

Z Á P I S

ze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Formánkova 505, 506 a 507, Hradec Králové
se sídlem Hradec Králové, Formánkova 507, PSČ 500 11
IČ: 259 75 587
ze dne 26. 11. 2018

Pořad jednání:

1. Zahájení
2. Ekonomická situace a majetek SVJ
3. Schválení účetní závěrky za rok 2017
4. Seznámení se zprávou kontrolní komise
5. Opravy a údržba provedené v r. 2018
6. Plán revizí a oprav v r. 2019
7. Ostatní
8. Diskuze
9. Závěr

ad 1.

Zasedání zahájila ve 20.00 hodin předsedkyně výboru jako předsedající a seznámila shromáždění s pořadem jednání. Zápisem jednání pověřila p. Moravce. U bodů, pro které bude potřeba hlasovat, navrhuje hlasovat přímo při projednávání příslušného bodu. Provedena kontrola usnášeníschopnosti, kterou byla zjištěna přítomnost 69,48 % vlastníků jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Shromáždění vlastníků jednotek je usnášeníschopné.

ad 2.

S ekonomickou situací společenství a vývojem od posledního shromáždění seznámila shromáždění předsedající a provedla rekapitulaci plateb:

pravidelné platby:	895.776,- Kč (teplo, voda, elektřina, servis výtahů, vedení CESORG, mzdy výboru, úklid domu)
jednorázové platby:	386.962,- Kč (opravy, nákupy, bankovní poplatky, deratizace, internetová doména a další nepravidelné platby spojené s provozem SVJ)
pojištění domu:	17.504,- Kč (pololetní platby)
úvěry (3):	první 39.157,- Kč, druhý 24.273,- Kč, třetí 16.538,- Kč (měsíční platby)

Podána informace o stavu na účtech a o úvěrech a majetku SVJ.

Shromáždění bylo seznámeno se zprávou kontrolní komise.

Předsedající seznámila shromáždění se stavem dluhu JUDr. Jiráňka a s průběhem soudního řízení proti němu. Významnou pomocí je pro nás spolupráce s CESORG s.r.o., který nám pomáhá vyhledávat důkazní prostředky.

ad 3 – 4

Účetní závěrka za rok 2017 byla schválena všemi hlasy přítomných vlastníků jednotek.

P. Tichý jako předseda kontrolní komise seznámil shromáždění se zprávou kontrolní komise za rok 2017.

ad 5

Předsedající podala zprávu o provedených opravách, údržbě a revizích, vše probíhá podle potřeb SVJ.

Proběhla kontrola a seřízení oken a balkónových dveří v bytech společností STAVO plast s.r.o. HK.

Shromáždění bylo dále seznámeno s dalšími provedenými nebo průběžně prováděnými opatřeními:

- ČEZ provedl výměnu elektroměru v 506, kterému končila životnost
- průběžně probíhá výměna žárovek (žárovky se ztrácejí) – provádí, kdo může (p. Šimůnek, Tichý, Holešovský, Moravec), vlastníci se mohou sami podílet, žárovky budou k dispozici
- pravidelné kontroly v domě a promazávání zámků (p. Pálka)
- drobné opravy zámků a výměna zámku v 506 a 507 - p. Schrötter seřízení čidel, p. Šimůnek a elektrikář
- nové označení zvonků (p. Holešovská) - ulomené kryty rohů na zvonkové skříňce vchod 506 - musí se objednat nové
- podtékající voda ve spoji plast. trubky studené vody v 507 - vše, co je od uzavěru směrem do bytu, si platí majitel sám, ostatní hradí SVJ, pokud by někdo potřeboval demontovat vodoměry, musí se obrátit na firmu, která mu zajistí i nové plomby - pro nás p. Hruška (zprostředkovaný Cesorgem) a je třeba zapsat stav vodoměru (vše nahlásit na Cesorg)
- STA provedena montáž nové jednotky, vše připraveno na nový signál. Každý si ale musí koupit svůj set-top box nebo novou TV. Pokud by se mělo zařízení namontovat přímo na STA, stálo by to 95 tis. Kč a ne všichni berou signál z STA. S tím souvisí i nedovolené montáže antén na střeše domu.

ad 6

A do konce roku ještě proběhne deratizační kontrola a revizní kontrola hromosvodů.

B Jako každý rok nás čeká v r. 2019 požární revize.

C Celoplošná výměna zámků - zůstanou stejné, ale opotřebované klíče zámků ničí a samy zámků už jsou také opotřebované. Proto by ke každému bytu byly 3 nové klíče. Ty staré je nutné odevzdat, aby se nikomu nepovolanému nedostaly do ruky.

Cenový rozpis: 3 vchody à 6 zámků = 18 zámků, 600 Kč/kus – **10 800 Kč.**

48 bytů (3 ks/byt) + záloha do kanceláře, pro uklízečku a výbor = 150 klíčů,

50 Kč/kus = **7.350 Kč** Montáž máme slíbenou zdarma (provede p. Schrotter).

Schváleno všemi hlasy přítomných vlastníků jednotek.

D Zvažována je kontrola střechy, protože v těch letošních vedrech dostala zabrat a není rovná (to od prvopočátku vážně odtok vody kvůli vysvahování) - po deštích zůstává v dolíčkách voda a roste tam mech a lišejníky. Také je potřeba díky vedrům provést kontrolu spárování potahu střechy. Pokud by byla nutná nějaká úprava, vlastníci o tom budou informováni a sami rozhodnou. Zároveň by se provedlo vyčištění výdechů digestoří a kontrola sběračů dešťové vody. Na střeše je televizní anténa, vlastník neznámý. Není možné, aby se na střeše pohybovaly nepovolané osoby, a tím střechu poškozovaly.

E Potřebná oprava omítky a nátěru na schodištích a strop ve sklepě v 506 po vytopení, bude nutno sehnat dodavatele.

F Do budoucna bude nutné uvažovat o mytí fasády domu (odstranění špíny a mechů) a výměna koncových keramických kolen od odpadních trubek v suterénu.

ad 7

A Provedena opakovaně kontrola koláren. Nejhorší stav je v kolárnách vchodu 505. Do koláren patří kola a koloběžky, vraky kočárků a kol je nutno odstranit. Paní uklízečka zde nemůže uklízet a odmítá to. Lhůta do konce roku. Pak budou hračky a ostatní vraky a torza nafoceny, vyvěšeny na nástěnce a poté vyhozeny.

B Nepořádek na chodbách ve sklepech (garnyž, dveře...) - odstranit nebo to bude vyhozeno. Paní uklízečka nemůže pořádně zametat a vytírat. Lhůta do konce roku. U těchto věcí dojde také k vyhození (a bez focení). Společné balkony a chodby musí být volně přístupné – slouží jako úniková cesta. Pozor tedy i na větší množství bot před dveřmi – i ty vadí volnému průchodu. Stejně je to s nábytkem na společných balkonech.

C Nově jsou označeny zvonky, ale horší je to se schránkami – nutná kontrola jejich označení vlastníky. S tím souvisí další věc, a to kontrola trvalého bydliště vlastníků jednotek a nájemců. Neotvírat vchodové dveře komukoliv neznámému na zazvonění. Každý servis a firma se ozývá předem výboru. Vstup dále zajistí p. Pálka nebo p. Šimůnek.

D Ochrana osobních údajů - GDPR - vše je v souladu s legislativou, veškerá agenda je uzamčena v kanceláři, kontakty na vás jsou uloženy na externím disku. V ochranném režimu probíhá i předávání informací mezi námi a Cesorgem – máme cloudové úložiště, část agendy vyzvedávám osobně.

E Pokud budou jakékoli připomínky k úklidu, řešit s předsedkyní osobně nebo na lísteček vhozený do její schránky. Nikdy neřešit přímo s uklízečkou.

F Návrh na zřízení tělocvičny v budoucnu.

G Majitelé bytů, které jsou v pronájmu, musí nájemníky upozornit na dodržování domácího řádu a na povinnost hlásit na Cesorgu počet osob v bytě. Dodržování klidu a pořádku ale platí i pro ostatní. Řešili jsme kouření ve společných prostorách – i balkony v mezipatře jsou společné prostory a i kouření na balkoně obtěžuje nekuřáky.

H Nepovolená anténa na střeše, objevila se bez předchozího projednání s výborem – výbor žádá o odstranění. K vlastnictví antény se přihlásil p. Kafka a požádal shromáždění o souhlas s umístěním antény. Požadavek byl hlasováním většinou přítomných vlastníků zamítnut.

I Teplo v bytech a společných prostorách. Pokud někomu nedostatečně hřeje topení, musí se domluvit celá stoupačka – tedy všechny byty nad sebou a najednou pustit naplno kohouty, a to nejlépe alespoň na hodinu. V nejvyšším patře pak se může celá stoupačka odvzdušnit.

Topení v sušárnách – zavírat ventily, když se nesuší.

Nezavírat topení na chodbě v suterénu – v přízemních bytech je zima.

ad 8

Diskuse probíhala průběžně v rámci projednávání jednotlivých bodů pořadu jednání.

Předsedkyně výboru závěrem děkuje všem, kteří jí pomáhají, hlavně členům výboru a kontrolní komise, zejména Ing. Skořepovi za vzorné vedení stránek a e-mailovou komunikaci s vlastníky a pomoc s fakturami a účty, p. Moravcovi a Tichému za pomoc s řešením dluhů JUDr. Jiránka, bez kterých by to nemělo řešení. A také p. Pálkovi a Šimůnkovi za pomoc s drobnými opravami a zastoupení při komunikaci s firmami.

ad 9

Shromáždění vlastníků jednotek předsedající ukončila ve 21.00 hodin.

Předsedající:
Jiřina Holešovská

Zapisovatel:
Antonín Moravec