Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno

Shromáždění proběhlo dne 7. 9. 2020 od 18:00 hod v prostorách Velkého sálu Fakulty biomedicínského inženýrství ČVUT, Sítná 3105, Kladno.

1) Zahájení.

Při zahájení bylo přítomno 76 z 112 vlastníků – 80,76%.

P. Gál přivítal přítomné. Uvedl, že program shromáždění je uveden v pozvánce. Dále zdůraznil, že s podklady k jednotlivým bodů se mohli vlastníci seznámit na úložišti, na které byl uveden odkaz v pozvánce.

2) Schválení předsedajícího, skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Na jednotlivé funkce byli navrženi:
Předsedající P. Gál
Skrutátor T. Kalfiřt
Zapisovatel R. Frolík
Ověřovatel J. Pospíšil

PRO: 100% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl jednohlasně přijat.

3) Seznámení a schválení hospodaření společenství vlastníků za období 1-12/2019.

P. Gál prezentoval podklady, které poskytl účetní správcovské firmy.

Počáteční stav ke dni 1.1.2019	35 605,00 Kč
Předpis dlouhodobé zálohy na opravy 1 - 12/2019	1 655 440,00 Kč
Vynaložené náklady v roce 2019	632 470,05 Kč
Celkový zůstatek Fondu oprav společenství k 31.12.2019	1 058 574,95 Kč
Stav bankovních účtů ke dni 31.12.2019	
Bankovní účet 28262424/5500	1 266 120,13 Kč
Bankovní účet 28262432/5500	56 921,00 Kč
Celkový zůstatek Fondu oprav společenství k 31.8.2020	2 015 289,87 Kč
Stav bankovních účtů ke dni 31.8.2020	
Bankovní účet 28262424/5500	1 228 851,71 Kč
Bankovní účet 28262432/5500	377 927,00 Kč

Dotaz paní Skopcové: Zaplatil něco developer za spotřebu společné elektřiny v roce 2019.
Odpověď: Co bylo developerovi předepsáno, to zaplatil. Detaily není možné bez přípravy prezentovat.
Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků za rok 2019.

PRO: 98,71% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 1,29% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 98,71% z přítomných vlastníků přijat.

4) Domovní řád – revize.
R. Frolík prezentoval návrh revize domovního řádu, která reflektuje potřeby SVJ vyplývající z dosavadní praxe, a kromě jiného obsahuje pravidla pro provoz kamerového systému tak, aby bylo možné jej provozovat včetně uchovávání jeho záznamu.
Dotaz paní Skopcové: Jaké budou náklady na kamerový systém? Odpověď R. Frolík: Náklady pořizovací budou nulové. Budou pouze provozní náklady na uchovávání záznamu přibližně 2000 kč/ měsíc.
Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje Domovní řád Společenství vlastníků.
PRO: 97,82% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 2,18% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 97,82% z přítomných vlastníků přijat.

5) Spuštění kamerového systému - pravidla dle domovního řádu + katalogu záběrů kamer.
Na základě pravidel v nově schváleném Domovním řádu a informace o rozsahu míst sledovaných kamerovým systémem výbor společenství navrhuje přijetí usnesení.
Dotaz pana Moravce: Kdo bude mít přístup k záznamům? R. Frolík odpověděl dle domovního řádu: Záznamové zařízení a přenosová soustava budou zabezpečeny heslem pro přístup do záznamu. Heslo mohou mít přidělené jen členové výboru a smluvní dodavatel zajišťující technickou správu kamerového systému.
Dotaz pana Kácla: Kdy bude spuštěno? Frolík R. Frolík odpověděl: Po schválení je to otázka spíše dní než týdnů.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje spuštění kamerového systému včetně uchovávání jeho záznamů v souladu s pravidly uvedenými v Domovním řádu a pověřuje výbor společenství k realizaci tohoto usnesení.
PRO: 99,31% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 0,69% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 99,31% z přítomných vlastníků přijat.

6) Informace o technickém stavu domu
J. Pospíšil informoval o technickém stavu domu: Po zvolení výboru v květnu 2019 byla provedena detailní prohlídka domu (bytového komplexu včetně technického zázemí). Bylo zjištěno velké množství vad. Byl zpracován reklamační protokol vad ve společných prostorách. Vady byly doloženy při společné pochůzce s jednatelem developera a jednatelem generálního dodavatele. Následně byly vystaveny další reklamační protokoly. Celkem bylo reklamováno cca 230 položek. Uspokojivá oprava byla provedena u méně než 10% reklamovaných vad. Vzhledem k tomu, že nebylo možné najít shodu na základních principech reklamací (co je položka vadná a co není, kvalitativní úroveň provedení opravy, způsob předání, způsob dohledu nad opravu ze strany

vlastníků) a to ani za účasti právních zástupců obou stran, je stav řešení reklamací ve stavu, v jakém je.
Z důvodu, aby bylo obtížně zpochybnitelné zhodnocení stavu domu a k potvrzení správnosti reklamací vznesených výborem společenství, byl objednán znalecký posudek, zpracovaný soudním znalcem. Téměř finální verze byla zveřejněna v rámci podkladů pro toto shromáždění.
Po provádění injektáží, byl kontaktován statik, který budovu projektoval, který považoval stav stavby především v 1.pp za velmi neuspokojivý a zakázal jakékoliv injektáže.
V březnu 2020 došlo k masivnímu vytopení garáží zatečení do garáží, kdy bylo několik cm vody v celé ploše.
Vsakovací jímka ve vnitrobloku neplní svoji funkci, jen zadržuje vodu, která patrně prosakuje do zeminy ve vnitrobloku a způsobuje průsaky. Proto bylo do jímky dočasně umístěno čerpadlo a voda se musí vyčerpávat.
Další problémová místa jsou:
- výtahové šachty, kde jsou nedodělky ze stavby a poškození způsobená průsaky vody.
- zakončení instalačních šachet na střechách je provedeno tak, že je riziko vniku vody při srážkách.
- netěsnosti v instalačních potrubích mezi byty (stoupačky).
- problémy se statikou budovy, která souvisí se zatékáním.
- chybně zhotovené potrubí z 1. pp. pro přetlakovou ventilaci při požáru
- kvalita pohledových betonů v 1.pp
Většinu vad bude nutné odstranit i když se nepodaří vyřešit v rámci reklamací, především zatékání.
V budoucnu bude patrně nutno více zdrojů, než jsem schopni vybrat do fondu oprav. Předběžně je odhadováno, že náklady mohou dosáhnout až do výše 25 mil. kč.
P. Gál dodal, že technický stav domu je tristní. Drobné opravy jsou prováděny ve spolupráci správcovské firmy a výboru.
Dotaz pana Fišera – kdy by mohlo začít s opravami? P. Gál odpověděl: Na základě posudku, budeme dále konzultovat s potenciálními dodavateli a hledat taková řešení, která budou konečná. Do zimy se určitě se nezačne. Jsou nutné kvalitní podklady.
K tomuto bodu není přijímáno žádné usnesení.

7) Informace o možném dalším postupu z právního pohledu
Právní zástupce společenství Mgr. T. Kocourková již od loňského roku spolupracuje s výborem. Je připraven postup, jak je možné dále postupovat. Vzhledem k tomu, že na shromáždění je přítomen právní zástupce developera detailní postup nebude prezentován. Advokátní kancelář je připravena zastupovat jak společenství jako takové, tak zájemce ze strany individuálních vlastníků. Zájemci o informaci o navrhovaném postupu se mohou na advokátní kancelář obrátit prostřednictvím výboru společenství.
Na základě zjištěných závažných závad bylo podáno trestní oznámení (podezření z obecného ohrožení), které je nyní ve fázi vyšetřování. Podezření z obecného ohrožení.
Přestože bude společenství v této oblasti dále aktivní, je zásadní aktivita jednotlivých vlastníků a jejich součinnost s aktivitami společenství. aktivita SVJ.
Dotaz paní Skopcové: Je pravda, že musí být soudní spory skončeny do jednoho roku? Mgr. Kocourková odpověděla: Není tomu tak, soudy mohou trvat roky.
Dotaz: Bylo podáno TO na neznámou osobu. TK: bylo podá no podezření
Dotaz na žalobu na psychickou újmu? TK: Obtížně se prokazuje.

Dotaz paní Skopcové: Nese stavební úřad vinu na současném stavu domu? P. Gál odpověděl: Nám nepřísluší hodnotit, ale je neobvyklé, že stavební úřad zkolauduje stavbu s takovým množstvím vad. Nyní řešíme popsání vad a návrh jejich oprav, následně budeme řešit zajištění financí pro opravu.
J. Pospíšil doplnil, že návrh znaleckého posudku přišel včera, do té doby jsme neměli možnost se s jeho obsahem seznámit. Zpracovatelé byli představeni na neformální schůzce v garážích. Zatím jsme nebyli schopni celé pročíst. Následovat bude návrh sanačních oprav. Na základě toho budeme schopni provést odhad nákladů na opravy.
K tomuto bodu není přijímáno žádné usnesení.
18:55 hod. přichází pí Zajíčková, 77 z 112 vlastníků – 81,25%

8) Informace o výsledcích kontrol požárně bezpečnostních zařízení
R. Frolík prezentoval výsledky kontrol požárně bezpečnostních zařízení:
Vzhledem k velkému rozsahu vad na oblasti požárního zabezpečení bylo obtížné sehnat firmu, která je schopna hodnotit požární bezpečnost. Nyní provádí Pyroservis, největší firma na prevenci PO v ČR.
- Audit požárního zabezpečení z 21.10.2019
- Zápis z koordinační funkční zkoušky PBZ z 25.9.2019
- Pasport protipožárního zabezpečení stavby z února 2020
- Doklad o kontrole hasicích přístrojů z 20.1.2020
- Doklad o kontrole provozuschopnosti a TZK zařízení pro zásobování požární vodou z 20.1.2020
- Zápis o funkční zkoušce nouzového osvětlení z 20.1.2020
- Zápis o kontrole provozuschopnosti požárních klapek z 20.1.2020
- Doklad o kontrole provozuschopnosti požárních uzávěrů včetně funkčního vybavení (dveře) z 20.1.2020

Zjištěné vady není možné dlouhodobě neřešit. Vady drobnějšího rozsahu budou opraveny z fondu oprav (nouzové osvětlení).
Z pohledu požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) je nejrozsáhlejší problém v požárních ucpávkách. Nejprve byly provedeny zcela neodborně, následně byly na základě reklamací opraveny ze strany developera, ale výsledkem kontroly odborně způsobilou osobou je, že jsou všechny udělány chybně.
Dotaz: Nemůže být pro nás nevýhodné, pokud provedeme opravu? P. Gál odpověděl, že současný stav je zdokumentovaný odborně způsobilou osobou.
Dotaz: Je to opravitelné? P. Gál odpověděl, že je to opravitelné.
Dotaz: Jak vypadají ucpávky a k čemu jsou potřebné? P. Gál vysvětlil, že ucpávky slouží k zamezení šíření požáru přes prostupy ve stěnách, kde procházejí kabely nebo potrubí. Princip fungování ucpávky je zvětšení jejího objemu a utěsnění prostupu nebo otvoru v potrubí. Jsou to instalace, které jsou vidět u většiny prostupů kabelů nebo potrubí přes stěny v garážích ave sklepích.

Byly prezentovány dvě cenové nabídky na provedení oprav požárních ucpávek v 1. pp.
-cenová nabídka oprav požárních ucpávek - Pyroservis, a.s., cena 1056 220 kč, bez dph
-cenová nabídka oprav požárních ucpávek – Peritas, s.r.o., cena 1142187 kč, bez dph
Návrh usnesení: Shromáždění bere na vědomí výsledky kontrol a stav požárně bezpečnostních zařízení. Shromáždění doporučuje na základě výběrového řízení uzavřít smlouvu na opravu požárních ucpávek s firmou Pyroservis, a.s., která podala nabídku na opravu za nižší cenu.

Shromáždění pověřuje správce k provedení poptávky cenové nabídky na opravu nedostatků požárních klapek a požárních uzávěrů.
Bod 8 CN požární ucpávky Pyroservis
PRO: 97,04% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 2,96% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 97,04% z přítomných vlastníků přijat.

9) Seznámení s technickým stavem domů – správce Jiviš
P. Gál prezentoval činnosti správce. V domě je 2x týdně údržbář p. Šťastný, který kontroluje stav domu, provádí drobné opravy, zajišťuje součinnost s externími objednanými firmami.
Úklid, byl velmi špatný, nyná je to lepší, ale jsou připravovány podmínky, aby došlo k dalšímu zlepšení.

19:20 hod. odchází p. Černý, 76 z 112 vlastníků – 80,76%

10) Informace o smlouvách, které byly uzavřeny společenstvím vlastníků
R. Frolík prezentoval smlouvy, které společenství uzavřelo. Smlouvy jsou poskytnuty jako podklady k tomuto bodu.
Shromáždění vzalo informaci na vědomí.
K tomuto bodu není přijímáno žádné usnesení.

11) Pravidla pro rozúčtování, stanovení záloh a jejich vyúčtování.
R. Frolík prezentoval navržená Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování, která budou použita již pro vyúčtování nákladů za rok 2020.
Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje navržená Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování.
Dotaz: Jak budou řešeny náklady za stání motorek. Odpověď: Stání motorek mimo vyhrazená stání jsou v rozporu s Domovním řádem.
Bod 11 Pravidla pro rozúčtování, stanovení záloh a jejich vyúčtování
PRO: 98,54% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 1,46% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 98,54% z přítomných vlastníků přijat.

12) Návrh ověření stavu spotřeby tepla pro vytápění a TUV, zjištění potenciálu úspor a návrh realizace případných opatření
Prezentoval P. Gál , R. Frolík: Na základě podkladů pro vyúčtování nákladů za rok 2019 bylo identifikováno, že spotřeba tepla (pro vytápění i ohřev TUV) je vyšší, než bylo očekáváno. Důvodů pro vyšší spotřebu může být více, ale nyní je neznáme. Důvody mohou zahrnovat neoptimální režim výměníkových stanic, rozvodů tepla po domech, ale také možné úniky. Úniky se dají očekávat především okolo oken a balkónových dveří, kde bylo v řadě případů zjištěno nedodržení správných postupů pro instalaci. Dle předběžných konzultací je nezbytné provést regulaci otopné soustavy, která se provádí v plné topné sezóně a pokud to klimatické podmínky v zimě dovolí také snímkování termokamerou. Zatím nemáme cenovou nabídku, ale jakmile získáme, není možné

dlouho dokládat. Firem, které toto nabízejí je malý počet, proto pro zajištění nebudou vyžadovány 2 cenové nabídky.
Usnesení: Shromáždění pověřuje výbor Společenství vlastníků k zajištění ověření stavu spotřeby tepla pro vytápění a TUV, zjištění potenciálu úspor, návrh realizace případných opatření a zajištění regulace otopné soustavy v bytovém komplexu.
Bod 12 Mandát výboru – topný systém
PRO: 97,99% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 2,01% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 97,99% z přítomných vlastníků přijat.

13) Návrh plánovaných oprav
V současné době je prioritou odstranění bezpečnostně závažných závad. Do budoucna budou naplánovány i úpravy ke zlepšení prostředí v především ve vnitrobloku a okolním prostou, který je ve správě společenství. Probíhají zahradnické úpravy ve vnitrobloku, svahu vedle domu A2 a pruhu před domem A2. Za účelem snížení nákladů byla část prací provedena svépomocí. Další úpravy nebudou nyní plánovány z důvodu rizika, že při pracích k zamezení průsakům vody, bude nutné v některých místech provést výkopy a jiné terénní zásahy.

K tomuto bodu není přijímáno žádné usnesení.

14) Návrh navýšení příspěvku do fondu
Vzhledem k nezbytným opravám a jejich předpokládaným nákladům je nezbytné navýšit příspěvky do fondu oprav.
R. Frolík prezentoval podklady zpracovaném účetním správcovské firmy:
Při současných 15 kč/měsíc/m2 je roční příspěvek do FO 1 985 196 Kč
Návrh navýšení na 20 kč/měsíc/m2, který představuje roční příspěvek do FO 2 646 528 Kč
Navýšení příspěvku do fondu oprav oddálí nutnost případného úvěru na nutné rekonstrukce.
Dotaz pana Hynka: Bude shromáždění předložen a schvalován rozpočet na rok 2021?
P. Gál odpověděl: – Zatím neznáme řadu položek rozpočtu, které budou realizovány. I v rámci tohoto shromáždění je schvalováno několik bodů, které budou mít dopad do faktického rozpočtu a dopředu nebylo známo, jestli budou body schváleny nebo ne. V této situaci nemá smysl dělat rozpočet.
Na žádost pana Hynka je uvedeno do zápisu, že rozpočet na rok 2021 nebyl sestaven a nebyl předložen ke schvalování.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje výši příspěvku do fondu oprav 20 kč/měsíc/m2 počínaje 1.10.2020 a pověřuje správce k realizaci tohoto usnesení.
Bod 14 FO od 1.10.2020 20Kč/m2
PRO: 90,06% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 5,79% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 4,15% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 90,06% z přítomných vlastníků přijat.

15) Volba nových členů výboru SVJ

R. Frolík prezentoval své odstoupení z výboru Společenství vlastníků k 7.9.2020.
Podle čl. 5.9 stanov provede shromáždění volbu bez zbytečného odkladu za člena, který odstoupil
Ze strany vlastníků nebyla žádná nabídka nominace na člena výboru.
Mandát členů výboru J. Pospíšila a K. Nerpasové trvá.
Dotaz: Co bude dál, když nebude zvolen třetí člen výboru?
P. Gál uvedl, že dle stanov může výbor po určitou dobu fungovat ve dvou členek, nicméně není to dlouhodobě žádoucí.
Nebyl volen nový člen.

16) Schválení odměn členům výboru SVJ
R. Frolík prezentoval: Dosud pracoval výbor Společenství vlastníků bez odměn. Vzhledem k časové náročnosti činností souvisejících s provozem Společenství vlastníků je tato situace dlouhodobě neudržitelná. Dosavadní výbor prokázal angažovanost ve věcech Společenství vlastníků. Navrhuje se částka obvyklá v jiných společenstvích vlastníků této velikosti.
Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje příspěvek na odměny členům výboru 150 kč/jednotka/měsíc s platností od 1.6.2019. Rozdělení 40% předseda, 30% členové výboru a pověřuje správce k realizaci tohoto usnesení.
Bod 16 Odměny výboru od 1.6.2020
PRO: 97,05% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 2,18% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
Návrh byl 97,05% z přítomných vlastníků přijat.

17) Diskuse.
R. Frolík informoval vlastníky o:
- Nutnosti, aby vlastníci poskytli informace pro účely evidence vlastníků (kontaktní údaje a počty osob v bytech).
- Na základě vyúčtování za rok 2019 došlo ke změně plateb za jednotku 101 (garáž) – bylo přistoupeno k měsíčním platbám. Každý vlastník dostal předpis výše měsíční platby. Je nutné zaplatit částku za všechny měsíce od začátku roku 2020, což se v mnoha případech nestalo.
- Povinnosti vlastníků oznamovat převody jednotek stanovy čl. 11.2 (l) Nabytím jednotky se vlastník automaticky stává členem společenství stanovy čl. 10.
- Povinnosti vlastníků v souvislosti s instalací věcí na domě dodržovat čl. 9.5 domovního řádu:
„Instalace předmětů ukotvených do vnějšího pláště budovy nebo na zábradlí balkónů nebo lodžií, zejména instalace satelitních přijímačů, věšáků na prádlo, zasklívacích systémů apod., je možné pouze v případě zachování celkového vzhledu domu a současně po předchozím písemném souhlasu výboru."
- Poskytnutí Informace o tlačítkách v podkladech pro shromáždění
- Na základě ankety bude magistrátu navržena vhodná místa pro umístění popelnic. Rozhodnutí o umístění je v kompetenci magistrátu.
- Převodu služby portálu sousedé do režimu placených služeb od 1.10. Hledá se náhrada. Nejpravděpodobněji bude nahrazeno vytvořením skupiny na Facebooku.
výměny ventilů.

Dále byli vlastníci požádáni, aby venčili psy dále od domů.

Jedná se o ukončení smlouvy na pronájem jedné popelnice na komunální odpad. Ukončení proběhne nejpozději k 31.12.2020, ale je snaha ukončit k dřívějšímu datu.
Pan Fraj navrhl umístit viditelně u vjezdu do ulice Benediktínská orientační tabulku s označením čísel popisných jednotlivých domů, protože některá čísla popisná nejsou zvenčí domů viditelná. Je to důležité především pro rychlou orientaci lékařské záchranné služby.
Na návrh paní Skopcové se shromáždění připojuje s poděkováním paní Frajové za průběžnou údržbu záhonů ve vnitrobloku.
Závěr.
Ve 20:50hod bylo shromáždění ukončeno.

Přílohy zápisu:
Prezenční listina - 7 str.
Plné moci – 42 stran

.....
Radim Frolík
zapisovatel

.....
Jiří Pospíšil
ověřovatel zápisu