Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno, IČ: 06935788

Konaného dne 1.12.2025 od 19:00 v prostoru malého sálu Fakulty biomedicínského inženýrství ČVUT, náměstí Sítná 3105, Kladno.

Přítomni osobně či v zastoupení na základě plné moci (nebo se zvoleným zástupcem za celou jednotku):
Park Džbán s.r.o. (Za jednotku: 102 - 13260/1102880, 1,202 %) , Krmela Tomáš Ing., Krmelová Klára (Za jednotku: 1202 - 7840/1102880, 0,711 %) , Kácl Milan (Za jednotku: 1206 - 7840/1102880, 0,711 %) , Ornst Fedor Mgr., Šilerová Petra Bc. (Za jednotku: 1208 - 3910/1102880, 0,355 %) , Pittr Pavel, Pittrová Věra (Za jednotku: 1209 - 5440/1102880, 0,493 %) , Binhack Martin, Binhacková Jana Mgr. (Za jednotku: 1211 - 7750/1102880, 0,703 %) , Jelínek Ondřej Ing., Novotná Hana Mgr. (Za jednotku: 1104 - 7940/1102880, 0,720 %) , Nerpasová Kateřina (Za jednotku: 1113 - 7710/1102880, 0,699 %) , Baštová Michaela (Za jednotku: 4103 - 5330/1102880, 0,483 %) , Gavelčíková Markéta MUDr. (Za jednotku: 4107 - 5340/1102880, 0,484 %) , Hamouz Petr MUDr., Hamouzová Renáta MUDr. (Za jednotku: 4108 - 7940/1102880, 0,720 %) , Pulchartová Iveta (Za jednotku: 4111 - 5340/1102880, 0,484 %) , Pihar Jan Ing., Piharová Petra MgA. (Za jednotku: 4112 - 7950/1102880, 0,721 %) , Ivanenko Michail (Za jednotku: 4116 - 7950/1102880, 0,721 %) , Frolík Radim Ing., Frolíková Marie (Za jednotku: 4202 - 7740/1102880, 0,702 %) , Čermák Radek (Za jednotku: 4208 - 7830/1102880, 0,710 %) , Trojan Michal (Za jednotku: 4212 - 7840/1102880, 0,711 %) , Machová Pavlína (Za jednotku: 4213 - 7720/1102880, 0,700 %) , Zelenka Vladimír Ing., Zelenková Alice (Za jednotku: 4214 - 5450/1102880, 0,494 %) , Holeček Jan (Za jednotku: 3103 - 7980/1102880, 0,724 %) , Lacina Jan, Lacinová Barbora (Za jednotku: 3108 - 10390/1102880, 0,942 %) , Kysela Petr, Kyselová Kamila (Za jednotku: 3109 - 7960/1102880, 0,722 %) , Veřtátová Petra, Veřtát Ondřej (Za jednotku: 3111 - 10370/1102880, 0,940 %) , Velc Bohumil JUDr., Velcová Miloslava Mgr. (Za jednotku: 3204 - 7840/1102880, 0,711 %) , Trejbal Adamcová Hana (Za jednotku: 3206 - 3930/1102880, 0,356 %) , Zajíčková Drahomíra Ing. (Za jednotku: 3211 - 5440/1102880, 0,493 %) , Meltzer Štěpán, Meltzerová Veronika (Za jednotku: 3212 - 7830/1102880, 0,710 %) , Hornová Lucie Mgr., Malec Pavel (Za jednotku: 3213 - 7720/1102880, 0,700 %) , Zimola Dominik, Zemanová Terezie (Za jednotku: 2204 - 7840/1102880, 0,711 %) , Jirka Jiří Ing., Jirková Monika (Za jednotku: 2208 - 7840/1102880, 0,711 %) , Ilnickij Bohdan (Za jednotku: 2212 - 7870/1102880, 0,714 %) , Potoček Miroslav Ing., Potočková Lucie (Za jednotku: 2102 - 10390/1102880, 0,942 %) , Šíma Karel, Šímová Květoslava (Za jednotku: 2103 - 7950/1102880, 0,721 %) , Svoboda Petr, Svobodová Ivana Ing. (Za jednotku: 2104 - 8250/1102880, 0,748 %) , Šebesta Petr, Šebestová Tereza Ing. Dis. (Za jednotku: 2105 - 10390/1102880, 0,942 %) , Šimek Jakub Ing., Šimková Markéta Ing. (Za jednotku: 2110 - 8250/1102880, 0,748 %) , Švarný Petr a Švarná Eliška (Za jednotku: 2111 - 10400/1102880, 0,943 %) , GARÁŽ (Za jednotku: X101 - 358000/1102880, 32,460 %)

Přítomní za společnost JiViŠ s.r.o.: p. Tomáš Kalfiřt. a p. Filip Renner

1) Zahájení

Na základě pověření předsedy statutárního orgánu SVJ ze dne 01.12. 2025 a dle platné legislativy bylo svoláno shromáždění vlastníků jednotek Benediktínská 3429 Kladno. Shromáždění bylo správcovskou společností JiViŠ s r.o. zahájeno v 19:00 hod. Na úvod pan Tomáš Kalfiřt přítomné vlastníky přivítal a konstatoval, že z celkového počtu 112 pozvaných vlastníků je dle prezenční listiny přítomno 38 vlastníků, kteří mají celkem 58.46 % spoluvlastnického podílu, tudíž shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

2) Schválení předsedajícího, skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Na jednotlivé funkce byli navrženi:

Předsedající: Tomáš Kalfiřt

Skrutátor: Filip Renner

Zapisovatel: Dominik Zimola

Ověřovatel zápisu: Petr Šebesta.

O navržených funkcí se hlasovalo

PRO 644760 / 644760 (100 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

PROTI 0 / 644760 (0 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

ZDRŽELO SE 0 / 644760 (0 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

Návrh byl 100 % z přítomných spoluvlastníků přijat.

3) Schválení účetní uzávěrky za rok 2024

Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku za rok 2024

PRO 637040 / 644760 (98.8 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

PROTI 0 / 644760 (0 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

ZDRŽELO SE 7720 / 644760 (1.2 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

Návrh byl 98,8 % z přítomných spoluvlastníků přijat.

4) Seznámení s finanční zprávou za rok 2025 (leden až říjen)

Předsedající seznámil shromážděné s aktuálním stavem všech bankovních účtů SVJ. Bylo informováno o vymáhání pohledávek hlavních neplatičů. Vlastníky byl vznesen dotaz ohledně výsledku hospodaření. Radim Frolík komentoval důvody vysokých nedoplatků na zálohách (vysoká cena vodného/stočného na Kladensku). Výbor nechal kolovat materiály se soudním příkazem na největšího dlužníka. Tento bod byl pouze informativní. O tomto bodu se nehlasovalo.

5) Informace o činnosti správce– správce JiViŠ, s.r.o

Technik objektu popsal základní činnosti správce, podrobnější popis věnoval kontrole HZS SČK. Dokumentace ke zdolání požáru (jedna z výtek HZS) je v procesu schvalování. Většina nálezů souvisí s vadným stavebním stavem, který ovšem prošel kolaudací, u které byly složky HZS přítomny. Další kontrola, kterou SVJ absolvovalo byla z OSSZ a byla bez nálezů. Tento bod byl pouze informativní. O tomto bodu se nehlasovalo.

6) Informace o činnosti výboru SV

Předseda Výboru prezentoval základní činnosti Výboru. Akcentovány byly sanační práce v podobě zaizolování objektů A3 a A4. Injektáže dilatačních spár. Obě tyto činnosti budou v závislosti na finančních možnostech SVJ pokračovat i v roce následujícím. Zmíněna byla výměna kalorimetrů v souladu s platnou legislativou požadující průběžný online odečet k nahlédnutí každé jedné bytové jednotce. Tento bod byl pouze informativní. O tomto bodu se nehlasovalo.

7) Informace o úpravě záloh za služby

Úprava záloh vyvolala diskusi na téma zvýšení nákladů. Zástupce několika vlastníků GS vyjádřil pochyby nad efektivitou hospodaření SVJ v důsledku čehož jsou navyšovány náklady na provoz vlastníkům garážových stání. Předsedající ve spolupráci s bývalým členem Výboru SV upřesnili, že garáž v SV je zavkladována v KN a podléhá platbám jako ostatní jednotky, reagovali technickým popisem objektu, kde není možné, s ohledem na fakt, že všechny 4 objekty a prostor podzemích garáží jsou technologicky vzájemně provázaným celkem, detailněji identifikovat společnou spotřebu elektřiny. Rovněž byl bývalým členem Výboru proveden historický exkurz do soudního sporu s developerem. Bylo konstatováno, že soudní spor přibližně poloviny vlastníků s developerem byl z donucení okolností (obtížná vymahatelnost práva v ČR a rostoucí náklady na administraci sporu) ukončen smírem. Prezentovaná změna se projeví od 1. ledna 2026 navýšením měsíčnících záloh za bytové jednotky a garážová stání. Tento bod byl pouze informativní.

8) Schválení pověření výboru ke sjednání úvěru

Předseda Výboru objasnil důvody úvěru. Dotaz z pléna se týkal důvodu výběru pouze Monety. Moneta nabízí nejvýhodnější financování a vzhledem k tomu, že SVJ zde má jeden ze svých účtů, lze očekávat nejsnazší schválení. Shromáždění schvaluje pověření výboru SV, aby v zastoupení společenství vlastníků uzavřel s MONETA Money Bank, a.s. smlouvu o splátkovém úvěru do výše 3 000 000 Kč. Úvěr bude použit pro financování oprav a údržby společných částí domu. 3. Předseda Výboru objasnil důvody úvěru. Dotaz z pléna se týkal důvodu výběru pouze Monety. O návrhu se hlasovalo.

PRO 571520 / 644760 (88.64 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

PROTI 0 / 644760 (0 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

ZDRŽELO SE 73240 / 644760 (11.36 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

Návrh byl 88,64 % z přítomných spoluvlastníků přijat.

9) Schválení změn stanov SV

Na základě diskuse mezi vlastníky došlo k návrhu na úpravu článku 15.6 b) o následující doplnění: „Náklady na notářský zápis budou k tíži vlastníka jednotky“

Shromáždění souhlasí s doplněním ustanovení čl. 5, čl. 7, čl. 11 a čl. 11.2, dále čl. 15 s doplněním, že náklady na pořízení notářského zápisu budou k tíži vlastníka jednotky. Současně se schvaluje vyřazení čl. 9 z platných stanov společenství a změna ustanovení čl. 9.6. Jednotlivé návrhy změn stanov jsou obsaženy ve sdílené složce s podklady pro shromáždění. Odkaz na ni byl součástí pozvánky na shromáždění. O návrhu se hlasovalo.

Hlasování:

PRO 614790 / 644760 (95.35 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

PROTI 3910 / 644760 (0.61 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

ZDRŽELO SE 26060 / 644760 (4.04 %) spoluvlastnického podílu z přítomných spoluvlastníků

Návrh byl 95,35 % z přítomných spoluvlastníků přijat.

10) Schválení odkupu části pozemku

Předseda Výboru přednesl důvody odkupu. Aktuálně, je předložený návrh SV schválen Radou města a posláno na zastupitelstvo k hlasování. Shromáždění schvaluje záměr odkupu pozemku od města Kladno, ve výměře 38 m², parcelní číslo 6374/218, za cenu do 3 000 Kč/m² + DPH, s tím, že pozemek bude nabyt do vlastnictví Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno.

O návrhu se hlasovalo.

PRO 644760 / 644760 (100 %) z přítomných
PROTI 0 / 644760 (0 %) z přítomných
ZDRŽELO SE 0 / 644760 (0 %) z přítomných

Návrh byl 100 % z přítomných spoluvlastníků přijat.

11) Hlasování o zhotoviteli chodníkové dlažby ve vnitrobloku

Vzhledem k situaci se zatékáním u vchodu 3431, Výbor tento bod jednání přehodnotil a navrhuje zatím záměr dobudování zámkové dlažby odložit, aby taková práce měla technologickou návaznost na opravy hydroizolací. Shromáždění vzalo na vědomí a od hlasování bylo upuštěno. Tento bod byl pouze informativní. O tomto bodu se nehlasovalo.

12) Schválení nového termínu shromáždění

Shromáždění vzalo na vědomí přesun termínu na jaro a není třeba o tomto bodě hlasovat. Tento bod byl pouze informativní. O tomto bodu se nehlasovalo.

13) Diskuse

V rámci volné diskuse bylo potvrzeno, že vnitřní rohože u hlavních vchodových dveří není možné bez patřičné protipožární certifikace umístit, což by bylo velmi nákladné. Rekonstrukce podzemních pater u postižených objektů je v plánu, jakmile bude dořešeno zatékání do vnitřních prostor.

Zapisovatel : Dominik Zimola .....

Ověřovatel zápisu: Petr Šebesta .....

Dne: 8. 12. 2025