

**Zápis ze Shromáždění
vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750**

konaného dne 05. 05. 2011

Přítomni: dle prezenční listiny

1. **Prezence vlastníků a zahájení Shromáždění vlastníků**

Po ukončení prezence vlastníků a spočítání hlasů přítomných vlastníků, zahájil ve 20:00 hodin předseda Výboru pan Jindřich KUKLA Shromáždění Společenství vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích. Nejprve seznámil přítomné, s programem jednání. Člen Výboru Petr Filipec seznámil přítomné, že podle provedené prezence jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 135 z 225 možných hlasů, a tudíž Shromáždění je usnášení schopné. Tito vlastníci disponují 60,00% oprávněných hlasů. Z toho z jednotlivých vchodů:

vchod „A“ – 36 přítomných hlasů tj. (80,00%) oprávněných hlasů za vchod „A“,
vchod „B“ – 17 přítomných hlasů tj. (37,78%) oprávněných hlasů za vchod „B“,
vchod „C“ – 23 přítomných hlasů tj. (51,11%) oprávněných hlasů za vchod „C“,
vchod „D“ – 17 přítomných hlasů tj. (37,78%) oprávněných hlasů za vchod „D“,
vchod „E“ – 42 přítomných hlasů tj. (93,33%) oprávněných hlasů za vchod „E“.

Po ukončené prezenci místopředseda Výboru přistoupil k projednávání bodu:

2. **Zpráva o hospodaření a předložení účetnictví za rok 2010**

P. Filipec seznámil přítomné s uskutečněným čerpáním prostředků z Fondu oprav v roce 2010 a výsledkem hospodaření za rok 2010.

19.01.2010	FAKTURA ČÍSLO: 10-2010, Revizní prohlídky komínových vložek a kouřovodů včetně vyčištění.18.01.10/19:52:08 0123712266	- 11 200,00 Kč
15.02.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-001-2010-02 - 100ks vázacích pásků na plombování hydrantů	- 80,00 Kč
19.02.2010	FAKTURA číslo: 44-10, Zprávy o kontrole požárního vodovodu a hasicíchpřístrojů	- 4 812,00 Kč
26.03.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-002-2010-03 - Oprava sekačky a náhradní nůž do sekačky	- 4 956,00 Kč
31.05.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-003-2010-05 - 12,54 litrů benzínu do sekačky	- 400,00 Kč
21.06.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-004-2010-06 - Materiál na úpravu vstupního prostoru na střechu, výměna FM modulu STA, 9litrů PHM do sekačky	- 4 189,30 Kč

SV Domu
lastníků
polečenství
IČ 26428750
Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

č.p. 472
v Milovicích

**Zápis ze Shromáždění
vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750**

konaného dne 05. 05. 2011

29.06.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-005-2010-06 - Schodišťový automat na výměnu vadného ve vchodu C.	- 749,00 Kč
19.08.2010	Převod do FS na úhradu příkazu Výměna STA - TV antény, výměna kanálové vložky - dodací list 472	- 4 390,00 Kč
25.08.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-006-2010-08 - Spray na klínový řemen pojezdu sekačky	- 314,00 Kč
15.09.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-007-2010-09 - Travní semeno	- 584,00 Kč
20.09.2010	Výměna STA - FM antény - dodací list 13-2010	- 2 360,00 Kč
29.10.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-008-2010-10 - Benzín do sekačky - 4,89l, materiál na úpravu vstupního prostoru na střechu. SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-009-2010-10 - 5ks košťat na odklízení sněhu	- 513,00 Kč - 1 095,00 Kč
23.11.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-010-2010-11 - Kování ke dveřím, vložka zámkus 5klíči a 15klíčů ke vstupním dveřím do technického podlaží ve vchodu A	- 2 694,00 Kč
29.11.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-011-2010-11 - 2x Hrablo na sníh	- 778,00 Kč
27.12.2010	SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-012-2010-12 - 5x EKOGRIT - posypový materiál, 5x Lopata na sníh, 5x Sekáč ledu.	- 3 135,00 Kč
	CELKEM ČERPÁNÍ Z FONDU OPRAV	- 43 749,30 Kč

Poplatky za vedení účtu a transakce FO za rok 2010 činily 2 802,00Kč.

Připsané úroky na účtu FO za rok 2010 činily 4 834,33Kč.

Člen Výboru p. Filipec seznámil přítomné, se stavy FS a FO k **31. 12. 2010**:

Ve Fondu služeb: **192 253,48 Kč**, ve Fondu oprav: **2 068 672,90 Kč**.

Dále seznámil přítomné se stavy FS a FO k **30. 04. 2011**:

Ve Fondu služeb: **67 388,96 Kč**, ve Fondu oprav: **2 230 700,79 Kč**.

Výsledek hospodaření byl přítomnými vlastníky akceptován bez připomínek. Byl podán návrh hlasovat o schválení výsledku hospodaření za rok 2010.

Výsledek hospodaření byl schválen. PRO 135 hlasů (tj. 100,00%) přítomných hlasů, PROTI 0 hlasů (tj. 0,00%) přítomných hlasů a ZDRŽELO SE 0 hlasů (tj. 0,00%) přítomných hlasů.

SV Domu
lastníků
polečenství

č.p. 472
v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění

vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 05. 05. 2011

Dále pak p. Filipec informoval přítomné o platební morálce jednotlivých vlastníků. Vlastníkům, kteří zaslali omylem platby do FO místo do FS a naopak, bude provedena v měsíci květen korekce plateb. Vlastníci bytových jednotek 103 a 241, kteří mají vyšší dlužné částky do FS a FO v souhrnné výši přesahující 5000,-Kč byli opakovaně upozorněni, aby dlužné částky vyrovnali. Vlastníci bytové jednotky 103 postupně dlužné částky splácí. Vlastníci bytové jednotky 241 na Výborem vypracovaný splátkový kalendář nereagují a i nadále neplatí pravidelné platby do FS a FO za roky 2010 i 2011, a neuhradili Vyúčtování FS a FO za roky 2009 a 2010. Výbor proto bude po těchto vlastnících dlužné částky, včetně nákladů na právní zastoupení vymáhat prostřednictvím právního zástupce Společenství. Na služby právního zástupce si bude nucen Výbor vypůjčit potřebnou částku z Fondu oprav

3. Informace o časovém horizontu investic do údržby bytového domu, upozornění na vhodnost navýšit platby do FO v příštích letech...

Předseda Výboru p. Jindřich KUKLA předal slovo členovi Výboru p. Petru Filipcovi, který přednesl:

„Návrh Výboru na automatické zvyšování platby do Fondu oprav, každoročně o 10% ze současné výše plateb, vždy od 1.ledna každého roku, počínaje 1.lednem 2012:“

pro bytové jednotky o podlahové ploše 28 m² o 40Kč/měsíc,

pro bytové jednotky o podlahové ploše 42 m² 60Kč/měsíc,

pro bytové jednotky o podlahové ploše 56 m² 80Kč/měsíc,

pro bytové jednotky o podlahové ploše 84 m² 120Kč/měsíc a

pro bytovou jednotku o podlahové ploše 126 m² 180Kč/měsíc

Člen Výboru p. FILIPEC spolu s předsedou Výboru p. KUKLOU seznámil přítomné s návrhem Výboru a vysvětlil přítomným důvody, které vedou Výbor k podání tohoto návrhu:

- Doporučovaná částka jako příspěvek do Fondu oprav svazem majitelů domů činí cca 30Kč/1metr čtverečný podlahové plochy bytové jednotky/měsíc
- Současná částka, kterou doposud platíme do Fondu oprav, činí 14,29Kč/1metr čtverečný podlahové plochy bytové jednotky/měsíc
- Po schválení návrhu Výboru, se bude výše příspěvku do Fondu oprav pravidelně k 1. lednu každého roku postupně zvyšovat, až cca za 10 let, dosáhne částky doporučené svazem majitelů domů, tedy 30Kč/m² podlahové plochy/kalendářní měsíc. Dle situace a stavu objektu a stavu finančních prostředků ve FO, pak bude možné zvyšování plateb o fixní částku ukončit, rozhodnutím Shromáždění vlastníků.

Zápis ze Shromáždění

vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 05. 05. 2011

- V diskuzi vystoupil spoluvlastník bytové jednotky 521, který přednesl přehled postupného navyšování plateb od vzniku Společenství a uvedl, že je v podstatě zbytečné platby do FO zvyšovat. Na jeho podnět reagovali všichni členové Výboru a upozornili na možnost vypsání mimořádné platby do FO v případě nedostatku finančních prostředků ve FO, ve výši např. 10 000,-Kč, což zejména pro některé vlastníky, by bylo sociálně neúnosné. Proto se jeví jako rozumnější zvýšení pravidelné měsíční platby dle návrhu Výboru.

Po krátké diskuzi k tomuto bodu bylo přítomnými navrženo nechat hlasovat: „O automatickém zvyšování příspěvku do Fondu oprav vždy k prvnímu lednu každého roku, počínaje 1. lednem 2012 o částky pro bytové jednotky o podlahové ploše: 28 m² o 40Kč/měsíc, 42 m² 60Kč/měsíc, 56 m² 80Kč/měsíc, 84 m² 120Kč/měsíc a 126 m² 180Kč/měsíc.“

Předseda Výboru p. Jindřich KUKLA nechal přítomné hlasovat návrhu Výboru:

„Návrh na automatické zvyšování příspěvku do Fondu oprav vždy k prvnímu lednu každého roku, počínaje 1. lednem 2012 o částky pro bytové jednotky o podlahové ploše: 28 m² o 40Kč/měsíc, 42 m² 60Kč/měsíc, 56 m² 80Kč/měsíc, 84 m² 120Kč/měsíc a 126 m² 180Kč/měsíc.“ byl schválen následujícím výsledkem hlasování: PRO 126 hlasů (tj. 93,33%) přítomných hlasů, tedy (56,00%) oprávněných hlasů, PROTI 0 hlasů (tj. 0,00%) přítomných hlasů, a ZDRŽELO SE 9 hlasů (tj. 6,67%) přítomných hlasů, tedy (4,00%) oprávněných hlasů.

- Předseda Výboru informoval přítomné o stavu balkonů, na prověření jejichž technického stavu podala vlastnice bytové jednotky 213 návrh. Existuje několik řešení
 - zcela odstranit balkonové konstrukce a realizovat nové
 - opravit stávající konstrukce pomocí systémové chemie, aby nedocházelo k zatékání do omítek ve spodní části balkonů

Výbor není příliš nakloněn investovat větší prostředky z „Fondu oprav“ do opravy balkonů.

Vzhledem cenové náročnosti celkové rekonstrukce (cca 1 800 000,-Kč – částka, kterou investovali do opravy balkonů a fasády plošinami vlastníci bytového domu Mírová 473 (může dojít i poškození střešní konstrukce – což by byly další výdaje cca 2miliony).

- Plánovaná úprava komínů nebyla doposud realizována, částka schválená loňským shromážděním ve výši 120 000,-Kč, by po zkušenostech výboru Společenství Mírová 471, byla stejně nedostatečná, dle cen, které platili za úpravy komínů, by bylo potřeba cca 180 000,-Kč až 200 000,-Kč. V letošní revizní zprávě jsme na nutnost úprav nebyli upozorněni, proto vyčkáváme.
- Dále byla diskutována Výměna kovových dveří, ve vstupních částech domu, která by stála cca 70 000,-Kč + montáž, tedy cca 480 000,-Kč/dům. Po krátké diskuzi bylo zamítnuto.
- Dále byl Výbor upozorněn na problematiku fungující zvonky, zejména ve vchodech E a D. Výbor uvažuje v druhé polovině roku 2011 se svépomocným zahájením rekonstrukce zvonků (výměna kabelů ve stoupačkách a ke vstupním dveřím, výměna domácích telefonů a zvonkových tabel a jejich umístění vedle dopisních schránek ve vchodech). Aby bylo výrazně omezeno nedovírání dveří, Výbor uvažuje v příštích letech o instalaci magnetických zámků

SV Domu
lastníků
polečenství
č.p. 472
v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění

vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 05. 05. 2011

(místo elektrických zámků) (s nákladem cca 10 000,-Kč/vchod, tedy cca 50 000,-Kč/dům).

Dále pak bude uvažováno o instalaci čteček čipových karet, dotykových, nebo bezdotykových, s tím, že kabeláž při výměně domácích telefonů bude již připravena na instalaci těchto zařízení.

- O volbě typu vstupních čipových karet (čip stojí cca 70Kč – je levnější než klíč, který stojí 90Kč) bude rozhodnuto na některém z příštích Shromáždění vlastníků. Výhodou čipů, v případě jejich ztráty, nebo nevrácení např. „nepřízrůbivými“ nájemníky, je možnost jejich zneplatnění a tudíž zamezení přístupu do domu neoprávněným osobám, což u klíčů nejde.
- Výhodou silných elektromagnetických zámků je vždy, po dověření systémem automatických zavíračů dveří (BRANO), jejich spolehlivé a tiché uzamčení (odpadá zacvaknutí západek). V případě výpadku elektrické energie, mohou být dveře drženy elektromagnety (napájeny ze záložní baterie), nebo zůstat odemčené, pokud nebudeme volit variantu se záložní baterií. (Elektromagnetické zámky mohou být odblokovány čipem, tlačítkem z domácího telefonu, nebo tlačítkem při odchodu z budovy po dobu, kterou lze nastavit v rozmezí od 10 do 30s) Elektromagnetické zámky budou v případě instalace zprovozněny současně se čtečkami čipových karet.
- Dále bylo diskutováno spoluvlastníkem bytové jednotky 432 – možnost likvidace zbytků suti po stavbě domu z technického podlaží domu, za účelem využití tohoto prostoru. Odvoz suti si každý z vlastníků, kteří tyto prostory využívají, financoval sám. Likvidace suti z cca 14m² vyjde na cca 18 000,-Kč. Suť lze odevzdat i na sběrném dvoře v ulici Armádní. Její odevzdání je však zpoplatněno dle platného sazebníku – není tedy bezplatné (cca 3kč/kg suti). Není to komunální odpad, za který je vybírána platba ve výši 480,-Kč/rok. Sběrný dvůr je v provozu od pondělí do soboty. Odvoz odpadu je nutné provést vlastními dopravními prostředky – město svoz neprovádí.
- Dále vznesli dotaz vlastníci bytových jednotek 541 a 542, zdali je nutné zamykat vstupní kovové dveře ve vchodu E – tudíž nejde pouštět příchozí návštěvy elektrickým vrátným. Člen Výboru p. Štrobl vysvětlil, že bylo na schůzce obyvatel vchodu zamykání odsouhlaseno většinou přítomných, z důvodu zvýšení bezpečnosti ve vchodu E (zamezení ztrát obuvi, květin a dalších předmětů ze schodiště a chodeb za vstupními kovovými dveřmi). Tazatelům doporučil, pro „častější návštěvy“, zakoupit klíč od vchodu E.
- Vlastník bytové jednotky 432 doporučil, aby klíče ke kočárkárnám byly jiné než ke vstupu do domu. Člen Výboru p. Filipec upozornil, že výměna klíče u koláren a kočárkáren nic neřeší. Je jen na vlastnících bytů, komu klíče dají a pokud je dají i nájemníkům, zejména těm „problematickým“, Výbor s tím nemůže nic dělat. V budoucnu můžeme zvážit instalaci čtečky čipových karet i ke kolárnám, s odlišným oprávněním přístupu – nebudou mít oprávnění ke vstupu (např. pro nájemníky), pokud o to vlastníci pronajímaných bytových jednotek Výbor požádají.
- Dále člen Výboru p. Filipec upozornil vlastníky a obyvatele ve vchodu C, aby si svá jízdní kola nezamykali k potrubí u vodoměrů, aby k nim byl řádný přístup při jejich odečtu.

**Zápis ze Shromáždění
vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750**

konaného dne 05. 05. 2011

- Místopředseda Výboru p. Štrobl a člen Výboru p. Filipec upozornili všechny vlastníky bytových jednotek ve vchodu E na vysoké „Ztratné“ při odečtech vodoměrů, které je oproti ostatním vchodům výrazně vyšší v posledních třech letech. Po výměně vodoměrů v prosinci 2009 je „ztratné vody“ v ostatních vchodech téměř nulové. Jen ve vchodu E činí 63m^3 (po odečtení 10m^3 na zalévání – 53m^3), což na byt činí nezanedbatelných 7m^3 . Proto Výbor v roce 2011 provádí vždy poslední den v kalendářním měsíci odečet všech vodoměrů a zjišťuje rozdíl ve spotřebě mezi hlavním vodoměrem a bytovými vodoměry, který činí cca 6m^3 každý ze sledovaných měsíců. V měsíci únor byl vyměněn zaseknutý vodoměr v bytové jednotce 521 a současně vyměnil VAK Nymburk i hlavní vodoměr na naši žádost a poslal jej ke kontrole. Vodoměr byl v pořádku, a tudíž jsme zaplatili z Fondu oprav neoprávněnou reklamaci hlavního vodoměru ve výši 936,-Kč. Ztratné se ani po výměně vodoměru nezmenšilo. Proto Výbor rozhodl provést při odečtu stavu vodoměrů dne 31. 5. 2011 podrobnou kontrolu všech odběrních zařízení v bytových jednotkách (WC, umyvadlo v koupelně, vana/sprcha, dřez v kuchyni, pračka, myčka). Pokud nebude zjištěna příčina rozdílu ve spotřebě, Výbor nechá vyměnit všechny bytové vodoměry (náklad cca 1 x 1200,-Kč z Fondu oprav) ve vchodu E, případně přednese na příštím Shromáždění návrh na rekonstrukci vodovodních stoupaček v tomto vchodu a umístění vodoměrů bytových jednotek na chodbu.
- Dále byla přednesena členem Výboru p. Filipcem „Stížnost na výkaly za tujími před vchodem C“, na které správu domu upozornil zástupce vlastníka bytové jednotky 301. Místopředseda Výboru p. Štrobl, apeloval na všechny vlastníky a obyvatele domu, aby se vyvarovali tohoto zavrženíhodného konání.
- Člen Výboru p. Filipec poděkoval p. Štroblovi a p. Fouskovi, kteří upravili prostor bývalého hřiště pro děti a vyzval, zejména vlastníky a obyvatele, kteří dětské hřiště pro hry svých dětí využívají, k pomoci při dalších úpravách, ať již vlastním přičiněním, nebo finančním příspěvkem na údržbu oplocení, nákup barev na nátěr prolézaček apod., které nemohou být financovány z Fondu oprav.
- Dále v diskuzi zazněl námět, realizovat úpravy dětského hřiště až po festivalu „Otvírák“, protože hrozí poškození dětského hřiště, účastníky tohoto festivalu.

4. Různé

Dále se ujal slova člen Výboru p. Filipec a informoval přítomné:

- O stavu realizace parkoviště a celkových úpravách sídliště Mírová – bylo zahájeno stavební řízení – čeká se na dotace k realizaci.
- V celé oblasti „Sídliště Mírová“ bude zřízeno nové dopravní značení „Obytná zóna“ – rychlost 30km/h a komunikace mezi bytovými domy na tomto sídlišti budou jednosměrné.

SV Domu
lastníků
polečenství
č.p. 472
v Milovicích
IČ 26428750
Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

**Zápis ze Shromáždění
vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750**

konaného dne 05. 05. 2011

- Na nový bezbariérový chodník a chodník v ulici Nádražní a parkoviště P+R u vlakového nádraží je zpracován projekt - čeká se na dotace.
- V objektu bývalé kotelny za parkovištěm bude zřízen autoservis.
- Instalace nových domácích telefonů, včetně jejich výměny v jednotlivých bytech vlastníků, se začne provádět ve druhé polovině roku 2011.

5. Závěr

Předseda vyzval přítomné vlastníky, jestli má ještě někdo z přítomných další dotaz nebo připomínku. Vzhledem k tomu, že tomu tak nebylo, ukončil ve 21:15 hodin Shromáždění vlastníků, poděkoval všem přítomným za účast a ukončil Shromáždění vlastníků.

Zapsal: 05. 05. 2011 P. Filipec 472/A

Vyvěšeno: 05. 06. 2011

Odsouhlasili:

Petr. Filipec, 472/A:

Petr Toulec, 472/B:

Jindřich Kukla, 472/C:

Zbyněk Fousek, 472/D:

Radek Štrobl, 472/E: