

Společenství vlastníků Malkovského 598
se sídlem Malkovského 598, Praha 18 Letňany
IČO: 27203794

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Malkovského 598, Praha 18

datum konání: 26. září 2024
místo: prostor bývalé sušárny ve sklepních prostorách domu Malkovského 598,
Praha 18 Letňany
od 18,00

přítomno dle prezenční listiny: 68,74 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek od bodu 2
71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (zapisovatel, sčítatelé, ověřovatel zápisu)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2025
5. Hlasování o volbě kontrolní komise s účinností od 1.2.2025
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let
7. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis za předsedou společenství a představila své kolegy, Janu Ďoubalovou, účetní a Davida Foltina, stavebního technika předsedy společenství.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Solis
sčítatel: David Foltin, Jana Ďoubalová
zapisovatel: Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu: paní Zlatuše Horská

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

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání ve složení předsedající a zapisovatel Mgr. Veronika Solis, ověřovatel zápisu paní Zlatuše Horská, sčítatelé pan David Foltin a paní Jana Ďoubalová, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2023, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023 a jeho vypořádání.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023.

K 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka za rok 2023 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 34.150,71 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2023 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 71,96 % 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 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 34.150,71 Kč a jeho vypořádání – převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav dlouhodobé zálohy Společenství, který k 26.9.2023 činí 1.435.492,78 Kč a informaci o aktuálním úročení spořicího účtu Společenství – 3,8 % p. a. Od října 2024 bude úročení na spořicí účtu 3,5 % p.a.

Ad 4. Návrh výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2025

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2025. Paní Ďoubalová doporučila provést úpravu záloh s platností již od listopadu 2024, aby se navýšení částečně promítlo i do roku 2024.

Po diskusi dala předsedající schůze hlasovat o zálohách na rok 2025 v navrhovaných částkách jednotlivě, neboť bylo zjevné, že vlastníci souhlasí s navýšením záloh na energie, ale nesouhlasí s navýšením zálohy na odměny za správu domu o 5 %.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

záloha na vodné a stočné	355 000 Kč ročně – 100 % pro, 0 % proti, 0 % se zdrželo
záloha na teplou vodu	430 000 Kč ročně – 96,45 % pro, 0 % proti, 3,55 %, se zdrželo
záloha na odvoz odpadu	135 000 Kč ročně – 100 % pro, 0 % proti, 0 % se zdrželo
odměna za správu domu	273 Kč/BJ/měsíc - 47,92 % pro, 45,03 % proti, 7,05 % se zdrželo

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje úpravu výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2025 s platností od 1.11.2024, a sice:

záloha na vodné a stočné	355 000 Kč na rok, 100,% pro, 0,% proti, 0,% se zdrželo
záloha na teplou vodu	430 000 Kč na rok, 96,45 % pro, proti 0 %, zdrželo se 3,55 %
záloha na odvoz odpadu	135 000 Kč na rok, 100 % pro, 0 % proti, 0 % se zdrželo

Shromáždění neschvaluje navýšení zálohy na odměnu za správu domu na 273 Kč na jednotku měsíčně, pro hlasovalo 47,92 %, proti 45,03 % zdrželo se 7,05 % přítomných.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu a teplo na odd. nájemného Stavebního bytového družstva Praha 8.

Pojistná smlouva

Předsedající dala z podnětu vlastníků po diskusi hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s výpovědí stávající pojistné smlouvy uzavřené s Kooperativou Vienna Insurance Group č. 7721138488 ve znění

pozdějších dodatků s tím, že pověřuje statutární orgán společnosti k zasmulnění ve spolupráci s kontrolní komisí s novou pojišťovnou.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků pověřuje statutární orgán společnosti, aby vypověděl pojistnou smlouvu uzavřenou s Kooperativou Vienna Insurance Group č. 7721138488, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování, pro bylo 100 % z přítomných.

Ad 5. Hlasování o volbě kontrolní komise s účinností od 1.2.2025

Předsedající navrhla dát hlasovat o volbě členů kontrolní komise Společnosti a předtím se zeptala stávajících členů kontrolní komise společnosti, zda mají v úmyslu dále pokračovat ve výkonu funkce.

Členové kontrolní komise společnosti na to sdělili, že nejen že nikdo nemá již zájem vykonávat funkci člena kontrolní komise společnosti, ale že by navrhli kontrolní komisi zrušit, neboť se nejeví jako potřebná s tím, že by chtěli sdělit přítomným, že se našlo dost lidí, kteří by rádi vykonávali funkci statutárního orgánu společnosti.

Paní Kramolišová, paní Horská, pan Ruml a paní Říčančková sdělili, že spolu s panem Vodičkou mají zájem o výkon funkce výboru.

Po diskuzi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že pověřuje statutární orgán společnosti k tomu, aby připravilo hlasování mimo zasedání, jehož předmětem bude odvolání Stavebního bytového družstva Praha 8 z funkce předsedy společnosti, dále změna stanov, kde dojde k úpravě členů statutárního orgánu z jednočlenného na vícečlenný (5členný) statutární orgán společnosti a kontrolní komise/revizor bude stanovena jako možnost nikoliv povinnost. Uchazeči dostali uloženo, aby sdělili do týdne výši odměny za výkon funkce za každého člena, kterou by si přáli dát hlasovat.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pověření statutárního orgánu společnosti, aby připravilo hlasování mimo zasedání, jehož předmětem bude odvolání Stavebního bytového družstva Praha 8 z funkce předsedy společnosti, dále změna stanov, kde dojde k úpravě členů statutárního orgánu z jednočlenného na vícečlenný (5členný ve složení: Kramolišová, Horská, Ruml, Říčančková, Vodička) a kontrolní komise/revizor bude stanovena jako možnost nikoliv povinnost, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

David Foltin informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2024. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce. Jednalo především o běžnou údržbu a odstraňování závad, zjištěných při pravidelných revizích.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Oprava osvětlení

K připomínce jednoho z vlastníků na pozdní zajištění opravy nefunkční žárovky (6 týdnů) upozornila předsedající přítomné, že je třeba závady hlásit ihned po zjištění. Shromáždění vzalo na vědomí.

Stykač - Elektroinstalace

Byl nahlášen neobvyklý zvuk v 7/8 patře v raních hodinách. Po provedené obhlídce a konzultaci s elektrikáři, byli jako pravděpodobný zdroj určeny stykače v rozvodnici v sedmém patře, dle ozn. v rozvodnici se jedná o el. systém odvětrání domu. V případě dohledání dodavatele, bude objednána kontrola s případnou opravou a seřízením systému odvětrání, tímto. Pokud se nepodaří dohledat původního dodavatele, bude toto objednáno od jiné firmy se zaměřením na VZT/elektro. Shromáždění vzalo na vědomí.

Požární dveře

Vznikla diskuze o tom, či majetek jsou dveře od výtahu, jestli SVJ nebo výtahové společnosti, pan Foltin slíbil zjistit. Dále se diskutovalo o protipožárních dveřích v domě. Požadavky na rozmístění a typy dveří budou upřesněny na základě zpracování pasportu PBR. Shromáždění vzalo na vědomí.

Těmito body byl pověřen pracovník-referent SBD Prahy 8 sjednaný na příkazovou smlouvu s SVJ pan Foltin.

Provedení pasportizace PBR v domě

Po diskuzi navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí a pověřuje statutární orgán společenství podpisem smlouvy o dílo se společností Na provedení proti požární pasportizace PBR na objektu Malkovského 598 Praha Letňany v ceně 39.900 Kč bez DPH.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pověření statutárního orgánu společenství, aby podepsal za společenství smlouvu o dílo se společností Omnipyra za částku 39.900 Kč bez DPH na provedení proti požární pasportizace PBR na objektu Malkovského 598 Praha Letňany, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Analýza rizik objektu

David Foltin informoval přítomné o nutnosti pořídit domu analýzu rizik objektu. Po diskuzi navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí a pověřuje statutární orgán společenství vypracování analýzy rizik objektu na objektu Malkovského 598 Praha Letňany v ceně maximálně 11.000 Kč plus DPH.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pověření statutárního orgánu společenství, aby zajistil vypracování analýzy rizik objektu, a to v ceně max. 11.000 Kč plus DPH, kdy pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Zatékání teras

K dotazu ohledně zatékání přes terasy v domě, neboť jeden z vlastníků zjistil, že tam teče. Po diskuzi pověřilo shromáždění statutární orgán společenství, aby zajistil prohlídku v bytě č. 37 (popř. také 34, bude-li mít vlastník zájem) panem Honsem a v případě zjištěných závad zjedná opravu.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno 72,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pověření statutárního orgánu společenství, aby zajistil prohlídku terasy u bytu č. 37 a popř. 34 kvůli zatékání panem Honsem, kdy pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Osoba odpovědná za provoz plynového zařízení

David Foltin informoval přítomné o nutnosti zasmluvnit k domu osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení. Po diskuzi navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí a pověřuje statutární orgán společenství, aby k objektu Malkovského 598 Praha Letňany zasmluvnil pana Ing. Jana Kylara jako osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení.

Přítomno 71,96 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pověření statutárního orgánu společenství, aby zajistil zasmluvnění osoby odpovědné za provoz plynového zařízení – pana Ing. Jana Kylara, kdy pro hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad. 6. Různé a závěr

Prověřit funkčnost záložního zdroje kamerového systému v domě a případně poptat.

Tímto bodem byl pověřen pracovník-referent SBD Prahy 8 sjednaný na příkazovou smlouvu s SVJ pan Foltin.

K dotazu a po diskuzi předsedající sdělila, že bude kontaktovat Krajskou hygienickou stanicí a stavební úřad za účelem provedení místního šetření nebytového prostoru, který navzdory jinému účelu užívání funguje jako ubytovna.

Všechny ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající poděkovala na závěr kontrolní komisi za její práci a přítomným za pozornost a ukončila shromáždění v 19:45.

Zapsala:

20. 10. 2014


.....
Mgr. Veronika Solis

Ověřila:



.....
Zlata Horská

SVJ MAJKOVSKÉHO 598
NEBOUHVAŠÍ 5 ODST. Č. 5
v plném znění