

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

Zápis z 15. shromáždění Společenství konaného dne 29.4.2015

V 18:50 zahájil pan Pavel Hudeček, předseda výboru, schůzi Společenství. Konstatoval, že je přítomno 51,4% hlasů z celkových 100% možných a shromáždění je tudíž usnášeníschopné ve všech bodech programu.

Dále pan Hudeček seznámil 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 2014, schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro rok 2015, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu za rok 2014
5. údržba domu a jeho okolí
6. budoucí úprava stanov v souladu s NOZ

7. 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 prováděl běžnou administrativní činnost, zajišťoval odečty měřidel, likvidaci pojistných událostí, kontroly dětského hřiště. Stav společných prostor – bylo doporučeno utěsnění odvzdušňovacích ventilů topení ve stoupačkách, výměna zámkových vložek v jednotlivých vchodech a oprava napojení výlevek v kočárkárnách. Nikdo z přítomných nevznesl žádný dotaz k této zprávě.

Pan Vaněk dále informoval o finančních prostředcích. Stav spořicího účtu k 31.12.2014 činil 1,352.687,21 Kč, zůstatek běžného účtu k 31.12.2014 činil 359.712,47 Kč, stav pokladny k 31.12.2014 činil 17.414 Kč, zůstatek prostředků na fondu oprav k 31.12.2014 činil 1,473.186,83 Kč.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí zprávu správce za rok 2014.

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 2014 je zpracované a pro zájemce je k nahlédnutí v kanceláři správce. Hospodářským výsledkem je nula, Společenství nemá zisk ani ztrátu, není tedy co vypořádávat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje účetní závěrku za rok 2014. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

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

Schválení výše příspěvku na správu domu pro rok 2015 činí 420.720 Kč. Vyúčtování za rok 2014 již vlastníci obdrželi.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2015 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2014 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb a ostatních složkách předpisů za rok 2014 jednotlivým vlastníkům, tj. zaslání přeplatků na fondu služeb za rok 2014 v rámci vyúčtování za rok 2014 na účty vlastníků.

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

K bodu 5 – údržba domu – pan Hudeček uvedl, že v nejbližší době bude provedena oprava fasády.

Pojistné plnění za poškození fasády činilo 28.410 Kč, které již Společenství od Kooperativy obdrželo. Pan Hudeček dále uvedl, že dochází k poškozování společného majetku. Týká se to zejména fasády, která je neustále opravována na náklady Společenství. Viničky jsou často bohužel některé děti přímo z domu nebo děti z blízkého okolí. Pro výbor je velmi těžké či spíše nemožné, usvědčit konkrétního viníka a náhradu pak vymáhat po jeho rodičích. Pan Hudeček tedy apeloval na přítomné, aby nebyli lhostejní a v případě, že budou svědky poškozování fasády či jiných spol. částí domu, aby zakročili.

Pan Hudeček sdělil, že v nedávné době výbor Společenství vyzval majitele (vlastníky, jejich nájemníky) k odstranění odložených věcí ze společných prostor domu (sklepů, kočárkárny, sušáren). Termín byl do 24. 4. 2015. Výbor upozorňuje, že na chodbách, podestách a schodišti nelze umísťovat skříňky a jiná podobná odkládací zařízení, květinové stolky atp. Tyto předměty zhoršují průchodnost i ztěžují úklid těchto prostor. Současně se Společenství vystavuje riziku sankce ze strany inspekce požární ochrany. Výbor dále žádá vlastníky i nájemníky, aby dbali na pořádek ve společných prostorách, dětském hřišti, kolem domu a kontejnerů.

Pan Hudeček dále uvedl, jako již v bodu dříve i pan Vaněk, že je nutná oprava netěsnosti odvodušňovacích ventilů topení ve stoupačkách. Všechny ventily jsou původní, jejich životnost je přibližně pět let, takže všechny přesluhují.

Pan Ušel informoval přítomné, že se výbor rozhodl opatřit poštovní schránky novými jmenovkami ve všech vchodech a stejně tak vyměnit jmenovky u všech zvonků. Celou záležitost dostal na starost právě pan Ušel, který se nyní zabývá konkrétními možnostmi řešení.

Pan Hudeček opět zmínil již mnohokrát slibovaný chodníček. Údajně je jeho realizace schválena na letošní rok, současně s vybudováním parkoviště nahoře před domem.

Pan Hudeček dále upozornil, že při provádění odečtů si v několika bytech všiml plesnivých podlah. Upozornil vlastníky, že pokud tento problém mají, aby ho řešili, stejně jako již dříve přímo pan Hudeček. Vzniklou škodu mu pojišťovna uhradila.

Dále pan Hudeček uvedl, že spol. Poda (dříve Catr) nyní provádí proměřování kabelů, neboť v nedávné době byly zaznamenány časté výpadky signálu, programy nefungovaly.

K bodu 6 – stanovy – pan Hudeček informoval přítomné, že nejpozději do konce roku 2016 je nutné změnit stanovy v souladu s NOZ. Právní zástupce připraví návrh, který bude vyvěšen k nahlédnutí, pak bude svolána schůze s jediným bodem - schválení stanov. Pokud má někdo z vlastníků nějaké návrhy a náměty, může je sdělit výboru či správci do konce června 2015, pak už na ně nebude brán zřetel.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 se změnou stanov v souladu s NOZ nejpozději do konce roku 2016, případné návrhy a náměty mohou vlastníci sdělit výboru či správci do konce června 2015, pak už na ně nebude brán zřetel. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh přijat.

K bodu 7 – diskuse – pan Hudeček ještě informoval vlastníky o stavu dlužníků. V současné době Společenství vymáhá dluh pana Pattisona - Okresní soud v Nymburce zrušil 15. 1. 2015 platební rozkaz, neboť se jej nepodařilo doručit do vlastních rukou pana Pattisona (doručení fikcí uplynutím lhůty 10 dnů od uložení zásilky je u platebních rozkazů vyloučeno). Kvůli možným zbytečným průtahům Společenství, na doporučení advokáta Mgr. Martina Brabce, vzalo žalobu zpět a podalo novou žalobu na aktuální dlužnou částku přímo ke Krajskému soudu v Praze. Soud zrušil platební rozkaz, protože se jej nepodařilo doručit p. Pattisonovi. Následovat bude nařízení jednání, ke kterému se bude předvolávat p. Pattison (zde bude jedno, zda se předvolání doručí) a pokud se nedostaví, což je z hlediska rychlosti řízení nejvhodnější varianta, soud k našemu návrhu s největší pravděpodobností rozhodne rozsudkem pro zmeškání, ve kterém uloží p. Pattisonovi zaplatit do 3 pr. dnů od právní moci rozsudku to, oč je žalován. Dlužník Nový - byl vydán rozsudek, který je již pravomocný. Pan Nový je povinen uhradit Společenství částku 87.618 Kč spolu s úroky z prodlení a dále 23.430 Kč náhradu nákladů řízení. Seidler - jeho byt už byl zpeněžen, on je v insolvenční, prohlášený konkurz. Společenství pohledávku přihlásilo. Od doby prohlášení konkurzu bylo vše uhrazeno insolvenčním správcem. Do doby před prohlášením je tam stále dluh. Zahradník- rovněž v insolvenční, byt zpeněžen, peníze zatím žádné Společenství neobdrželo.

Lišty internet – u bytu č.211 je lišta tažena až ke sklepu. Do budoucna je nutné, aby lišty byly taženy pouze nejkratší cestou, tak jak bylo domluveno. Nelze lišty natahovat zbytečně přes společné prostory domu.

Úklid pod balkony – apel na vlastníky, aby důsledně sbírali věci, které jim uletí či spadnou z balkonu. Je běžné, že pod balkony, ale i na přilehlých místech, např. na dětském hřišti, leží oděvy a jiné předměty.

Paní Vaníčková se dotázala, zda Společenství neuvažuje o zřízení své vlastní kotelny. V současné době nikoli. Pan Hudeček uvedl, že výbor se pokusí zajistit varianty na zřízení kotelny. Zároveň však uvedl, že toto není příliš reálné, neboť se jedná o vysokou investici, při které by snížení ceny tepla nebylo rapidní.

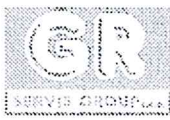
Zámky, vložky – v minulosti proběhla výměna vložky a klíčů ve vchodě A i B, do dalších jsou vložky objednány, neboť stav současných je havarijní. Byl vznesen návrh na otevírání dveří čipovou kartou či čipovým přívěškem. Výbor se tomuto bude do budoucna věnovat, je to podnět pro další shromáždění.

Internetové stránky – doposud spravuje pan Bukovský, bezplatně. Je nutno aktualizovat údaje. Pokud má někdo z vlastníků zájem o správu webových stránek, může se přihlásit výboru.

V 19:55 shromáždění ukončeno.

Přijatá usnesení:

- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí zprávu správce za rok 2014.
- Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje účetní závěrku za rok 2014.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2015 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2014 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb a ostatních složkách předpisů za rok 2014 jednotlivým vlastníkům, tj.zaslání přeplatků na fondu služeb za rok 2014 v rámci vyúčtování za rok 2014 na účty vlastníků.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 se změnou stanov v souladu s NOZ nejpozději do konce roku 2016, případné návrhy a náměty mohou vlastníci sdělit výboru či správci do konce června 2015, pak už na ně nebude brán zřetel.



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

Činnost správce v roce 2014:

- kontrola plateb do fondů Společenství, příprava a rozesílání upomínek, příprava podkladů pro vymáhání pohledávek soudní cestou
- archivace účetních dokladů a ostatních dokumentů
- zpracování vyúčtování záloh (stav finančních prostředků jednotlivých vlastníků)
- zpracování účetnictví roku 2014
- provádění odečtů bytových měřidel
- řešení havárií (topení a rozvodu vody)
- zajištění likvidace pojistných událostí s pojišťovnou (fasáda, sklo, únik vody, kanalizace)
- zajištění provedení oprav po haváriích a pojistných událostech
- zajištění nabídek pro zastřešení kontejnerů
- zajištění pravidelných kontrol dětského hřiště včetně roční revize
- koordinace při zajištění výstavby zastřešení stání pro kontejnery mezi společenstvím a městem a poté dodavatelem stavby
- zajištění opravy dveří včetně vložky vchod A
- další činnosti na základě pověření výboru

Informace o stavu společných prostor domu:

- doporučení opravy odvzdušňovacích ventilů topení ve stoupačce
- výměna zámků a vložek vchodových dveří
- oprava napojení výlevky v kočárkárnách