečtů bytových měřidel
- řešení havárií (topení a rozvodu vody)
- zajištění opravy rohu domu včetně likvidace pojistné události s pojišťovnou viníka
- zajištění opravy soklu domu
- zajištění dodavatele pro dětské hřiště
- koordinace při zajištění výpůjčky pozemku pod dětským hřištěm mezi společenstvem a městem
- zajištění části podkladu k umístění dodatkové dopravní značky před domem a další spolupráce v této záležitosti
- další činnosti na základě pověření výboru

Informace o stavu společných prostor domu:

- zajištění předběžné nabídky pro kontejnerové stání rozšíření
- provedena instalace zářezek vstupních dveří (p. Šrot) a oprava nátěru stříšek (p. Hudeček, Jarchofský, Labaj)
- oprava fasády po nabouření rohu domu
- doporučení opravy sádkartonu u vstupu ve vchodě E
- provedena kontrola společných částí domu včetně střechy
- porušení střešního pláště nad bytem (Šťovíčkovi)