Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno - 2021

Termín: 6. 10. 2021, 18:00 - 21:15
Místo konání: Velký sál FJFI ČVUT, Sítná 3105, Kladno

Průběh shromáždění:

1) Zahájení.

Shromáždění bylo zahájeno v 18:40.
Zahájil V. Šíma ze správcovské společnosti z pověření výboru SVJ.

Vyjasnil pravidla hlasování.

Při zahájení byli přítomni vlastníci s celkovým podílem hlasů 73,68%. U záznamů k jednotlivým hlasováním budou vždy uváděna procenta z přítomných spoluvlastnických podílů.

Shromáždění je usnášení schopné.

Schůze se ze správcovské firmy účastnili také P. Soška, P. Tomečka.

Bylo oznámeno, že za spoluvlastníky garáží hlasuje p. Frolík na základě pověření uvedeného v zápisu ze shromáždění ze dne 30.5.2019.

Hlasování o schválení programu

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 100% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Program byl schválen jednohlasně.

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

Na jednotlivé funkce byli navrženi:

Předsedající: Viktor Šíma – schválen jednohlasně

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
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.

Skrutátor: Petr Tomečka – schválen jednohlasně

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
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.

Zapisovatel: Radim Frolík – schválen jednohlasně

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
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.

Ověřovatel zápisu: Martin Hynek – schválen jednohlasně

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
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) Volba + hlasování o doplnění členů výboru Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno.

Ke dni 31.8.2021 rezignovala na svou funkci člena výboru Kateřina Nerpasová. Vzhledem k této skutečnosti je bezpodmínečně nutné odhlasovat doplnění členů výboru. Výbor je dle stanov SVJ tříčlenný. K dnešnímu dni se na pozici členů výboru přihlásili pánové Miroslav Potoček a Martin Hynek.

Předsedající popsal stručně fungování výboru dle stanov SVJ, dále upozornil, že osoby kandidující na člena výboru musí být osobně přítomni na shromáždění. Vysvětlil také situaci, která by nastala nezvolením členů výboru.

Hlasování o zvolení nového člena výboru: Miroslav Potoček

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 97,71% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 2,29% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat. Kandidát funkci přijímá.

Hlasování o zvolení nového člena výboru: Martin Hynek

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
PRO 98,37% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 1,63% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat. Kandidát funkci přijímá.

Abychom sjednotili funkční období členů výboru na doporučení předsedajícího současný člen výboru Jiří Pospíšil na shromáždění rezignoval a nově kandidoval.

Hlasování o zvolení nového člena výboru: Jiří Pospíšil

Přítomno: 73,68% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 98,37% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 1,63% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat. Kandidát funkci přijímá.

4) Seznámení a schválení hospodaření spol. vlastníků za období 1-12/2020 – správce JiViŠ, s.r.o.

Předsedající zrekapituloval informace uvedené ve Zprávě o hospodaření za rok 2020 zejména zůstatky na účtech SVJ, účetní stav ve fondu oprav.

Dále prezentoval situaci hospodaření k 31.8.2021.

Předsedající upozornil, že ze zprávy o hospodaření a ze současného růstu cen energií vyplývá, že bude nezbytné v blízké době navýšit některé položky v rozpisech záloh.

Dále předsedající prezentoval platební morálku k 31.8.2021. Výše jednotlivých nedoplatků za jednotky byla anonymizovaně prezentována. Bylo doporučeno výboru vymáhat významnější nedoplatky.

V diskuzi k tomuto bodu byl prezentován předem zaslaný dotaz Mgr. Menčíka zastupující vlastníka Park Džbán s.r.o.:

1. Proč jsou ve výdajích z fondu oprav vedeny náklady na právní služby a náklady na zpracování znaleckého posudku? Existuje snad rozhodnutí shromáždění, které by tyto výdaje, svým charakterem výdaje na vlastní správní činnost, umožnilo hradit z fondu oprav (tedy podle spoluvlastnických podílů) a nikoli rozdělit mezi vlastníky rovným dílem?

Pokud nikoli, na základě jakého rozhodnutí či pokynu tak správce učinil?

2. Proč jsou v položce „Provoz, ostatní sužby", která je ve vyúčtování dělena mezi vlastníky jednotek rovným dílem, uvedeny i položky, které jsou svým charakterem naopak typickým výdajem z fondu oprav? Jedná se o položky:

a. drobné opravy, údržbář (225.600 Kč)

b. havarijní služba (163.836 Kč)

c. PCO (92.887 Kč)

d. klíče, čipy? (15.958 Kč)

e. internet, telefon (nerozumím obsahu položky, když výbor si nese nálady na svoji činnost ze svého – viz odměna členů výboru) (72.180 Kč ?)

f. materiál (18.901 Kč)

Předsedající společně s J. Pospíšilem odpověděli, že výbor SVJ rozhodl vyúčtovat výše uvedené náklady z FO, aby nebyly navýšeny roční náklady na služby. FO je vyúčtováván podílem na společném majetku jednotek. Vyúčtování služeb je rozúčtováno rovným dílem. Z dnešního pohledu se jeví, že to není to správný postup.

Byl prezentován návrh hlasovat o usnesení: Shromáždění schvaluje fakt, že za rok 2020 budou náklady na advokátní zastoupení, posudky zaúčtovány k tíži FO a náklady uvedené v Zprávě o hospodaření za rok 2020 v položce Provoz, ostatní služby budou zaúčtovány k tíži provozu.

Přítomno: 72,96% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 89,753% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 1,024% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 9,223% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

Dále bylo hlasováno o schválení účetní závěrky.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků za rok 2020.

Přítomno: 72,96% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 98,35% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 1,65% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

5) Schválení návrhu rozpočtu na rok 2022 – správce JiViŠ, s.r.o.

Byl prezentován návrh rozpočtu na rok 2022.

Na základě prezentovaného rozpočtu bylo navrženo usnesení: Shromáždění rozhoduje v současné chvíli neměnit rozpis záloh. Společenství dává mandát výboru SVJ, aby

v případě potřeby zejména na základě vyúčtování za rok 2021 rozhodl o úpravě rozpisu záloh tak, aby zálohy odpovídaly skutečným nákladům.

Přítomno: 72,96% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 79,349% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 16,288% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 4,363% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

6) Seznámení s technickým stavem otopné soustavy a měřičů tepla – výbor/správce JiViŠ, s.r.o.

Předsedající vysvětlil stručně pravidla pro rozúčtování nákladů na vodu a teplo.

R Frolík a J. Pospíšil vysvětlili současnou situaci SVJ ohledně stavu otopné soustavy a měřičů tepla a teplé a studené vody: Na základě vyúčtování za rok 2020 byly podrobně analyzovány výsledky rozúčtování, byl přizván soudní znalec na prověření stavu otopné soustavy v domě. Na základě těchto činností byly zjištěny četné vady otopné soustavy, které mohou zvyšovat její energetickou náročnost a způsobovat neefektivní provoz. Bylo zjištěno, že některé měřiče spotřebovaného tepla (kalorimetry) jsou vadně instalovány (proti směru proudění média) a tudíž neměří správné hodnoty zejména v budovách A1 a A3.

Posudky soudního znalce jsou k nahlédnutí u členů výboru SVJ.

Pro správné měření spotřeby tepla je nezbytné provést správnou instalaci měřičů tepla. To souvisí s periodickým metrologickým ověřením kalorimetrů viz. bod 8. shromáždění.

Bez usnesení a hlasování.

7) Informace o stavu reklamací se spol. ista Česká republika s.r.o., nových koeficientech/plochách, nové rozúčtovací společnosti a přepočtech vyúčtování za r. 2018 až 2021 – výbor/správce JiViŠ, s.r.o. + hlasování o podání žaloby na spol. ista Česká republika s.r.o. a další.

Byly zjištěny naprosto zásadní chyby při zpracování rozúčtování provedené společností ista Česká republika s.r.o. (dále jen ista). Chybně byly spočteny podklady pro výpočet základních složek a spotřebních složek pro rozúčtování spotřeby tepla. Nebyly identifikovány zjevné chybné hodnoty z měřičů.

Po zjištění chyb v rozúčtování byly tyto chyb vytknuty společnosti ista a následně byla podána reklamace. Vzhledem k zjištění, že chybné postupy pro rozúčtování byly použity opakovaně a vzhledem k dosavadnímu způsobu jednání ztratil výbor SVJ veškerou důvěru ve spol. ista a vypověděl uzavřenou smlouvu.

Na doporučení správcovské společnosti byla oslovena společnost I. RTN, s.r.o., se kterou SVJ následně uzavřelo smlouvu na provádění rozúčtování. Dále od této společnosti SVJ objednalo přepočtení podlahových ploch pro účely rozúčtování. Kromě jiného je smluvní částka za zpracování rozúčtování od spol I. RTN, s.r.o. výrazně nižší než od spol. ista.

Z podkladů, které jsou předloženy shromáždění k tomuto bodu vyplývá, že je nezbytné provést opravné vyúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu.

Na dotaz z pléna vysvětlil předsedající principy vyúčtování tepla (základní a spotřební složka).

V rámci projednávání tohoto bodu došlo k diskuzi, jakým způsoben tuto situaci řešit.

Bylo doporučeno snažit se ze spol. ista vymoci kompenzaci nákladů, které s tímto SVJ má.

Provedení vyúčtování obsahuje složité výpočty a aby byl výbor SVJ schopen ověřit správnost výpočtu je nezbytné objednat i důvěryhodné vyúčtování od společnosti ve kterou má SVJ důvěru.

Na základě diskuze bylo navrženo usnesení: Shromáždění pověřuje výbor SVJ, aby ve spolupráci se správcovskou firmou zadal formou reklamace společnosti ista, aby přepracovala vyúčtování na základě podkladů, které zpracovala pro SVJ spol. I. RTN, s.r.o. a zároveň objednat řádné rozúčtování nákladů za rok 2020 od spol. I. RTN, s.r.o., aby mohl porovnat správnost opraveného vyúčtování. Výbor bude mít kompetenci na základě výsledku tohoto porovnání rozhodnout o opravě vyúčtování za předchozí roky a jednat o náhradách za vícenáklady se spol. ista.

Přítomno: 72,96% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 96,93% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 3,07% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

8) Hlasování o repasi/výměně kalorimetrů.

Měřiče tepla (kalorimetry) musí být ze zákona periodicky ověřovány. Shromáždění byly předloženy 2 variantní nabídky na způsob řešení současné situace.

1. Nabídka na instalaci nových kalorimetrů s platným úředním ověřením s možností dálkového odečtu hodnot. Bylo konstatováno, že se v budoucnu instalaci kalorimetrů s dálkovým odečtem stejně nevyhneme. Nabídková cena 517 048 kč s DPH

2. Nabídka na instalaci repasovaných kalorimetrů, stejného typu s platným úředním ověřením. Bylo konstatováno, že při zajištění řádné instalace bude zajištěno správné měření spotřebovaného tepla. Nabídková cena 334 492 kč s DPH.

Bylo hlasováno o realizaci nabídky č. 2.

Přítomno: 72,96% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 94,96% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 5,04% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

9) Seznámení s výsledky preventivní požární prohlídky – správce JiViŠ, s.r.o.

Pro informaci. Vlastníci byli seznámeni materiálem, který byl v podkladech na shromáždění: Zápis z preventivní požární prohlídky objektu konané 31.7.2021. Výbor SVJ spolu se správcovskou firmou apeluje na vlastníky, aby se zachovali tak, aby odstranili závady, vytýkané v zápise v bodech: 1 a 6.

Bez usnesení a hlasování.

10) Informace o stavu požárního zabezpečení objektu – výbor.

Výbor podal informaci o provedených požárních ucpávkách v 1.pp. V budoucnu bude nutné ještě vyřešit požární oddělení jednotlivých bytů ve stoupačkových šachtách. V současné době není ještě vyjasněný způsob, jak toto provést.

Bez usnesení a hlasování.

11) Přestávka 3-5 minut.

---

12) Informace o technickém stavu objektu – výbor, správce JiViŠ, s.r.o.

Zástupce správcovské společnosti společně s výborem SVJ informovali vlastníky, že stav objektu neodpovídá jeho stáří a zejména v 1.pp se projevuje ve značném rozsahu poškození zatékáním vody.

Zjištěné drobnější nedostatky průběžně odstraňovány panem údržbářem, který je v pravidelném cca týdenním kontaktu s výborem SVJ.

Bylo provedeno odkopání zeminy a provizorní provedení tzv. anglických dvorků okolo domu A2 ze strany ulice Vašíčkova, aby se předešlo zatékání do 1.pp okolo prostupů obvodovou stěnou pod úrovní terénu.

Bez usnesení a hlasování.

13) Informace o připravovaném projektu sanací – výbor.

Výbor SVJ prezentoval, že je nezbytné prvotně řešit sanace proti zatékání vody, než budou realizovány další opravy.

Postup bude následující:

1. zajištění projektu sanací
2. poptávky realizace od možných zhotovitelů
3. výběr zhotovitele
4. zajištění potřebných financí na realizaci

Bez usnesení a hlasování.

14) Hlasování o projektantovi projektu sanací.

V současné době je třeba řešit bod 1. výše uvedeného postupu. Výbor předkládá návrhy smluv s osloveným projektantem panem Kučerou na provedení projektů sanací. Pan Kučera zná náš objekt, protože se podílel na zpracování znaleckého posudku reklamovaných vad. Pro správné zpracování projektů je nezbytná dobrá znalost objektu, jeho vad a jejich důsledků. Smlouvy byly konzultovány s advokátní kanceláří.

Návrh usnesení: Shromáždění pověřuje výbor SVJ uzavřením smluv na zpracování projektů sanací. Shromáždění dále pověřuje výbor SVJ oslovením možných zhotovitelů, vyhodnocení nabídek. Rozhodnutí o přijetí nabídky na realizaci bude provedeno shromážděním SVJ.

Přítomno: 71,55% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 98,32% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 0,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 1,68% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

15) Hlasování o zvýšení odměny výboru společenství vlastníků.

Vzhledem k důležitosti a rozsahu aktivit členů výboru navrhuje výbor zvýšit odměnu členů výboru na 200 Kč jedn./ měsíc.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje odměnu členů výboru na 200 Kč jednotku / měsíc. s platností od 1.11. 2021 a to i pro každý účetní rok, pokud shromážděním není uvedeno jinak. Je v kompetenci předsedy rozdělit poměr mezi členy.

Přítomno: 71,55% všech spoluvlastnických podílů
PRO: 91,126% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
PROTI: 2,415% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků
ZDRŽELO SE: 6,459% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl většinově přijat.

16) Výzva k dodržování domovního řádu – výbor, správce JiViŠ, s.r.o.

Vlastníci byli upozorněni na dodržování domovního řádu, který je opakovaně porušován.

V diskuzi bylo požádáno o vyvěšení domovního řádu ve vestibulu jednotlivých vchodů.

Bez usnesení a hlasování.

17) Diskuse – úvěr, provádění oprav, návrh na jmenování speciální komise.

Vyřešeno v rámci bodu 14

18) Otevřená diskuse.

Žádná další témata nebyla diskutována.

19) Závěr.

Shromáždění ukončeno v 21:15.

Přílohy zápisu:

Prezenční listina - 14 str.

Plné moci – 35 stran

.....

Radim Frolík

zapisovatel

.....

Martin Hynek

ověřovatel zápisu