

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků Václava Klementa 1394 Mladá Boleslav
IČ 22126856 (dále jen „SV“)

Datum shromáždění: **11. 11. 2024 od 17:00 hod.**

Místo konání: prostor halové garáže, tř. Václava Klementa 1394, Mladá Boleslav

Pozvaní hosté: domovník, zástupce správce, p. Svoboda

Program schůze shromáždění:

1) Zahájení, prezence: Shromáždění zahájila Monika Kocková (pověřený zástupce za Interma BYTY správa s.r.o.) a Ing. Miloslava Ježková (manažer SV z firmy Interma BYTY správa s.r.o.).

Dle prezenční listiny bylo v okamžiku zahájení shromáždění přítomno osobně nebo v zastoupení na základě plných mocí 98,12 % hlasů členů SV. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné a schopné přijímat usnesení.

2) Volba zapisovatele a předsedajícího schůze

Bylo navrženo, aby předsedajícím shromáždění byla zvolena Ing. Miloslava Ježková, jako zapisovatel byla schválena Monika Kocková.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

Usnesení: Předsedajícím shromáždění byla zvolena Ing. Miloslava Ježková a zapisovatelkou Monika Kocková.

3) Určení osoby, která bude zajišťovat domovnícké služby

Byla předložena nabídka stávajícího domovníka p. Veselého za celkovou částku 8 tis. Kč /měsíc:

- Obsluha kotelny 3 500 Kč
- Provoz a údržba objektu bytové části: 3 000 Kč
- Provoz a údržba objektu garážové části: 1 500 Kč

Schváleno 100 % přítomných hlasů vlastníků.

Usnesení: Shromáždění schvaluje pana Veselého jako domovníka a pověřuje předsedu SV uzavřením Smlouvy o domovníctví s panem Veselým Vladimírem – IČO: 17051886 s platností od 1.1.2025 za celkovou částku 8 000,- Kč.

4) Schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotku

Byl předložen návrh ke schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky:

- Úklid společných prostor – poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu. Celkové náklady budou rozúčtovány rovnoměrně na jednotku, vyjma jednotky garáží a nebytů č. 3,4,5,6
- Studená voda – celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel SV jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování
- SV pro TV – celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel TV jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- Ohřev TV – rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu – základní složka 30%, spotřební složka 70%. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- Teplo – rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu (základní složka určena 40%, spotřební 60%). Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- Elektrina společných prostor – Celkové náklady budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, vyjma nebytů č. 3,4,5,6. U nebytu – Kosmetika/kadeřnictví se bude počítat 1 osoba.

- Výtah – celkový náklad bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, vyjma nebytů č. 3,4,5,6

Schváleno 100% přítomných hlasů vlastníků

Usnesení: Společenství vlastníků schvaluje druhy poskytovaných služeb, způsob rozúčtování služeb na jednotky a způsob stanovení záloh na úhradu služeb, to vše v rozsahu dle předloženého návrhu a s účinností od 1.1.2025. Společenství vlastníků je oprávněno vždy po provedení ročního vyúčtování jednostranně upravit výši záloh na jednotlivé služby dle aktuální spotřeby vlastníků jednotky v uplynulém zúčtovacím období nebo přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku či přeplatku. Společenství vlastníků je též oprávněno jednostranně upravit výši těchto záloh i v případě, že dojde ke změně ceny služby, a to přiměřeně této změně.

5) Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků členů společenství a dále rozhodnutí o způsobu vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků

- Poplatek za správu – poplatek slouží k úhradě nákladů za správu domu a pozemků, kterou provádí správcovská firma na základě příkazní smlouvy. Záloha je stanovena rovnoměrně na jednotky (byt i nebyt) – 229 Kč /měsíc /jednotka a 24 Kč /měsíc /parkovací stání
- Domovník – poplatek – slouží k úhradě nákladů za domovnícké služby. Záloha je stanovena rovnoměrně na jednotky. Obsluha kotelny bude zahrnuta do nákladů za teplo. Záloha je stanovena 89 Kč /měsíc /jednotka (vyjma jednotky garáží) a 94 /měsíc /parkovací stání.
- Pojištění – nákladem je platba pojistného podle smlouvy s pojišťovnou. Náklady budou rozúčtovány podle podílů vlastníků jednotek na společných částech domu
- Náklady vlastní správní činnosti - (např. právní služby, bankovní poplatky, kolky, poštovné apod.). Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky – 30 Kč /měsíc /jednotka
- Podílové náklady – drobné opravy, údržba domu. Náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu. Záloha je stanovena dle nákladu předchozího roku. Výše je stanovena na 5 Kč /m²/měsíc.
- Fond oprav – dlouhodobá záloha k účelu dle stanov společenství. Výše je stanovena na 20 Kč /m² podlahové plochy /měsíc.
- Předseda – odměna spojená s výkonem funkce. Výše je stanovena rovnoměrně na bytové jednotky. Dle schválení na shromáždění – 10 tis. Kč /měsíc, t.j. 285 Kč /jednotka měsíc (35 jednotek)

Schváleno 100% přítomných hlasů vlastníků

Usnesení: Společenství vlastníků schvaluje druhy příspěvků na správu domu a pozemku, způsob jejich rozúčtování na jednotky a způsob stanovení záloh na úhradu těchto příspěvků, to vše v rozsahu dle předloženého návrhu a s účinností od 1.1.2025. Shromáždění schvaluje, že příspěvky na pojištění, poplatek za správu, náklady vlastní správní činnosti, podílové náklady, náklady na výbor budou každému vlastníkovvi jednotky vyúčtovány každý rok společně s ročním vyúčtováním nákladů na služby, a to počínaje vyúčtováním za zúčtovací období 2025. Rozhodným dnem pro toto vyúčtování příspěvků je vždy poslední den kalendářního roku. Společenství vlastníků je oprávněno vždy po provedení ročního vyúčtování jednostranně upravit výši záloh na jednotlivé příspěvky (s výjimkou fondů oprav) podle nákladů připadajících na vlastníka jednotky v uplynulém zúčtovacím období nebo přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku či přeplatku. Společenství vlastníků je též oprávněno jednostranně upravit výši těchto záloh i v případě, že dojde ke změně ceny plnění, na které je příspěvek určen, a to přiměřeně této změně.

6) Rozhodnutí o posouzení stavu domu

Dům má několik závad, které jsou v řešení ještě za působení v BD MB Omega. Nutno dořešit. Ve spolupráci se správcovskou firmou se na příštím shromáždění předloží ostatní zjištěné závady - seznam potřebných a nutných oprav.

Jednotliví vlastníci nebo p. domovník upozornili níže na nedostatky k řešení:

- kontrola svodů – případné vyčištění
- zaurgování CN u výtahů MSV na odstranění zatékání do výtahové šachty (spodní voda) - např. ne-rezová vana apod.

- kotelna – je potřeba nastavit řízení signalizace při ztrátě tlaku vody
- zajistit samostatné podružné měření spotřeby elektřiny pro kotelnu

7) Provozní záležitosti – bankovní účet a pojištění

Vlastníkům bylo sděleno, že SV již má založeny bankovní účty u ČSOB – běžný i spořicí účet:

běžný účet: **347633085/0300** a spořicí účet: **347633296/0300**

Během prosince bude vlastníkům zaslán nový měsíční předpis pro placení příspěvků a služeb s platností od 1.1.2025. Do té doby platí na účet BD MB Omega.

Dále bylo sděleno, že se přehlásí veškeré dodavatelské smlouvy z BD MB Omega přímo na SV nejpozději s platností od ledna 2025. Veškeré náklady, které měly být již fakturovány na SV a byly fakturovány ještě na BD Omega, budou ke konci roku přefakturovány na SV. Zároveň i zálohy od vlastníků, které byly přijaty ještě na účet BD MB Omega, a měly být hrazeny již na SV – budou převedeny na účet SV. Dojde k řádnému vyrovnání plateb mezi BD MB Omega a SV.

SV má dům prozatím pojištěn v hromadné smlouvě BD MB Omega, nyní se řeší nabídky na uzavření nové pojistné smlouvy přímo na SV. Vlastníci budou na příštím shromáždění informováni.

8) Diskuze, závěr

Proběhla diskuze ohledně Smlouvy o výstavbě. Některé specifikace společných částí domů jsou problematické a nelogické, připraví se Dodatek ke smlouvě.

Ing. Ježková poté po krátké diskuzi poděkovala přítomným za účast a shromáždění ukončila.

Zapsala:
Monika Kocková



Interma BYTY správa s.r.o.
předseda výboru SV

Ing. Miloslava Ježková
předsedající

