

Zápis ze schůze shromáždění

„Společenství pro dům Garden Spot Kladno I“

Datum a čas konání: **6.12.2011** 17:00 – 18:30

Místo konání : Generála Selnera 3255, 272 01 Kladno – Kročehlavy
(společné garáže domu F)

Přítomni:

dle presenční listiny přítomni vlastníci se spoluvlastnickým podílem 84,2%

Hosté:

p.Šmejkalová, p. Plocek, p. Procházka, p. Písařík za AVEMA Praha s.r.o. – správa nemovitosti

1. Zahájení

P. Šmejkalová zahájila shromáždění a konstatovala, že je usnášeníschopné. Informovala o programu schůze, se kterým shromáždění vyjádřilo souhlas.

2. Informace o činnosti správce za uplynulé období

Zástupci správní společnosti informovali o nejdůležitějších bodech činnosti od minulého shromáždění, které se konalo dne 20.7.2011:

- zajištění pravidelné údržby, úklidu vnitřních prostor i okolí, sekání trávy. Správce je rovněž připraven a technicky vybaven na zimní údržbu areálu (úklid sněhu)
- smluvní zajištění všech dodávek vody, energií, odborných technických servisů atd. pro objekt. Smlouvy jsou aktuálně vedeny na investora OXES Kladno s.r.o. s tím, že na počátku roku 2012 dojde k jejich převodu na SVJ. Výjimkou je dodávka elektřiny, kde je nutno nejprve zkolaudovat stálé připojení objektu (viz samostatný bod níže).
- registrace společenství vlastníků jednotek – zápis do rejstříku vlastníků jednotek
- řešení svozu komunálního a tříděného odpadu (viz samostatný bod níže)

3. Situace ohledně připojení objektu - dodávka elektřiny

JUDr. Stehlík za OXES Kladno s.r.o. potvrdil, že investor aktuálně pracuje na přípravě kolaudace stálého připojení objektu pro dodávku elektřiny. Do doby než bude tento problém vyřešen, je dodávka elektřiny řešena provizorně prostřednictvím dočasného napojení. Náklady na odebranou elektřinu individuálními bytovými jednotkami budou vyčísleny pomocí odečtů podružných elektroměrů, které investor pro tento účel instaloval v předaných bytech. Správce předepsal na pokyn investora na úhradu nákladů za elektřinu domácností zvláštní zálohu, která je evidována odděleně od běžných záloh na služby. Po ukončení dočasného odběru budou tyto zálohy na základě skutečné spotřeby jednotek správcem jednotlivým vlastníkům zúčtovány. JUDr. Stehlík potvrdil, že pro zúčtování bude uplatněna stejná sazba, jakou by vlastníci získali pro své domácnosti při stálém odběru přímo od distributora, takže vlastníkům nevzniknou z tohoto důvodu žádné vícenáklady.

Jeden z vlastníků požádal JUDr. Stehlíka, zda by mohl investor poté, co bude zajištěno stálé připojení, provést hromadné přihlášení k odběru pro všechny vlastníky. JUDr. Stehlík přislíbil, že zjistí, zda je to možné.

4. Odvoz komunálního a tříděného odpadu

Komunální odpad:

Správce informoval, že v prosinci 2011 bylo dosaženo potřebné hranice obydlivosti objektu a podařilo se s Magistrátem města Kladna sjednat úhradu části svozu komunálního odpadu za ty obyvatele, kteří jsou v objektu přihlášení k trvalému pobytu. Těmto vlastníkům nebudou tedy od tohoto data vyúčtovávány náklady za svoz komunálního odpadu. Zálohy nebudou individuálně měněny, ale tato změna se promítne při první hromadné změně záloh, která bude provedena na základě vyúčtování nákladů roku 2011.

Správce současně vyzval všechny vlastníky, aby mu vždy bezodkladně oznámili, pokud se oni a jejich rodinní příslušníci přihlásí k trvalému pobytu v objektu. Jinak jim bude zbytečně účtován poplatek za komunální odpad.

Správce bude čtvrtletně rozesílat výpis ze své databáze, kde bude u každé jednotky uveden počet osob, z toho počet trvale přihlášených k pobytu v objektu. Pokud dojde ke změně, je třeba správce informovat, aby mohl nahlásit tento údaj magistrátu.

Pro ostatní obyvatele, kteří nejsou v objektu přihlášení k trvalému pobytu, platí i po 1.12.2011 nadále stejný způsob, tedy odvoz odpadu je SVJ sjednán komerčně a náklady za něj jsou promítnuty do vyúčtování služeb.

Tříděný odpad – odstranění nádob:

Aktuálně jsou náklady za vyvážení nádob na plast a papír hrazeny vlastníky. Magistrát města Kladna se vyjádřil, že aktuálně nepočítá pro objektu Garden Spot s instalací nádob na tříděný odpad na náklady města, protože mu na to chybí prostředky. Shromáždění proto rozhodlo o vypovězení smlouvy na svoz tříděného odpadu. Nádob na plast a papír budou odstraněny a místo nich budou celkově přistaveny tři kontejnery na komunální odpad. Frekvence svozu a počet nádob bude upravován dle aktuální potřeby.

5. Informace o přípravě vyúčtování nákladů za rok 2011

Správce informoval, že počátkem ledna proběhnou odečty měřidel studené vody, teplé vody a tepla v bytech. Současně bude odečten i stav podružných elektroměrů (viz bod 3). Na odečítacím archu je dále pro potřeby vyúčtování třeba uvést počet obyvatel v roce 2011, protože tento údaj vstupuje rovněž do vyúčtování.

Náklady pro rok 2011 budou uzavřeny do konce prvního čtvrtletí roku 2012 a poté nejpozději do konce druhého čtvrtletí bude provedeno vyúčtování pro individuální jednotky. Náklady za spotřebu elektřiny v domácnostech nebudou součástí tohoto vyúčtování a budou řešeny odděleně (viz bod 3).

Na základě vyúčtování 2011 navrhne správce ke schválení úpravu záloh. Zde se projeví m.j. i změny u záloh na komunální odpad pro trvale přihlášené vlastníky.

6. Různé

- Správce i někteří vlastníci opakovaně žádali o udržování pořádku v areálu i v okolí popelnic. Při venčení psů v areálu jsou majitelé povinni po svých pejscích uklidit.
- Správce informoval, že požádal magistrát města Kladna o instalaci zelených košů na pro úklid po psech. Žádost byla zařazena do seznamu, zatím však městu opět chybí peníze.
- Správce informoval, že na žádost vlastníků byla provedena instalace čidel pro automatické zavírání garážových vrat.
- Někteří vlastníci z objektu G upozornili, že při předání bytu nedostali od investora klíč k propojovacímu vchodu od parkoviště. Tito se mohou obrátit na pana Plocka, který přidělání klíče zařídí.

- Správce požádal, aby se vlastníci, kterým nechodí informace elektronickou poštou (např. pozvánka na shromáždění), ozvali mailem na avema@avema.cz. Budou poté obratem zařazeni do distribučního seznamu.

Zapsala: V. Šmejkalová