

ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků Malkovského 597, Praha 18 Letňany,
IČ: 271 93 187, se sídlem Praha 18 Letňany, Malkovského 597, S 5229 vedená u Městského soudu
v Praze (dále jen „SVJ“)

Termín konání: dne 23. 4. 2024 od 18:00 hod

Místo konání: Malkovského 597, Praha 9 Letňany 199 00, technická místnost v suterénu

přítomno dle prezenční listiny: 50,65 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
57,62 % všech spoluvlastnických podílů při ukončení
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedající, sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“), která představila své kolegy: Ing. Miroslavu Fialovou, zástupce vedoucího technicko provozního úseku SBD8, Davida Foltina, technika SBD8, Věru Veinlichovou, evidentku nájemného SBD8.

Navrhla, aby shromáždění hlasovalo en bloque o volbě pracovních orgánů shromáždění.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající schůze Markétu Šimkovou, ověřovatele zápisu Mgr. A. Medlína, sčítatele hlasů: Věru Veinlichovou, zapisovatele: Ing. Miroslavu Fialovou

Hlasování:

53,19 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023

Přítomní vlastníci byli seznámeni s hospodařením společenství:

Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Malkovského 597 v roce 2023

a) hospodaření domu v roce 2023 - služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y
výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00 Kč	96 408,00 Kč
odměna smluvního správce	104 286,12 Kč	90 792,00 Kč
pojištění majetku	16 289,00 Kč	23 016,00 Kč
odměny funkcionářů SVJ	14 427,00 Kč	
teplo	241 327,61 Kč	289 980,00 Kč
teplá voda – ohřev a voda	297 612,02 Kč	311 964,00 Kč
vodné a stočné	296 520,82 Kč	262 776,00 Kč
úklid společných prostor	52 000,00 Kč	48 280,00 Kč
odvoz odpadu	155 101,32 Kč	175 500,00 Kč
energie společných prostor	37 235,00 Kč	32 620,00 Kč
ostatní provozní náklady a ost.služby	42 929,13 Kč	53 316,00 Kč
pronájem měřičů tepla	14 852,00 Kč	14 892,00 Kč
servis vodoměrů	18 356,00 Kč	14 664,00 Kč
výtahy	84 508,65 Kč	48 300,00 Kč
Celkem náklady na služby	1 471 744,67 Kč	
Celkem zálohy na služby		1 462 508,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

-9 236,67 Kč

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2023

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy k 1.1.2023	2 367 209,39 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	501 648,00 Kč
Ostatní tvorba	887,82 Kč
Ostatní tvorba - pozemek	36 060,00 Kč
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy	-185 507,33 Kč
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-5 274,00 Kč
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2023	2 715 023,88 Kč

16 Kč / m² / měs.

c) finanční prostředky na bankovních účtech a pokladně SVJ k 31.12.2023

ČSOB Běžný účet

242 902,49 Kč

ČSOB Spořicí účet

1 999 486,22 Kč úročení 4,7 % p.a.

nyní je úrok 4,2 %

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 71 774,64 Kč. Účetní závěrka je k nahlédnutí u správce a bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za r. 2023.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši

71.774,64 Kč do dlouhodobé zálohy.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2024

Z porovnání nákladů a záloh na správu domu a služby spojené s bydlením vyplývá potřeba upravit – zvýšit zálohy na některé služby. Odměna smluvního správce byla zvýšena o polovinu míry inflace za rok 2023, to je na 234 Kč/byt měsíčně, zálohy na výtahy je potřeba zvýšit na 85.000 Kč za rok, vodné stočné na 300.000 Kč za rok a úklid na 52.000 Kč za rok.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje výše navrženou úpravu krátkodobých záloh na služby s platností od 1.6.2024.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a dalších let

Hlavní provedené práce:

Proběhly drobné opravy výtahu v částce celkem 9.234 Kč, výměna šachetních dveří výtahu, tlakoměru na hydraulice, doplnění GSM brány a komunikátoru v kabině výtahu dle odsouhlasené cenové nabídky, Evyt, 124.494,40 Kč. Byla provedena inspekční prohlídka výtahu.

Byly namontovány klece na kontejnery ve spolupráci s vedlejším domem s nákladem celkem 40.822 Kč včetně klíčů. **Upozornění- je nutno zamykat na dva západy!!!!**

Byl přistaven kontejneru na bioodpad (zdarma)

Byly provedeny pravidelné povinné revize a kontroly: roční kontrola plynu, servis a kontrola UPS, kontrola systému odvodu kouře vč. nové revizní zprávy po opravě, preventivní požární prohlídka.

Dále byla provedena výmalba kolárny-kočárkárny v přízemí vč. omyvatelného nátěru a instalace držáků kol v ceně 13.055 Kč, výmalba suterénu a nátěr soklu omyvatelným nátěrem za 11.883 Kč, zabezpečení mříže kolárny v suterénu za 5.838 Kč.

Byla provedena kontrola teras včetně vypracování zprávy, fa Hons, 4.588,50 Kč

Byla provedena výměna světel a žárovek 14.590 Kč, výměna 2 ks nouzových svítidel na chodbách.

Sekání trávy na pozemku okolo domu provádí na DPP p. Langhammer v ceně 250 Kč za jedno posekání (pro tyto účely mu byla zakoupena strunová sekačka vč. prodlužovacího kabelu a byl proškolen v rámci bezpečnosti práce).

Bylo vypsáno a je připravené výběrové řízení na čipový systém. Do VŘ byly poptány firmy Alarmtechnik, Safety24, BG Telekom, Aret a Assaabloy. Ukončení VŘ a instalace je plánovaná do konce června 2024.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let:

Bude provedeno osazení čipového systému – dle schválení z minulého shromáždění.

Další navrhované akce jsou: Oprava kolárny v suterénu – výmalba a doplnění držáků kol v ceně max. 40.000,- Kč. Doplnění madel zábradlí schodiště – odhad 60.000 (PVC) až 140.000,- Kč (dřevěné). Bez nátěru zábradlí cca 35 tis. Kč – nebylo ze strany vlastníků požadováno. Osadit tabulky s čísly jednotlivých podlaží – max do 6 tisíc

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje opravu kolárny v suterénu (výmalbu a doplnění držáků) v ceně do 40.000 Kč a osazení tabulek s čísly jednotlivých podlaží v ceně max 6.000 Kč.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Přítomní byli seznámeni se zprávou z kontroly teras. Ta konstatovala, že terasy nejsou v dobrém stavu, přestože není zatím nahlášeno zatékání, a bylo by vhodné připravit rekonstrukci či aspoň určité opravy a úpravy. Zpráva upozornila na to, že **uživatelé teras by měli jimi užívaný prostor pravidelně čistit (min 1*za rok)**

Správce doporučuje připravit na shromáždění v příštím roce podklady k rekonstrukci. Ke správnému zadání je potřeba znát skutečné složení vrstev teras – nejlépe provedením sond. Stačily by aspoň 2- předpokládaná cena cca 6.000 Kč

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje přípravu podkladů pro rekonstrukci teras. Součástí přípravy bude provedení dvou sond v ceně cca 6.000 Kč.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat

V roce 2025 bude provedena příprava na plnění povinností vyplývající ze směrnice EED a příslušných zákonů a vyhlášek – podávat vlastníkům **měsíční informace ohledně spotřeby tepla** nejpozději od 1.1.2027. ve spolupráci se sousedními domy.

Výtahy – inspekční zpráva z r.2023 konstatovala 11 vysokých a středních rizik. Vysoká nutno odstranit do 5 let, střední do deseti let. Do té doby správce připraví porovnání ceny za opravy oproti případné výměně výtahů, pokud to bude výhodnější.

Samozřejmě, že i nadále budou prováděny pravidelné revize, kontroly a běžná údržba.

Přítomní byli seznámeni se změnami Zákoníku práce, povinnostmi z toho vyplýjícími především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP). V této souvislosti byli vlastníci upozorněni, že změna BOZP se dotýká i firem, které na objektu vykonávají nějaké činnosti (např. opravy, montáže, úklid atd.) a objednatel (SVJ) musí předložit a seznámit zhotovitele s bezpečnostními riziky. Předseda SVJ proto zajistí vypracování **analýzy bezpečnostních rizik objektu**. Maximální cena za vypracování analýzy činí **11 000 Kč**.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje vypracování analýzy bezpečnostních rizik v ceně max 11 tis Kč.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Na základě vyhlášky č. 191/2022 Sb. je nutné stanovit **osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení** v domě. Měla by to být fyzická osoba, odměna by se pohybovala ve výši 20 Kč/byt/měsíc.

Návrh usnesení:

Shromáždění souhlasí s pověřením osoby odpovědné za provoz plynového zařízení v ceně max 20 Kč/byt/měsíc.

Hlasování:

57,62 % přítomných na shromáždění SVJ

94,94 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

5,06 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Ad 5. Diskuse a závěr

Vlastníci obdrželi informaci ohledně nového portálu PO SCHODECH, kde mohou najít různé podklady pro dům.

Zámek u popelnice na bioodpad je opět poškozen – nápravu zajistí p. Foltýn u svozové společnosti.

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončila shromáždění v 19:15 hod.

Předsedající:



.....
M. Šimková

Zapsal:



.....
Ing. M. Fialová

Ověřil:



.....
Mgr. A. Medlín