

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno
se sídlem Benediktínská 3429, 272 04 Kladno
IČ: 06935788

Termín: 15.11.2022 od 18:00 (prezence od 17:00)

Místo konání: Velká posluchárna Fakulty biomedicínského inženýrství ČVUT
náměstí Sítná 3105, 272 01 Kladno

Program shromáždění:

1. Zahájení

Shromáždění zahájil předseda výboru M. Hynek.

Při zahájení bylo přítomno 64,66 % vlastníků.

Shromáždění je usnášení schopné.

M. Hynek vysvětlil, jak bude probíhat shromáždění a jednotlivá hlasování.

Vysvětlil, že dle usnesení shromáždění z roku 2019, hlasuje za jednotku 101 (garáž) R. Frolík.

2. Volba a schválení předsedajícího, skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Na jednotlivé funkce byli navrženi:

Předsedající: M. Hynek.

Hlasování

Přítomno: 64,66 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Návrh byl přijat.

Zapisovatel: R. Frolík

Hlasování

Přítomno: 64,66 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Návrh byl přijat.

Ověřovatel zápisu: J. Pospíšil

Hlasování

Přítomno: 64,66 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Návrh byl přijat.

Skrutátor: V. Meltzerová

Hlasování

Přítomno: 65,38 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Návrh byl přijat.

Schválení programu

Hlasování

Přítomno: 65,38 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Návrh byl přijat.

3. Schválení hospodaření a účetní závěrky společenství za období 1-12/2021

Podkladový materiál v příloze.

M. Hynek krátce zrekapituloval:

- k 30.9. 2022 na účtech cca 3,8 mil Kč

- významné výdaje v minulém roce: výměna kalorimetrů, oprava požárních ucpávek v 1.podzemním podlaží, povinné revize, připojení na pult centrální ochrany.

- platební morálka – celkový dluh k 30.9. cca 75000 Kč, většinou částky do 2000 Kč vzniklé zpravidla chybným trvalým příkazem, 3 dlužníci s částkou nad 14 tis. Kč. Dlužníci průběžně správcem urgováni.

Návrh usnesení č.1: Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření Společenství vlastníků za rok 2021.

Hlasování

Přítomno: 65,86 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0%

Usnesení bylo přijato.

Návrh usnesení č.2: Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků za rok 2021.

Hlasování

Přítomno: 65,86 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0 %

Usnesení bylo přijato.

4. Schválení návrhu rozpočtu na rok 2023

Byl předložen návrh rozpočtu na rok 2023. Podkladový materiál v příloze.

Návrh usnesení č.3: Shromáždění schvaluje návrh rozpočtu Společenství vlastníků na rok 2023.

Hlasování

Přítomno: 65,86 %

PRO: 100 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 0 %

Usnesení bylo přijato.

5. Výběr nové správcovské firmy

M. Hynek informoval shromáždění o tom, že SVJ obdrželo výpověď smlouvy od správcovské firmy Jiviš k 30.11.2022. Výbor po obdržení výpovědi správcovské firmy Jiviš poptal novou správcovskou firmu (konkrétně 12 poptaných firem). Nabídku jsme obdrželi od 6 z nich. Do užšího výběru zařadil výbor firmy:

- M.A.N., spol. s r. o.,
- Správa 95 CR s.r.o.
- Stavební bytové družstvo Praha (SBD Praha)

Detaily jednotlivých nabídek spolu s komentářem Výboru jsou umístěny v příloze.

Výbor doporučuje na základě celkovém komplexnosti nabízených služeb a základě zaslaných nabídek hlasovat o firmě: SBD Praha

J. Holeček vznesl dotaz proč jsme dostali výpověď a jaký je důvod. Vnímá takovou situaci jako velký problém.

M. Hynek odpověděl, že problémem byla komunikace mezi M. Hynkem a pracovníky správcovské firmy. Rozdílné názory na legislativní požadavky a řešení sporů a neochota zdůvodňovat své kroky ze strany správcovské firmy.

J. Holeček uvedl, že z jeho strany je všeobecně dobrá spokojenost s správcovskou firmou a podobný názor ví od dalších vlastníků.

Dále bylo v diskuzi uvedeno:

- jedna z firem, které byly v porovnání byla založena 30.8. 2022 a má základní jmění 10 tis. Kč. Toto jsou důvody pro malou důvěryhodnost této firmy.
- vícenáklady na přeúčtování účetnictví za rok 2022 při změně správcovské firmy budou cca 37 000 Kč (dle doporučené nabídky).
- M. Hynek není ochoten akceptovat neplnění legislativy (dle jeho výkladu) ze strany Jiviš.
- vliv na náklady na správcovskou firmu má, jestli je firma plátcem DPH, pak platíme s DPH. Současná správcovská firma není plátcem DPH.
- nová správcovská firma nezná stav a domu a to je v současném stavu domu výrazná nevýhoda.
- navržená SBD Praha – má na internetu velmi špatné reference, někteří vlastníci mají negativní osobní zkušenosti.
- situace, kdy se správcovská firma nedohodne s výborem SVJ se může opakovat – je třeba řešit příčinu než jen vyměňovat správcovské firmy.
- J. Pospíšil – neměl dosud se správcovskou firmou výrazný spor, výběru nového správce se neúčastnil
- současná správcovská firma dala najevo, že pokud by komunikace nebyla prostřednictvím M. Hynka, byla by ochotná s SVJ dále spolupracovat.
- pokud chceme i nadále spolupracovat s firmou Jiviš, pojďme hlasovat o odvolání M. Hynka.
- nabídka 3 firem pro výběr nestačí.
- v rámci diskuze byly zjevné problémy komunikace v rámci výboru SVJ.

Bylo hlasováno o navrženém usnesení

Usnesení č.4: Shromáždění schvaluje návrh na výběr nové správní firmy a pověřuje Výbor uzavřením smlouvy s firmou SBD Praha

Hlasování

Přítomno: 66,36 %

PRO: 9,07 %

PROTI: 77,86 %

ZDRŽELO SE: 13,07 %

Usnesení nebylo přijato.

Na základě diskuze k bodu č. 5 a výsledku hlasování k usnesení se M. Hynek rozhodl složit funkci člena výboru k 15.11.2022.

S ohledem na vzniklou situaci navrhl předsedající mimořádný bod schůze - doplnění výboru na stav dle stanov SVJ.

Jako kandidát na člena výboru SVJ se nabídl pan Ondřej Veřtát.

Hlasování

Přítomno: 66,36 %

PRO: 93,84 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 6,16 %

Nový člen výboru byl zvolen.

Dále bylo jako mimořádný bod doplněno hlasování o navrženém usnesení:

Shromáždění pověřuje výbor SVJ k jednání se současnou správcovskou firmou o stažení jejich výpovědi smlouvy.

Hlasování

Přítomno: 66,36 %

PRO: 91,81 %

PROTI: 0,73 %

ZDRŽELO SE: 7,46 %

Usnesení bylo přijato.

6. Informace o uzavřených smlouvách

M. Hynek informoval, že výbor SVJ v letošním roce (2022) uzavřel několik smluv. Konkrétně šlo o smlouvy uzavřené s projektantem sanačních prací p. Kučerou. Tyto smlouvy byly projednány na shromáždění v roce 2021.

Dále byla uzavřena nová smlouva na pojištění domu a SVJ jako celku. Smlouva umístěna v příloze.

Výbor upozorňuje na možnost získání slevy při uzavření smlouvy o pojištění při uzavření smlouvy s se stejnou makléřkou. Informace u výboru SVJ.

Vzhledem k výpovědi správcovské firmy Jiviš s.r.o., která mimo činnosti správce zajišťovala i úklidové služby, byla uzavřena i navazující smlouva o úklidu, se stejným dodavatelem úklidu, kterého používal správce (místní kladenská firma). Smlouva umístěna v příloze.

Bez usnesení a hlasování

7. Výsledky revizí a pravidelných technických kontrol

V průběhu celého roku probíhaly běžné revize a technické kontroly technologií domu. SVJ dodržuje termíny zákonem předepsaných revizí a kontrol. Několik kontrol (v oblasti požární ochrany) skončilo se závadami a výtkami ze strany revizní firmy, Výbor aktivně poptává a snaží se získat návrh řešení těchto závad. Nicméně bohužel ke dnešnímu dni toto řešení stále není k dispozici.

Bez usnesení a hlasování

8. Úprava pravidel pro rozúčtování nákladů

Na základě doporučení rozúčtovací společnosti I.RTN s.r.o. (která zajišťuje pro SVJ rozúčtování tepla, SV a TV), navrhuje Výbor SVJ změnit rozdělení celkového nákladu na tepelnou energii z 30 % základní složky a 70 % spotřební složky na doporučené hodnoty 40 % základní složky a 60 % spotřební složky

(viz. bod 3.1.3 Pravidel pro rozúčtování). Důvodem pro tuto změnu je fakt, že při hodnotě 30/70 dochází u většího množství jednotek k vyšší procentuální odchylce od průměrného nákladu na 1m². U jednotlivých bytů se pak musí tyto hodnoty dorovnávat a dopočítávat do limitních hranic 80 % (-20 %) a max. 100 % (200 %). U velké většiny bytů je pak spotřební složka dopočtena do minimální hranice 80% (-20%). Úprava bude účinná od 1.1.2023.

Návrh usnesení č.5: Shromáždění schvaluje návrh na změnu základní a spotřební složky tepla z hodnoty 30 % základní a 70 % spotřební na doporučené hodnoty 40 % základní a 60 % spotřební.

Hlasování

Přítomno: 64,93 %

PRO: 95,53 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 4,47%

Usnesení bylo přijato.

Dále Výbor navrhuje doplnit Pravidla rozúčtování o vlastní položku Pojištění domu. Tato položka v současnou chvíli není v rámci pravidel výslovně zmíněna a správní firma Jiviš s.r.o. si vykládá její rozúčtování dle bodu 3.8. pravidel, kdy další výše neuvedené služby se rozúčtovávají všem jednotkám rovným dílem. Výbor proto navrhuje zařazení Pojištění domu mezi položky, které se rozúčtovávají dle podílu jednotlivých spoluvlastníků na domu. Úprava bude účinná od 1.1.2023.

Návrh usnesení č.6: Shromáždění schvaluje návrh na doplnění pravidel rozúčtování o bod Pojištění domu, kdy náklady na pojištění jsou rozúčtovány všem jednotkám dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek.

Výbor připomíná, že změny v pravidlech rozúčtování nelze aplikovat na aktuálně běžící období. Změny se proto promítnou až do vyúčtování za rok 2023.

Hlasování

Přítomno: 64,93 %

PRO: 97,77 %

PROTI: 0 %

ZDRŽELO SE: 2,23 %

Usnesení bylo přijato.

9. Projednání zadání prováděcí studie umístění fotovoltaických panelů, případně realizace tepelného čerpadla

Vzhledem k obecně rostoucím cenám služeb a energií výbor navrhuje provést prováděcí studii o možnosti instalovat na dům fotovoltaické panely, příp. možnost realizace tepelného čerpadla, vč. cenové kalkulace a z toho vyplývajících energetických úspor s tím, že nákladová cena studie nepřevyší částku 100 000,- Kč bez DPH. Energie z těchto zdrojů by pak mohla soužit k pokrytí požadavků na společnou energii, kterou SVJ používá k provozu výtahů, vrat, vzduchotechniky atd.

Návrh usnesení č.7: Shromáždění schvaluje návrh na zadání prováděcí studie o možnosti instalovat na dům fotovoltaické panely, příp. možnost realizace tepelného čerpadla s tím, že nákladová cena studie nepřevyší částku 100 000,- Kč bez DPH.

K návrhu proběhla diskuze:

- je zbytečné utrácet 100 tis. Kč za studii, kterou běžně firmy zpracovávají bezplatně v rámci nabídky.
- investice s návratností mnoho let bez možné dotace od státu by zbytečně zatížila rozpočet, prostředky potřebujeme na realizaci nutných oprav.
- ceny tepla v kladně v rámci ČR jedna z nejlevnějších, náklady na spotřebu elektřiny jsou marginální.
- řešíme zásadní problémy.

Hlasování

Přítomno: 64,93 %

PRO: 0 %

PROTI: 78,75 %

ZDRŽELO SE: 21,25 %

Usnesení nebylo přijato.

10. Projednání možnosti změny banky s cílem získání lepších podmínek nebo spořicího účtu

S ohledem na to, že se na našich účtech začínají ukládat úspory (na chystané dodělávky a opravy domu), má Výbor za to, že by bylo vhodné, než je začneme více čerpat je uložit alespoň na nějaký spořicí účet banky (kdy je výběr možný okamžitě). Termínovaný vklad by byl taktéž možný, ale pouze v případě, že by byl krátkodobý, většina termínovaných vkladů jsou na delší dobu. Výbor proto navrhuje oslovit současnou banku (případně jiné banky) se žádostí o nabídku spořicího účtu (případně termínovaného vkladu). Výbor nevylučuje ani možnost celkového přechodu k jiné bance v případě, že by tato poskytla celkově lepší a zajímavější podmínky a produkty pro SVJ. Výbor předpokládá, že banky v případě zájmu o spořicí účet dodají i nabídku na jejich ostatní služby jako běžný účet atd.

Návrh usnesení č.8: Shromáždění schvaluje návrh a pověřuje Výbor SVJ k poptání nabídek na spořicí účty. Dále pověřuje výbor vyhodnocením nabídek a v případě, že SVJ obdrží nabídku výhodnějších bankovních služeb, schvaluje možnost změny banky, kterou SVJ používá.

Hlasování

Přítomno: 64,93 %

PRO: 19,20 %

PROTI: 2,25 %

ZDRŽELO SE: 78,55%

Usnesení nebylo přijato.

11. Navýšení příspěvku na správu domu a pozemku – „fond oprav“

S ohledem na rostoucí ceny služeb a chystanou budoucí rekonstrukci objektu Výbor navrhuje zvýšit příspěvek na správu domu a pozemku ze současných 20 Kč / m² na 25 Kč / m². Příspěvek na správu domu a pozemku bývá v mnoha případech chybně historicky označován jako „fond oprav“. Nicméně tento příspěvek se mimo nákladů na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy či jiné změny používá také na úhradu nákladů jako jsou revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu.

Výbor by chtěl touto změnou dosáhnout toho, že většina těchto výše uvedených provozních a periodicky se opakujících plateb bude víc oddělena, tak aby bylo možné tvořit opravdu „fond oprav“,

neboli balík financí, které budeme používat v budoucnu opravdu hlavně na rekonstrukce či investiční akce, které nás čekají.

Návrh usnesení č.9: Shromáždění schvaluje návrh navýšení příspěvku na správu domu a pozemku z 20 Kč / m² na 25 Kč / m² a pověřuje výbor SVJ k úpravě předpisů plateb s platností od ledna 2023.

Hlasování

Přítomno: 64,93 %

PRO: 93,46 %

PROTI: 1,15 %

ZDRŽELO SE: 5,38%

Usnesení bylo přijato.

12. Informace ke stanovám společenství a prohlášení vlastníka

Výbor informuje, že během roku narazil na několik případů, po kterých se začaly objevovat otázky o nutnosti změnit stanovy společenství vlastníků, zejména v návaznosti na legislativní změny, které proběhly od vzniku současných stanov a také prohlášení vlastníka. Vzhledem ke složitosti a časové náročnosti provede Výbor s novým správcem během příštího roku analýzu, jejímž závěrem by mělo být doporučení, jakým způsobem oba tyto klíčové dokumenty aktualizovat (ať už z důvodů nepřesných informací v nich nebo doporučení promítnout do nich nové legislativní úpravy, které se týkají chodu SVJ).

Bez usnesení a hlasování

13. Informace k chystané výměně vodoměrů, uzávěrů vody v bytech

Do konce tohoto roku proběhne plánovaná výměna vodoměrů. Bohužel z kapacitních a organizačních důvodů se ji nepodařilo zorganizovat lépe a dříve. Výbor neodhadl časovou náročnost akce a aktivitu dodavatelů. Chystaná výměna vodoměrů by se měla uskutečnit v týdnu od 19. 12. 2022. V rámci této výměny by byly zkontrolovány všechny prostupy do instalačních šachet a posouzena možnost výměny uzávěrů. Výsledky kontroly z výměny pomohou odpovědět na otázku, zda bude nutné provádět v jednotlivých bytech také nějaké nezbytné stavební úpravy, protože předběžně se zdá, že prostupy do šachet nejsou dostatečně velké na výměnu uzávěrů. Pokud závěrem kontroly bude, že je nutné vyměnit – rozumějte zvětšit – vstup do šachty, budeme se snažit zajistit tuto výměnu i s ohledem na protipožární zabezpečení instalačních šachet. Samotná výměna uzávěrů a případné úpravy velikosti vstupů do šachet by s ohledem na organizaci, celkovou časovou náročnost a možnosti dodavatelů proběhla po novém roce.

Výbor se tímto velice omlouvá, že tím dojde k jistému omezení předvánočního klidu a komfortu. Do budoucna se budeme snažit lépe předvídat déle trvající realizace s větším ohledem na časové možnosti dodavatelů.

Proběhla diskuze ohledně výměny uzavíracích ventilů ve stoupačkách. Bude řešeno operativně v rámci výměny.

Bez usnesení a hlasování

14. Informace k domovnímu řádu

Výbor stejně jako loni vyzývá všechny členy společenství vlastníků, členy jejich domácnosti, návštěvy, nebo jiné osoby vstupující do domu (člen společenství je povinen zajistit dodržování tohoto domovního řádu všemi osobami, které s jeho souhlasem bydlí či vstupují do jeho jednotky nebo do

domu, v němž se jednotka nachází) k dodržování schváleného domovního řádu. Zejména pak opět zdůrazňuje:

- 1) zákaz zakládání otevřeného ohně a grilování za použití otevřeného ohně (na dřevu, briketách, uhlí či jiném palivu produkujícím kouř) v prostorách společného vnitrobloku, zahrádek či balkonů,
- 2) zákaz venčení domácích zvířat ve vnitrobloku,
- 3) že provádění oprav a hlučných prací v jednotkách je možné pouze ve všedních dnech v době od 8 do 18 hodin a v sobotu od 10 do 18 hodin,
- 4) že instalace předmětů ukotvených do vnějšího pláště budovy nebo na zábradlí balkonů nebo lodžii, 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 společenství vlastníků, nebo pověřeného správce,
- 5) ve společných garážích je zakázáno parkování mimo vyznačená stání a parkování mimo parkovací stání, ke kterému má vlastník výlučné užívání (týká se zejména motocyklů mimo běžná parkovací stání),
- 6) že majitelé domácích mazlíčků by měli zajistit, aby jejich mazlíčci neobtěžovali ostatní bydlící osoby (zejména dlouhodobým vytím a štěkáním).

Bez usnesení a hlasování

15. Různé

Hlášení závad – zasílejte e-mailem na zavady@benediktinska.cz

www stránky svj: <https://benediktinska.cz/>

diskuzní fórum svj: <https://forum.benediktinska.cz/index.php>

ukončeno 21:09

Přílohy zápisu:

prezenční listina 8 stran

plné moci 36 stran

25. 11. 2022

V Kladně dne xx.11.2022


Radim Frolík
zapisovatel


Jiří Pospíšil
ověřovatel zápisu