

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

## **Zápis z 21. shromáždění Společenství konaného dne 19.10.2022**

V 18:15 zahájil pan Vaněk, zástupce společnosti GR servis group s.r.o., 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 Vaněk seznámil přítomné s programem shromáždění, který byl následující:

1. Zahájení, prezence
2. Zpráva správce o hospodaření a správě domu
3. Vývoj cen energií (plyn, elektřina)
4. Plánované investice
5. Schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro rok 2023 (fond oprav)
6. Statutární orgán
7. Diskuse, 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 – pan Vaněk promítl zprávu o hospodaření a správě domu:

### **INFORMACE O HOSPODAŘENÍ**

BANKA FIO

Stav k 31.12.2022	Stav aktuální
12 974,51 Kč	15 255,02 Kč

BANKA KB

Stav k 31.12.2022	Stav aktuální
800 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč

#### BANKA FIO - spořicí

Stav k 31.12.2022	Stav aktuální
2 550 137,22 Kč	2 400 125,42 Kč

#### POKLADNA

Stav k 31.12.2022	Stav aktuální
2 763,00 Kč	2 939,00 Kč

#### PŘÍSPĚVEK NA SPRÁVU DOMU - FOND OPRAV

Stav k 31.12.2022	Stav aktuální
2 924 867,29 Kč	3 243 520,44 Kč

VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ K 31.12.2022 JE 0,00 Kč – Společenství nevykazuje zisk ani ztrátu

#### ČERPÁNÍ VĚTŠÍCH INVESTIC DO DOMU V ROCE 2022

✓ - revize a čištění kanalizace	6 000,00 Kč
✓ - pojištění domu Kooperativa	41 853,00 Kč
✓ - doplatek výměny vstupních dveří	88 056,00 Kč
✓ - hasiči revize	6 806,25 Kč
✓ - revize nouzové osvětlení a prostupy	4 719,00 Kč
✓ - vložky k novým dveřím + náhradní	27 031,40 Kč
✓ - aretační ramínka a čipy	29 305,25 Kč
✓ - čipový přístupový systém + čipy navíc	126 534,75Kč

#### INFORMACE O CHODU DOMU

- ✓ - řešení drobných oprav
- ✓ - probíhají všechny řádné revize a kontroly předepsané zákonem a vyhláškami

- ✓ - výměna měřidel vody za dálkově odečitatelné
- ✓ - oprava havarijního stavu hromosvodu

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 2021.

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

**K bodu 3 – vývoj cen energií –**

### **VÝVOJ CEN ENERGIÍ, ÚPRAVA ZÁLOH**

#### **Teplo a ohřev TUV**

- Na rok **2022** by se měla cena tepla pohybovat ještě v cenách jako v roce 2021
- náklad roku **2021** byl celkem **753 073,34 Kč v přepočtu 625,78 Kč/GJ**

**není zatím známá cena od dodavatele tepla na rok 2023**

- cena plynu od ledna 2023 je **3 009,- Kč/MWh** plus distribuční poplatky – dle usnesení vlády ČR (**reálná cena cca až 3 500,- Kč/MWh**)

**pravděpodobná cena může být až 1 500 Kč/GJ**

- je potřeba vybrat na zálohách **minimálně 1 985 000 Kč**

podle propočtu spotřeb a nárůstu spotřeby za posledních 5 let

- nová záloha je tedy potřeba ve výši **2.350 Kč/jednotka/měsíc**

Během diskuse byl vznesen dotaz, zda je již k dispozici cenové ujednání od společnosti ITES. Pan Vaněk uvedl, že jak je zřejmé z prezentace, toto zatím k dispozici není. Jakmile bude cenové ujednání podepsáno, rozešle ho správce vlastníkům k nahlédnutí.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje od 1.1.2023 novou výši zálohy na teplo a ohřev TUV ve výši **2.350 Kč/jednotka/měsíc**.

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

**K bodu 4 – plánované investice –**

- ✓ výměna měřidel vody – proběhne na konci listopadu tohoto roku, instalovány budou dálkově odečitatelné vodoměry. Realizovat bude firma Techem.
- ✓ fasáda – výbor poptal 3 firmy ohledně cenových nabídek na revitalizaci fasády. Obdržel 2 cenové nabídky, třetí firma neměla zájem. Cenová nabídka od firmy IP Polná obsahuje i posudek fasády, včetně mnoha fotografií. Z posudku je zřejmé, že fasáda již vykazuje větší množství prasklin, plísňe, další mechanické poškození a rovněž i balkony vykazují plísňe. Cena za opravu od této společnosti by dle nabídky činila 4 miliony Kč. Druhá nabídka je od firmy Pragothem, která stejné opravy nabízí za 1,7 milionu Kč. Z diskuse vyplynulo, že vlastníci mají o opravu pláště domu zájem, nabízená cena od firmy Pragothem je adekvátní a

případnou realizaci by pokryly finanční prostředky z fondu oprav, nebylo by nutné zajišťovat úvěr.

- ✓ izolace domu – do budoucna bude nutná oprava, ze strany od dětského hřiště již není nejlepší stav
- ✓ fotovoltaika – budoucí řešení vysokých cen energií, soběstačnost v letních měsících, zvážení co to přinese pro dům a vlastníky
- ✓ elektřina společných prostor – v rámci úspor uvažovat o světlech s pohybovým čidlem či o nákupu úsporných žárovek do vchodů
- ✓ výměna ventilů u vodoměrů – výbor poptal u firmy Techem, která bude provádět výměnu vodoměrů. Cena byla příliš vysoká, téměř dvojnásobek běžné ceny. V některých bytech již bylo nutné nefunkční ventily vyměnit, cena se pohybovala okolo 1.500 Kč. Navrženo řešit buď individuálně, kdo má akutní problém, zajistí si výměnu sám a na základě dokladu mu bude proplacena částka do limitu 1.500 Kč. Další možností by byla hromadná výměna, to však jen za předpokladu, že by výbor sehnal výhodnou nabídku, kde by cena zhruba odpovídala stanovenému limitu.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s revitalizací fasády a balkonů a uděluje mandát výboru k výběru realizační firmy a podpisu smlouvy. Podmínkou je výběrové řízení ze dvou nabídek.

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

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s navrhovaným postupem ohledně výměny ventilů u vodoměrů, tj. buď proplacení částky do limitu 1.500 Kč těm, kteří si nechají vyměnit individuálně, či zajištění hromadné výměny, a to pouze v případě zajištění odpovídající cenové nabídky.

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

**K bodu 5 – schválení výše příspěvku na správu domu –**

- ✓ na shromáždění v loňském roce výbor navrhl zvýšení příspěvku na správu domu na 20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, což za rok činí celkem 880.716 Kč. Pro rok 2023 navrhuje ponechat příspěvek ve stejné výši jako v roce 2022.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2023 v celkové výši 880.716 Kč.

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

Schválení rozpočtu – je nutné vybrat na zálohách tolik peněz, aby byly pokryty veškeré náklady. Vzhledem ke zdražení služeb, vody, energií, je nutné upravit některé zálohy, a to s účinností od 1.1.2023. Pan Vaněk promítl tabulku s navrhovanou úpravou.

Složka předpisu	vybraná záloha	předpokládaný náklad	rozdíl	nová záloha
Fond odměn	72 240 Kč	101 000 Kč	-28 760 Kč	120 Kč
Odměna správce vč.účetnictví	126 000 Kč	156 600 Kč	-30 600 Kč	186 Kč
Ostatní	45 360 Kč	29 305 Kč	16 055 Kč	54 Kč
Elektřina spol.prostor	25 200 Kč	22 860 Kč	2 340 Kč	30 Kč
Úklid společných prostor	96 600 Kč	147 840 Kč	-51 240 Kč	176 Kč
Příspěvek na správu domu	880 716 Kč	880 716 Kč	0 Kč	1 052 Kč
Studená voda	316 200 Kč	423 150 Kč	-106 950 Kč	271 Kč
Teplo	1 985 000 Kč	1 985 000 Kč	0 Kč	2 350 Kč
Údržba okolí domu	21 000 Kč	6 000 Kč	15 000 Kč	25 Kč
Celkem	3 568 316 Kč	3 752 471 Kč	-184 155 Kč	4 265 Kč

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje novou výši záloh v předloženém znění, a to s účinností od 1.1.2023.

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

Nové evidenční listy připraví a rozešle správce do konce roku.

#### K bodu 6 – statutární orgán –

- ✓ k 13.1.2022 odstoupil z funkce člena výboru pan Lubomír Petr. Výbor tak zůstal pouze dvoučlenný, proto byl na schůzi výboru konané dne 27.1.2022 kooptován pan Karel Labaj.

Hlasováno o návrhu usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru pana Karla Labaje, s účinností od 27.1.2022.

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

Pan Vaněk navrhuje potvrdit i zbývající členy výboru, aby funkční období bylo pro všechny stejné.

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 přijat.

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 přijat.

#### K bodu 6 – diskuse –

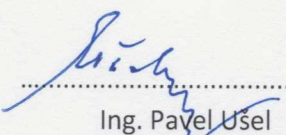
- ✓ rozvody internetu na chodbách – nejhorší stav ve vchodě B, zatím není stále oficiálně převzato

- ✓ dětské hřiště – probíhají revize a pravidelná údržba. Někteří vlastníci se zajímali, zdali je nutné vynakládat na toto finanční prostředky. S Městem Milovice je uzavřena smlouva o výpůjčce pozemku za účelem zřízení a provozu dětského hřiště.
- ✓ okna na chodbách – v zimním období je nutné zavírat, to platí i pro vchodové dveře.

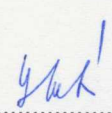
V 19:35 shromáždění ukončeno.

#### Přijatá usnesení:

- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 bere na vědomí a souhlasí s přednesenou zprávou správce o hospodaření a správě domu za rok 2021.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje od 1.1.2023 novou výši zálohy na teplo a ohřev TUV ve výši 2.350 Kč/jednotka/měsíc.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s revitalizací fasády a balkonů a uděluje mandát výboru k výběru realizační firmy a podpisu smlouvy. Podmínkou je výběrové řízení ze dvou nabídek.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 souhlasí s navrhovaným postupem ohledně výměny ventilů u vodoměrů, tj. buď proplacení částky do limitu 1.500 Kč těm, kteří si nechají vyměnit individuálně, či zajištění hromadné výměny, a to pouze v případě zajištění odpovídající cenové nabídky.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje příspěvek na správu domu pro rok 2023 v celkové výši 880.716 Kč.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 schvaluje novou výši záloh v předloženém znění, a to s účinností od 1.1.2023.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru pana Karla Labaje, s účinností od 27.1.2022.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru pana Ing. Pavla Ušela.
- ✓ Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Komenského 580 potvrzuje ve funkci člena výboru paní Lucii Slabou

  
.....  
Ing. Pavel Ušel  
předseda výboru

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
KOMENSKÉHO 580  
Komenského 580, Milovice - Mladá 289 24  
IČO: 75080036 DIČ: CZ75080036

  
.....  
Lucie Slabá  
zapisovatel