Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno

se sídlem Benediktínská 3429, 272 04 Kladno

IČ: 06935788

Termín: 23.11.2023 od 18:00

Místo konání: Velká posluchárna Fakulty biomedicínského inženýrství ČVUT

náměstí Sítná 3105, 272 01 Kladno

Program shromáždění:

1. Zahájení

Shromáždění zahájil Tomáš Kalfiřt (Jiviš)

Při zahájení bylo přítomno 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

Shromáždění je usnášení schopné.

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

Schválení programu

Hlasování

Přítomno: 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Program shromáždění byl schválen.

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

Na jednotlivé funkce byli navrženi:

Předsedající: pan Tomáš Kalfiřt

Hlasování

Přítomno: 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Zapisovatel: pan Radim Frolík

Hlasování

Přítomno: 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Ověřovatel zápisu: pan Ondřej Veřtát

Hlasování

Přítomno: 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Skrutátor: pan Petr Tomečka

Hlasování

Přítomno: 59,41% spoluvlastnického podílu všech vlastníků.

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

3. Seznámení a schválení hospodaření spol. vlastníků za období 1-12/2022

Podkladový materiál předložen v příloze pozvánky.

Bez hlasování

4. Schválení účetní závěrky za rok 2022

Dotaz z pléna: Proč již byla účetní závěrka vyvěšena v rejstříku společenství vlastníků, aniž byla schválena shromážděním.

Odpověď: Je povinnost do určitého data účetní uzávěrku vyvěsit v rejstříku společenství vlastníků. Proto tak bylo učiněno.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje účetní závěrku společenství vlastníků za rok 2022.

Hlasování

Přítomno: 61,10% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato.

5. Schválení návrhu rozpočtu na rok 2024

Byl předložen návrh rozpočtu na rok 2024. Podkladový materiál předložen v příloze pozvánky.

Dotaz z pléna: Jak jsou v návrhu rozpočtu vzaty v úvahu příjmy / výdaje?

Odpověď: Příjmy jsou součet předpisů plateb podle stávajícího předpisu. Výdaje nelze se opírat o výdaje v roce 2023. Skutečné výdaje budou známy po vyúčtování, které proběhne v první pol. 2024. V návrhu rozpočtu byl použit odhad nákladů.

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

Hlasování

Přítomno: 61,10% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 94,36% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 5,64% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato.

6. Hlasování o navýšení příspěvku do fondu oprav

V průběhu diskuze k tomuto bodu byl položen dotaz, zda jsou peníze na účtech nějakým způsobem zhodnocovány vzhledem k současné inflaci.

Odpověď: V současné době nejsou, protože na minulém shromáždění byl návrh na možnost zhodnocování zamítnut.

Byl podán návrh na doplnění bodu shromáždění udělit mandát výboru na možnost zhodnocení části prostředků na účtech.

Návrh usnesení: Shromáždění pověřuje výbor SV zhodnotit prostředky na účtech do výše 1 mil kč. formou spořícího účtu při zachování stávajících bankovních účtů.

Hlasování

Přítomno: 61,84% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 80,67% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 10,48% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 7,64% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato.

Dotaz z pléna: Plánují se větší investice v roce 2024?

Odpověď: Zpracovávají se projekty, ale není žádná investice ve stavu, kdy máme odhad nákladů a termínů realizace, ale není vyloučeno, že nějaká investice v roce 2024 nastane.

V současné době je příspěvek do fondu oprav 25 kč/m^2. Důvod návrhu navýšení je faktické snižování současného příspěvku z důvodu inflace.

Výbor navrhuje varianty možného navýšení 10% / 20%.

Dotaz z pléna: Zvažoval výbor SV dopady navýšení na jednotlivé jednotky?

Odpověď: Ne

V diskuzi bylo konstatováno, že navýšení o 20% by znamenalo u jednotky s plochou 75 m^2 nárůst do 400 kč / měsíc.

V průběhu hlasování si zástupce za jednotku 101 interním hlasováním ověřil názor přítomných spoluvlastníků této jednotky a následně dle toho hlasoval. Většinový názor spoluvlastníků jednotky 101 byl souhlas s navýšením o 10%.

Návrh usnesení. Shromáždění souhlasí s navýšením příspěvků do fondu oprav o 10% počínaje od 1.1. 2024.

Hlasování

Přítomno: 61,84% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 88,47% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 10,73% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0,80% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato.

Informace o platební morálce vlastníků přednesl předsedající ve formě č. jednotky, dlužná částka.

7. Informace k nákladům na teplo a jejich další řešení - výbor SV

Prezentoval R. Frolík

Za rok 2022 při kontrole vyúčtování byla zjištěna chyba ze strany dodavatele GTBC a jednáním výboru bylo ušetřeno z prostředků SVJ cca 160.000, - Kč. GTBC neoprávněně účtovalo vyšší cenu za jednotku tepla, která nebyla řádně komunikována dle smlouvy jako navýšení k cenovému ujednání pro rok 2022.

Objednán projekt vyvážení soustav BD Stella Rozdělov, Kladno. Projekt obdržen bezprostředně před termínem shromáždění, nahráno v podkladech. Projekt má 3 samostatné části:

- Zlepšení izolace páteřních rozvodů tepla a teplé vody.
- Zaregulování vyvažovacích sestav na ležatých rozvodech ústředního vytápění.
- Zaregulování vyvažovacích ventilů, na ležatých rozvodech cirkulace teplé vody.

Výbor SV bude poptávat realizace dle výše uvedeného projektu. Cílem realizace těchto projektů je úspora nákladů na teplo a zlepšení funkce rozvodů vytápění a cirkulace teplé vody.

8. Rekonstrukce výboru SV

Pan Jiří Pospíšil rezignoval na členství ve výboru k termínu shromáždění.

Po předchozí dohodě byl na člena výboru navržen pan Radim Frolík. Další kandidát nebyl navržen.

Hlasování o schválení R. Frolíka za člena výboru SV.

Přítomno: 61,84% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 100 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 0 % spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Návrh byl přijat.

Navržený funkci přijímá.

9. Hlasování o navýšení odměn výboru SV

Prezentoval O. Veřtát: Současný příspěvek je 200 kč / jednotka měsíčně. Platný od roku 2021.

Návrh na zvýšení na 420 kč / jednotka měsíčně.

Důvody: nebyla zohledněna inflace za poslední dva roky a ohodnocení skutečné časové náročnosti řešení práce.

Dotaz z pléna: Jaká je forma smlouvy

Odpověď zástupce Jiviš: Smlouva typu zaměstnanecký poměr. Jiný typ smlouvy není možný, přestože je z pohledu odvodů nevýhodný.

Dále proběhla diskuze o výhodách a nevýhodách „profesionálního předsedy". Zástupce Jiviš uvedl, že profesionální předseda zpravidla vykonává funkci tak, aby bylo zajištěno plnění závazných požadavků vyplývajících ze zákonů, ale nedá se očekávat výrazné aktivity nad tento rámec. Pokud je zájem o činnost ve výboru SV z řad vlastníků, je to vždy výhodou.

Komentář z pléna: Poděkování současnému výboru.

Diskuze o nutnosti více komunikovat zejména aktuálně probíhající činnosti.

Návrh usnesení. Shromáždění souhlasí s navýšením příspěvků na odměny výboru SV na 420 kč / jednotka měsíčně počínaje 1.12.2023.

V průběhu hlasování si zástupce za jednotku 101 interním hlasováním ověřil názor přítomných spoluvlastníků této jednotky a následně dle toho hlasoval. Většinový názor spoluvlastníků jednotky 101 byl pro přijetí usnesení.

Hlasování

Přítomno: 61,84% spoluvlastnického podílu všech vlastníků

PRO: 95,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

PROTI: 0% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

ZDRŽELO SE: 5,00% spoluvlastnického podílu z přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato.

10. Informace k opravám za rok 2022/23 - výbor SV

Prezentoval J. Pospíšil:

Výměna vodoměrů (12/2022 - 04/2023) – muselo proběhnout z důvodu metrologických pravidel

Výměna ventilů na patách stoupaček (01-03/2023) – při výměně vodoměrů nastala situace, kdy nebylo možné zavřít ventily ani u vodoměrů, ani na patách stoupaček. Proto se výbor SV rozhodl tyto ventily vyměnit. Funkčnost ventilů na patě stoupaček je důležitá i z důvodu potřeby uzavření některé stoupačky při poruše.

Diskuze: Jak předejít tomu, aby ventily na stoupačkách byly nefunkční za takto krátkou dobu? Je potřeba je pravidelně je zavřít a znovu otevřít. Toto je domluveno s panem údržbářem.

Pro udržení správné funkce ventilů na stoupačkách v bytech je také třeba několikrát ročně ventily zavřít a znovu otevřít.

Výkopy ve vnitrobloku (04/2023) byly provedeny k zamezení pronikání vody kontaktem se zeminou, protože betonové zdi garáží nejsou z vnější strany opatřeny hydroizolací. Výkopy byly provedeny v místech dilatačních spár, kde docházelo k největším průsakům. Jedná se o dočasné řešení, do doby, komplexního vyřešení odvodnění vnitrobloku.

Výměna dlažby u vchodů (05-07/2023) – dlažba byla v minulých dvou zimách nadzvednuta mrazem a z tohoto důvodu nešlo otevírat vchodové dveře. Proto došlo k předláždění, kdy bylo nutno kompletně vyměnit spodní podklad, pod dlažbu a opravit hydroizolaci. Dále byly instalovány zapuštěné rohožky na očištění bot, což by mohlo snížit znečištění chodeb.

Výkopy u schodiště do vnitrobloku (11/2023) jsou prováděny ze stejného důvodu, jako výkopy ve vnitrobloku. Při výkopových pracech byl objeven zasypaný betonový monolit schodiště, který bylo nutno odstranit.

Diskuze z pléna: Bude nutné dokončit výměnu ventilů na stoupačkách v bytech. V řadě případů bude potřeba výměna dvířek, které jsou malé a neumožňují výměnu. Bude rozesílán dotazník.

Diskuze z pléna: Jak bude řešena oprava pororoštů v garážích.

Odpověď: Oprava nebude úplně jednoduchá. Bude naplánováno

11. Informace k postupu hlášení závad a zasílání žádostí - výbor SV

Prezentoval M. Potoček

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

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

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

Výše uvedený postup umožní efektivní a rychlé řešení ze strany výboru SV. Vzhledem k rozsahu potřeb není udržitelné řešit vše telefonicky členům výboru SV.

12. Apel na dodržování domovního řádu - výbor SV, správce JiViŠ, s.r.o.

Na základě zjištění z **preventivních požárních kontrol**, je nutné omezit umísťování předmětů ve společných prostorách, které jsou **požárními únikovými cestami**. Předměty, které v jsou v těchto prostorách umístěny jsou vlastníci povinni neprodleně odstranit. Pokyny budou zveřejněny na www stránkách společenství vlastníků. Požární únikové cesty musí být zcela volně průchodné, bez jakýchkoliv překážek. Příklady byly prezentovány.

HZS provádí kontroly s rizikem pokut. Porušování požárních předpisů s sebou nese riziko snížení plnění pojistek při případném požáru.

Kola na držáku na zdi v garážích jsou akceptovatelná.

Výbor SV apeluje na zavírání dveří do vestibulu v 1.pp. Jedná se o dveře se zvýšenou požární odolností.

M. Potoček informoval o změně umístění kontejnerů a o jednání s magistrátem ve věci počtu kontejnerů a jejich vyvážení. Bude nutné, kontejnery na komunální odpad zamykat. Klíče budou distribuovány.

13. Diskuse

Diskuze z pléna: Ukradená kola z garáží. Kola byla ukradena cizími osobami, které se do domu dostaly s využitím ztraceného čipu, který nebyl nahlášen k deaktivaci. Fotografie z kamerového systému byly poskytnuty policii ČR.

14. Závěr.

Proběhne distribuce klíčů ke sklepům a ke kontejnerům.

Shromáždění ukončeno 20:45.

Přílohy zápisu:

prezenční listina 8 stran

plné moci 31 stran

V Kladně dne 6.12.2023

.....

Radim Frolík

zapisovatel

.....

Ondřej Veřtát

ověřovatel zápisu