

Společenství vlastníků Malkovského 597

IČ: 271 93 187

Sídlem: Praha 18 - Letňany, Malkovského 597, PSČ 199 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce 5229

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Malkovského 597

doba konání: 23. května 2023 od 18,00 hodin
místo: technická místnost v suterénu domu Malkovského 597, Praha 18
přítomno dle prezenční listiny: 60,37 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Hlasování o volbě členů kontrolní komise
5. Změna účelu užívání z pizzerie na kadeřnictví
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a do dalších let
7. Diskuse a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Ing. Jan Polák, místopředseda představenstva SBD Praha 8, předseda Společenství a vedoucí technického úseku, (dále jen „předsedající“) a představil své kolegy Ing. Ivu Šourkovou, místopředsedkyni představenstva SBD Praha 8 a vedoucí ekonomického úseku a pana Libora Němce, referenta pro dům Malkovského 597, Praha 8.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Ing. Jan Polák
sčítatel: Ing. Iva Šourková a pan Libor Němec
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: Mgr. Aleš Medlín

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 60,37 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení: předsedající shromáždění Ing. Jan Polák, sčítatelé hlasů Ing. Iva Šourková a pan Libor Němec, zapisovatel Ing. Iva Šourková a ověřovatel zápisu Mgr. Aleš Medlín, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2022.

K 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka za rok 2022 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 26.920,07 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav finančních prostředků na bankovních účtech Společenství – Běžný účet 447.000 Kč a Spořicí účet 2.047.000 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 4,7 % p.a.

Ing. Šourková informovala přítomné, že na základě rozhodnutí minulé členské schůze byla vypovězena pojistná smlouva s pojišťovnou UNIQUA a dům byl převeden pod rámcovou pojistnou smlouvu SBD Praha 8 s pojišťovnou Kooperativa. Roční pojistné se snížilo z původních 23.000 Kč na současných 16.300 Kč.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2022, zisku ve výši 26.920,07 Kč a návrhu na jeho vypořádání.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 – zisk ve výši 26.920,07 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 26.920,07 Kč do fondu ze zdaněného zisku a jeho následné použití na úhradu nákladů na správu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2023

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství aktuální výši záloh na správu domu a služby spojené s bydlením. Poslední úprava záloh proběhla s platností od 1.7.2022, reagovala na zvyšování cen energií a dodávaných služeb. Tato úprava záloh – zvýšení o cca 390.000 Kč za rok - se plně projeví až v roce 2023. Ing. Šourková proto navrhla zálohy pro rok 2023 nenavyšovat, ponechat je v současné výši. Každý vlastník má možnost podle výsledku svého vyúčtování požádat o úpravu záloh na vodu a teplo na odd. nájemného SBD Praha 8.

Předsedající schůze dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2023, zálohy zůstanou v současné výši, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Hlasování o volbě členů kontrolní komise Společenství

Předsedající informoval přítomné, že dle stanov Společenství by měl být zvolen kontrolní orgán – tříčlenná kontrolní komise Společenství, požádal o kandidáty z řad členů Společenství. Zájem o práci v kontrolní komisi projeví: Mgr. Aleš Medlín, pan Jiří Binder a pan Filip Hobl.

Předsedající dal o kandidátech do kontrolní komise hlasovat „en bloque“.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek Mgr. Aleše Medlína, pana Jiřího Bindera a pana Filipa Hobla členy kontrolní komise Společenství vlastníků Malkovského 597, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Dále dal předsedající hlasovat o výši odměny pro členy kontrolní komise, bylo navrženo 500 Kč čistého pro každého člena měsíčně.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek měsíční odměnu ve výši 500 Kč čistého pro každého člena kontrolní komise Společenství, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Změna účelu užívání z pizzerie na kadeřnictví

Předsedající informoval přítomné o tom, že vlastník nebytové jednotky č. 102 požádal o změnu účelu užívání jednotky z pizzerie na kadeřnictví. Dle stanov Společenství musí změnu účelu užívání schválit shromáždění vlastníků.

Po diskusi dal předsedající o návrhu na změnu účelu užívání hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek změnu účelu užívání nebytové jednotky č. 102 z pizzerie na kadeřnictví, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby schválení návrhu plánu oprav na rok 2023 a do dalších let.

Předsedající informoval přítomné o pracích provedených na objektu od doby konání posledního shromáždění. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce. Jednalo především o

běžnou údržbu a odstraňování závad, zjištěných při pravidelných revizích. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let:

- **Oprava provozních závad na výtahu dle provedené odborné zkoušky (OZ)**

Na základě provedené OZ v 1/2023 byly zjištěny závady v podobě nevyhovujících šachetních dveří v 1.NP, dále pak nefunkční tlakoměr na hydraulice, GMS brána a komunikátor v kabině výtahu. Celkové náklady na výměnu těchto komponentů výtahu, dle CN servisní firmy EVYT s.r.o., činí 124.494 Kč. Po diskusi dal předsedající o návrhu výměny komponent výtahu hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu šachetních dveří výtahu, tlakoměru na hydraulice, doplnění GMS brány a komunikátoru v kabině výtahu v celkové ceně 124.494 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Vybudování ochranné klece kolem kontejnerů na směsný odpad ve spolupráci s SVJ Malkovského 596**

Jednalo se o nabídku sousedního Společenství, SVJ Malkovského 596, která se týkala vybudování uzamykatelného klecového stání kolem společných kontejnerů na směsný odpad. Dodávku a montáž klecové konstrukce provedla firma (Antonín Rohlík) stejným způsobem jako u sousedních domů. Celkové náklady za realizaci činily v přepočtu na poloviční podíl 38.790 Kč. V ceně bylo zahrnuto vydání klíčů pro každou bytovou jednotku. Veškerou administrativu ohledně legalizace stání na cizím pozemku (majitel CPI BYTY a.s.) zajistilo sousední Společenství. Jelikož se jednalo o časově omezenou nabídku, byla předsedou Společenství tato nabídka schválena. Jednotliví vlastníci byli předem informováni prostřednictvím oznámení, které bylo umístěno na nástěnce domu.

Přítomní vzali zprávu na vědomí. Vzhledem k tomu, že tato akce již proběhla, nebylo o tomto bodu hlasováno. Z diskuse ale vyplynulo několik připomínek:

- V rámci realizace klecového stání byl snížen počet kontejnerů. Byla vyslovena obava o nedostatečné kapacitě. Na to konto předsedající reagoval, že je kdykoliv možné navýšit četnost svozu. V tuto chvíli však není potřeba.
- Zabezpečení dveří kontejnerového stání, aby při otevření nepoškodily parkující auta. Předsedající slíbil, že toto bude prověřeno.
- Správce zajistí kontejner na bio odpad, každý byt dostane klíč od tohoto kontejneru a seznam věcí, které do bio odpadu nepatří.

- **Čipový systém**

Byla navržena instalace nového čipového systému vyšší úrovně zabezpečení. Stávající čipový systém je z pohledu bezpečnosti nefunkční (čipy lze snadno kopírovat a nelze blokovat ani povolovat vstup do domu). Nový čipový systém bude dálkově monitorován pro případ poruchy a bude vybaven záložním zdrojem. Cena za nový čipový systém pro oba vchody je odhadnuta na 200.000 Kč. Výměna zámek za zámky s vyšší bezpečností (vícebodové) úrovně je vyčíslena na 50.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

V rámci tohoto bodu předsedající vysvětlil, jak probíhá výběrové řízení. Z diskuse vyplynulo několik připomínek:

- Jestli je možné získat přístup k historii vstupů do domu. Předsedající sdělil, že v určitém časovém období získat historii vstupů u jednotlivých čteček lze.
- Jestli je nutné odpojení stávajícího kódového otevírání na table u vstupu. Předsedající sdělil, že toto kódové otevírání není evidováno. Pokud je funkční, musí být při instalaci nového čipového systému odpojeno, jinak ztrácí bezpečnostní funkce čipového systému smysl.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 55,28 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 5,08 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 5,06 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek instalaci čipového systému vyšší úrovně zabezpečení v max. ceně 200.000 Kč a výměnu zámků v max. ceně 50.000 Kč s tím, že na dodavatele bude provedeno výběrové řízení, proti návrhu hlasovalo 5,08 % hlasů všech vlastníků jednotek, hlasování se nezdrželo 5,06 % hlasů všech vlastníků jednotek.

- **Zabezpečení mříží v suterénu**

Po kontrole odbornou firmou BALU po pokusu o vloupání, navrhujeme zabezpečit mříže v suterénu. Dle návrhu odborné firmy by se jednalo o navaření pásoviny na křídlo mříže a výměnu zámků za bezpečnostní. Celková cena za jednu mříž je odhadována na 6.000 Kč.

Z diskuse vyplynul návrh na zabezpečení pouze 1 ks mříží v suterénu domu – u prostoru kolárny.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 65,42 % hlasů všech vlastníků zabezpečení mříže v suterénu u prostoru kolárny v max. ceně 6.000 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Vybavení kočárkárny v přízemí domu držáky na kola**

Návrh na vybavení kočárkárny v přízemí domu držáky na kola v počtu 15 ks s maximálním využitím místnosti, včetně výmalby omyvatelným nátěrem, v celkových nákladech na úpravu do 15.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 0 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek vybavení kočárkárny v přízemí domu držáky na kola v počtu 15 ks s maximálním využitím místnosti, včetně výmalby omyvatelným nátěrem, v celkových nákladech na úpravu do 15.000 Kč, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Výmalba suterénu**

Výmalba suterénu kolem schodiště omyvatelným nátěrem do výšky 1,2 m v cenových nákladech do 13.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 53,36 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 12,06 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 53,36 % hlasů všech vlastníků jednotek výmalbu suterénu kolem schodiště omyvatelným nátěrem do výšky 1,2 m v cenových nákladech do 13.000 Kč, proti návrhu hlasovalo 12,06 % hlasů všech vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Sondáž do podlahové konstrukce teras**

Na základě problémů se zatékáním do spodních bytů pod terasami navrhujeme provedení revize odbornou firmou. Technikou sondáží do podlahové konstrukce, v počtu 4 ks za cenu 10.000 Kč, se prokáže stav celého souvrství. Na základě průzkumu se určí technologie a rozsah nezbytné rekonstrukce.

Předsedající v této souvislosti zmínil, že ve smlouvě o výstavbě nejsou jasně vymezeny společné části domu, a je třeba rozhodnout, jakou část opravy bude hradit vlastník a jakou Společenství. Zároveň navrhl, aby z technického hlediska vlastník hradil pouze pochozí souvrství teras. Ostatní části teras, zejména hydroizolační a tepelně izolační souvrství, je součástí střešní konstrukce, popř. pláště domu.

Z diskuse vyplynul názor, že příčinou zatékání jsou pravděpodobně okapy, je třeba udělat důkladnou vizuální kontrolu těchto dotčených míst.

Po diskusi dal předsedající o návrhu hlasovat

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 0 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo provedení sondáže do podlahové konstrukce teras, v počtu 4 ks za cenu 10.000 Kč. Pro návrh hlasovalo 0 % hlasů všech vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

- **Společná televizní anténa**

Členové Společenství mohou využívat STA, na opravách a údržbě se podílely vchody Malkovského 596, 597 a 598. Vchod 598 na shromáždění odsouhlasil zrušení STA, případné náklady spojené s STA by se tedy dělily mezi dva vchody. Pokud mají vlastníci možnost přijímat signál z jiného zdroje, není Společenství povinno STA zabezpečovat. V současné době je STA opravená a funkční.

Z diskuse vyplynulo, že hlasování o případném zrušení STA pro vchod 597 se odloží o rok.

- **Sekání trávy**

Na minulém shromáždění bylo přislíbeno prověřit nedostatečné sekání trávy na pozemku u domu. Pozemek má sekát Městská část.

U vedlejšího vchodu sekání provádí 2x za měsíc v letním období zaměstnanec SVJ, za jedno posekání 250 Kč. Je možné zaměstnat ho také. Bylo by třeba pořídit strunovou sekačku, kabel, provádět pravidelné revize.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o tom, že sekání bude prováděno dle potřeby a na výzvu Společenství.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 53,42 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 4,47 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 7,53 % hlasů všech vlastníků

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 53,42 % hlasů všech vlastníků jednotek zajištění sekání trávy na pozemcích okolo domu – četnost podle potřeby v ceně 250 Kč za jedno posekání, nákup prodlužovacího kabelu a strunové elektrické sekačky v celkové ceně 2.500 Kč, proti návrhu hlasovalo 4,47 % hlasů všech vlastníků jednotek, hlasování se nezdrželo 7,53 % hlasů všech vlastníků jednotek.

- **Protipožární dveře**

Vedlejší vchod má zájem do spojovací chodby v suterénu instalovat protipožární dveře, nyní oba vchody odděluje pouze mříž. Protipožární dveře nejsou, dle stavu k době kolaudace domu, povinné. Jedná se ale o doporučené navýšení protipožárního zabezpečení. Na každé SVJ by investice vycházela max. na 20.000 Kč.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o návrhu podílet se finančně na instalaci protipožárních dveří hlasovat.

Přítomno 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 0 % hlasů všech vlastníků

Proti návrhu: 65,42 % hlasů všech vlastníků

Zdrželo se: 0 % hlasů všech vlastníků

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo návrh podílet se finančně na instalaci protipožárních dveří v spojovací chodbě v suterénu domu, pro návrh hlasovalo 0 % hlasů všech vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 65,42 % hlasů všech vlastníků jednotek, hlasování se nikdo nezdržel.

Výhledově:

Na základě informací od firmy EVYT o technickém stavu výtahu, dle odborné zkoušky a inspekční prohlídky výtahu, byla navržena výměna stávajícího hydraulického výtahu za nový trakční. Odhadovaná cena nového výtahu je cca 2.000.000 Kč. Výtah, dle změn norem provedených v roce 2022, nebude

splňovat bezpečnostní rizika, a to hlavně v bodech: šachetní dveře, kabinové dveře, elektroinstalace a hydraulika.

Bude projednáváno na dalších shromážděních.

Ad 7. Diskuse a závěr

Předsedající vyzval členy společenství k diskusi a námětům k řešení.

- **Kontakty** – pan Němec předal členům Společenství formuláře k aktualizaci kontaktních údajů a vyjádření souhlasu s jejich používáním, požádal o jejich vyplnění a vrácení zpět.
- **Stav pohledávek** – na dotaz členky společenství slíbila Ing. Šourková seznámit členy Společenství s aktuálním stavem pohledávek na měsíčních zálohách a případně ročních vyúčtování služeb. Platební morálka je velmi dobrá, k 30.4.2023 evidujeme neuhrazené platby v celkové výši 4.078 Kč, jedná se o pohledávky za dvěma vlastníky, dlužné částky byly upomenuty.

Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,45 hod.

Zapsala:

Ověřil:



.....
Ing. Iva Šourková



.....
Mgr. Aleš Medlín