

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

Zápis z 19. shromáždění Společenství konaného dne 26.3.2019

V 19:05 zahájil pan Pavel Hudeček, předseda výboru, shromáždění Společenství a přivítal přítomné. Konstatoval, že je přítomno 51,4% hlasů z celkových 100% možných a shromáždění je tudíž usnášeníschopné ve všech bodech programu. Pan Hudeček seznámil přítomné s programem shromáždění, 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 2018, schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro rok 2019, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu za rok 2018
5. Volba členů a náhradníků výboru
6. Návrh na zvýšení Fondu odměn
7. Dlužníci
8. Údržba a stav domu
9. Diskuze, různé

Hlasováno o programu shromáždění. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0%, zdrželo se 0% hlasů.
Návrh přijat.

K bodu 1 – viz výše

K bodu 2 - zpráva správce – zástupce společnosti GR servis group s.r.o., paní Lucie Slabá, přednesla zprávu správce o jeho činnosti během minulého roku a informace o stavu společných prostor domu č. p. 580. Tato zpráva je přílohou zápisu. Nikdo z přítomných nevznesl žádný dotaz k této zprávě.

Paní Slabá dále informovala o finančních prostředcích Společenství. Stav spořicího účtu k 31.12.2018 činil 2,824.503,42 Kč, zůstatek běžného účtu k 31.12.2018 činil 100 Kč, zůstatek na pokladně k 31.12.2018 činil 17.693 Kč, účetní zůstatek prostředků na fondu oprav k 31.12.2018 činil 2,410.551,48 Kč.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí a souhlasí s přednesenou zprávou správce o hospodaření a správě domu za rok 2018.

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

V tuto chvíli přítomno 52,8% hlasů.

K bodu 3 – účetní závěrka – paní Slabá uvedla, že účetnictví za rok 2018 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 2018.

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 – výše příspěvku na správu domu pro rok 2019 činí 420.720 Kč (35.060 Kč, měsíc, což odpovídá 9,55 Kč/m²/měsíc).

Vyúčtování za rok 2018 již bylo zpracováno a rozesláno vlastníkům. Splatnost přeplateků a nedoplateků je dle stanov k 31.7.2019. Nikdo nevznesl žádný dotaz k vyúčtování.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2019 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2018 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb a ostatních složkách předpisů za rok 2018 jednotlivým vlastníkům, tj.zaslání přeplateků na fondu služeb za rok 2018 v rámci vyúčtování za rok 2018 na účty vlastníků.

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

K bodu 5 – výbor - pan Hudeček přítomným připomněl, že k 30. červnu 2018 odstoupila z funkce člena výboru paní Hana Lajtkepová. Bohužel ani během letních prázdnin 2018 se za ni nenašel náhradník. Na uvolněnou funkci člena výboru na návrh Pavla Ušela byla kooptována paní Lucie Slabá, a to s účinností od 1. září 2018. Pavel Hudeček dále konstatoval, že po téměř šestiletém působení ve výboru, ke dni 31. 3. 2019, odstupuje z funkce předsedy výboru Společenství a z členství ve výboru Společenství. Výbor hledá nové zájemce do výboru dlouhodobě, a to prostřednictvím avíza na nástěnkách, na webu Společenství i formou ústního dotazování. Tato problematika byla řešena už na minulém shromáždění. Zájem o členství ve výboru projeví: pan Josef Svoboda (byť 131), paní Kristýna Votavová (byť 523) a pan Lubomír Petr (byť 151). Pavel Hudeček vznesl dotaz, zda někdo další z přítomných chce kandidovat do výboru. Nikdo další neprojevil zájem.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru paní Lucii Slabou. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh byl přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru pana Ing. Pavla Ušela. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh byl přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí do funkce člena výboru pana Lubomíra Petra, s účinností od 1.4.2019. Pro 100% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 0% hlasů. Návrh byl přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí jako náhradníka do funkce člena výboru pana Josefa Svobodu. Pan Svoboda se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru, skončí funkce člena výboru. Pro 86,4% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 13,6% hlasů. Návrh byl přijat.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí jako náhradníka do funkce člena výboru paní Kristýnu Votavovou. Paní Votavová se stane členem výboru dnem následujícím po dni, kdy některému z dosavadních členů výboru, skončí funkce člena výboru. Pro 97,3% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 2,7% hlasů. Návrh byl přijat.

K bodu 6 – fond odměn - na schůzi výboru dne 5. 3. 2019 místopředseda výboru Pavel Ušel navrhl zvýšení fondu odměn s účinností od 1. dubna 2019. Pan Ušel uvedl, že výše odměny je od počátku nezměněna, náklady spojené s výkonem funkce se postupně navyšují (pohonné hmoty, telefon, atd.). Výbor se dohodl na zařazení tohoto návrhu na program shromáždění. Návrh na výši měsíční odměny pro členy výboru je 8.000 Kč. Podle vyjádření Lucie Slabé není nutné upravovat zálohu, bude zohledněno v ročním vyúčtování.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje měsíční odměnu pro členy výboru ve výši 8.000 Kč, s účinností od 1.4.2019. Pro 94,6% přítomných hlasů, proti 0% hlasů, zdrželo se 5,4% hlasů. Návrh byl přijat.

K bodu 7 – dlužníci - pan Hudeček sdělil, že platební morálka současných členů společenství je dobrá, což výbor hodnotí pozitivně. V zápětí ale dodal, že je potřeba mít na zřeteli dlužníky z minulosti.

Dlužník p. Zahradník

Ve věci insolvence p. Zahradníka dne 20. září 2018, Společenství, prostřednictvím předsedy výboru, podalo přihlášku pohledávky ve výši 54.263,49 Kč u Krajského soudu v Praze. Na základě usnesení ze dne 28. 11. 2018 (č.j.: KSPH 70 INS 12568/2018-B-4) Krajský soud v Praze schválil oddlužení dlužníka Čeňka Zahradníka, a to plněním splátkového kalendáře. Na účet Společenství tak během ledna, února a března t. r. přišlo pět splátek: 92,24 Kč + 26,36 Kč + 122,50 Kč + 131,61 Kč + 122,50 Kč, celkem tedy 495,21 Kč.

Dlužník Josef Nový

Ve věci dlužníka Josefa Nového za posledních osm měsíců byla Společenství vyplacena část exekuce v celkové výši 3.293,73 Kč ve třech splátkách, a to prostřednictvím Mgr. Pivoňky. Pořád platí, že pohledávka vymáhaná přes Mgr. Brabce (ve výši 115.723,01 Kč) bude následovat po vymožení pohledávky (ve výši 172.167,17 Kč) vymáhané přes Mgr. Pivoňku.

Předseda výboru připomněl další dlužníky: David Neil Pattison (cca 22 tis. Kč s přísl.), manželé Bedřich a Lucie Seidlerovi (123.964,39 Kč s příslušenstvím). Platí to stejné jako na minulém shromáždění, u obou případů je potřeba zvážit, jak reálná bude vymahatelnost, bude dlužník solventní či nikoliv.

K bodu 8 – údržba a stav domu - dne 1. června 2018 firma Vrátíl Marek – UHASTO provedla kontrolu nouzového osvětlení na chodbách a v suterénu. U několika světel svítla kontrolka slabě nebo nesvítla vůbec, závady byly později odstraněny.

Společnost Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. dne 19. 6. 2018 ve sklepě vyměnila hlavní (patní) vodoměr, termín příští výměny je stanoven na rok 2024.

Na shromáždění konaném dne 10. 4. 2018 byl výboru udělen mandát ve věci výběru dodavatele na realizaci výmalby společných prostor (chodeb) a sušáren. Podařilo se shromáždit celkem osm cenových nabídek, a to od společností: DOMM Invest s.r.o., Grafin-Čonka Miroslav, p. Petr Kníže z Trutnova, Profi color s.r.o., Jiří Bureš – Praha 4, KPS Praha s.r.o., Petr Janda – Milovice, Václav Dubský – Milovice. Jako vítěze výběrového řízení výbor určil firmu Profi color s.r.o. z Českého Brodu, jejichž cenovou nabídku v celkové ceně **88.124,50 Kč** (včetně DPH) vyhodnotil jako nejvýhodnější. Malování se uskutečnilo ve druhé polovině července 2018. Oproti cenové nabídce ze dne 15. 5. 2018 byla cena za dílo navýšena o 13.380 Kč (bez DPH) za vícepráce na stropech v sušárnách. Výbor ještě během výmalby vyjádřil znepokojení nad opětovnou bezohledností, někteří neukázněni jedinci totiž stihli ušpinit čerstvě vymalované zdi. Malířská firma ale tyto čerstvě vzniklé fleky a škrábance zamalovala ještě před předáním díla. Pavel Hudeček dále konstatoval, že tento velký nešvar bohužel pokračuje neustále, zdi jsou na mnoha místech v domě opět špinavé a poškrábané.

Během letních prázdnin firma DOMM Invest s.r.o. provedla nezbytnou opravu houpačky na dětském hřišti (prasklé břevno) a mimo jiné vyměnila dveřní zarážky u všech vchodových dveří.

Ve druhé polovině listopadu 2018 proběhla výměna manuálních odvětrávacích ventilů za automatické. Bylo jich pořízeno celkem 290 kusů za částku 33.824 Kč od firmy Instalátorské potřeby s.r.o. – Milan Mašek, Praha Modřany. Samotnou výměnu ventilů provedl pan MIčoch (DOMM Invest) za cenu 18.285 Kč, v této ceně je zahrnutá montáž hasicího přístroje ve vchodu D.

V listopadu 2018 proběhla výměna dosluhujících 5 zvonkových panelů za nové (typ URMET 925/214) za cenu 23.230 Kč firmou Jiří Ďoubal-elektrické instalace. Od listopadu 2018 do počátku března byly mimo provoz domovní telefony ve vchodu A. Technická závada byla odstraněna dne 4. 3. 2019. Současně byla odstraněná i technická závada ve vchodu D, kde byla potíž s hlasitostí odposlechu.

Opravy provedla firma Jan Rambousek za cenu 700 Kč. Dne 21. 3. 2019 ve vchodu A opět došlo k poruše elektrického vrátného a domácích telefonů, byly mimo provoz. Opravy zvonků řeší pan Ušel.

Počátkem ledna 2019 proběhla výměna schodišťového spínače ve vchodu B p. Mlčochem za celkovou cenu 1.709 Kč. V případě potřeby předseda výboru vyměňuje žárovky ve společných prostorech.

Výbor pořídil novou korkovou nástěnku do vchodu E, snad tam vydrží co nejdéle.

Předseda výboru následně poděkoval všem, co sekali trávu na dětském hřišti. Na základě podnětu Pavla Ušela výbor na shromáždění vyzval rodiče k jejich větší účasti na údržbě dětského hřiště, aby byli aktivnější a pomohli s náročnou údržbou hřiště. Na pískoviště bude pořízena nová plachta a bude potřeba vyměnit písek, lze požádat na Město o proplacení písku. Pan Ušel uvedl, že do budoucna lze případně uvažovat o zrušení hřiště, pokud by nebylo využíváno a udržováno, a vrácení pozemku zpět Městu. Toto bude řešeno na nějakém z dalších shromáždění.

Na schůzi výboru konané dne 5. 3. 2019 Pavel Ušel také navrhl oslovit profesionální zahradnickou firmu ve věci rekultivace zeleně v okolí domu. Tento návrh nebyl přítomnými podpořen z důvodu finanční náročnosti. Pan Svoboda dal podnět k dosažení tují.

Předseda výboru se následně zmínil o dlouhodobém nešvaru. Díky bezohlednosti některých kuřáků se okolí domu proměnilo v jeden velký popelník, prostor je znečištěn značným množstvím cigaretových nedopalků, a to zejména pod balkóny. Pan Hudeček připomněl zákaz kouření v prostoru dětského hřiště dle Návštěvního řádu.

Pavel Hudeček se po té vyjádřil o aktuálních závadách v domě:

- otlučená fasáda na několika místech,
- na okna v horních patrech budou potřeba nová kotvení táhel zavírání (již chybí dvě táhla ve vchodu E),
- ve vchodu A na prvním schodě před schránkami je rozbitá dlaždice,
- vchod B – chybí BRANO u vstupních dveří do sklepa,
- ve vchodu C před sklepní kójí č. 352 je umístěna nová žárovka, ale nesvítí,
- vchod D – není připevněná nástěnka, je odložená v kočárkárně.

Odstranění těchto zmíněných závad je dohodnuto s p. Mlčochem.

Navíc se řeší problematika hnízda ve fasádě v pátém patře (vchod A).

Pavel Hudeček se také zmínil o tradičním nešvaru - odložené věci:

- vchod A - v sušárně stojí už řadu měsíců pračka,
- vchod D – u schodů ve sklepech je dlouhodobě odstavené kolo, v sušárně stojí na zemi televizor a dvě velké tašky s osobními věcmi,
- ve vchodu E před sklepními kójemi 511 a 512 stojí lednička plus další věci,
- vchod B – tradičně majitelka bytu č. 222 a její partner mají v kočárkárně bezohledně odloženo několik věcí: zahradní gril a komponenty k němu, automatická pračka, řezačka dlaždic, velká keramická nádoba na zelí s víkem.

Dále byla zmíněna problematika otopné soustavy, pan Poustka z ITESU navrhuje toto řešení: - u výměníku vyměnit ventily, poté by proběhlo měření průtoku dle dokumentace. Nutná bude následná součinnost uživatelů, bude třeba nechat otevřené ventily na maximum, aby mohlo dojít k seřízení tlaku ve všech vchodech, „Vyvážení otopného systému“. V brzké době se může uskutečnit schůze ve složení: ITES, výbor, správce. kvůli řešení problému.

V tuto chvíli přítomno 51,4% hlasů.

K bodu 9 – diskuse - v září 2018 správce členům společenství vytvořil přístup do aplikace pro správu nemovitostí Domsys, heslo pro přihlášení je na požádání u správce. Na návrh Lucie Slabé, předseda výboru, zřídil před několika dny stálý email svjkomenskeho580@seznam.cz pro Společenství (konkrétně pro předsedu), aby se nemusel měnit pokaždé při změně členů výboru, respektive při změně předsedy. Přístupové heslo se bude vždy předávat.

Výbor se zabývá zřízením datové schránky pro Společenství. Datová schránka je elektronické úložiště, slouží k doručování elektronických dokumentů mezi orgány veřejné moci a fyzickými a právníckými osobami. Pavel Hudeček podal řádně vyplněnou žádost o zřízení datové schránky na milovické poště počátkem ledna 2019. Česká pošta na tuto žádost bohužel doposud nereagovala. Výbor se datovou schránkou bude nadále zabývat, s jejím založením slíbil pomoc pan Vaněk.

Pavel Hudeček dále konstatoval, že výběr poplatků za komunální odpad pro rok 2019 proběhl bez potíží, ke dnešnímu dni bylo vybráno 82.950 Kč.

Pavel Hudeček dále zmínil, že výbor s potěšením přivítal, že se Město postará o objemný odpad v Milovicích. Z důvodu velkého nepořádku u kontejnerů budou během tohoto roku na různých stanovištích dle harmonogramu přistavovány kontejnery na objemný odpad – např. gauče, koberce, matrace, atd. Avízo o této akci Města předseda výboru vyvěsil do všech vchodů.

Dále předseda výboru vyjádřil znepokojení nad častým nešvarem, vadí mu odpadkové hospodářství za dveřmi. Nerozumí tomu, proč někteří jedinci nechávají odpadky řadu hodin či dokonce přes noc na chodbě. Navíc při samotném vynášení odpadků dochází občas ke znečištění schodiště, na podlahu vytéká z pytlů kredo a jedinci, kterých se tento nešvar týká, zůstávají lhostejní, podlaha zůstane špinavá do dalšího pravidelného úklidu, konstatuje Pavel Hudeček.

Předseda výboru závěrem poděkoval panu Kolenskému za správu webu SVJ.

Předseda výboru p. Hudeček všem poděkoval za účast a ve 20:20 shromáždění ukončil.

Přijatá usnesení:

- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí a souhlasí s přednesenou zprávou správce o hospodaření a správě domu za rok 2018.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje účetní závěrku za rok 2018.

- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2019 ve výši 420.720 Kč a rozhodlo o vyúčtování prostředků na fondu oprav za rok 2018 jednotlivým vlastníkům a o vypořádání prostředků na fondu služeb a ostatních složkách předpisů za rok 2018 jednotlivým vlastníkům, tj.zaslání přeplatků na fondu služeb za rok 2018 v rámci vyúčtování za rok 2018 na účty vlastníků.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru paní Lucii Slabou.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru pana Ing. Pavla Ušela.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí do funkce člena výboru pana Lubomíra Petra, s účinností od 1.4.2019.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí jako náhradníka do funkce člena výboru pana Josefa Svobodu.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 volí jako náhradníka do funkce člena výboru paní Kristýnu Votavovou.
- Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje měsíční odměnu pro členy výboru ve výši 8.000 Kč, s účinností od 1.4.2019.
-

.....
Pavel Hudeček
předseda výboru

.....
Lucie Slabá
zapisovatel