Společenství vlastníků Malkovského 598
se sídlem Malkovského 598, Praha 18 Letňany
IČO: 27203794
S5333 vedená u Městského soudu v Praze

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Malkovského 598, Praha 18

datum konání: 16. ~~června~~ května 2023
místo: prostor bývalé sušárny ve sklepních prostorách domu Malkovského 598, Praha 18 Letňany
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 74,54 %hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
77,1 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
Od bodu č. 3 bylo přítomno, 79,62%, od bodu 7 v polovině 77,1%
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (zapisovatel, sčitatel, ověřovatel zápisu, předsedající shromáždění)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2022, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2022 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na rok 2023
5. Hlasování o volbě kontrolní komise
6. Hlasování o volbě statutárního orgánu
7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let
8. 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 přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil své kolegy, Mgr. Veroniku Sluka, MBA – advokátku Společenství a dále Libora Němce, energetika a referenta Společenství a Lukáše Tomana, požárního preventistu.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčitatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:
předsedající: pan Miroslav Švarc
sčitatel: pan Libor Němec
zapisovatel: Mgr. Veronika Sluka, MBA
ověřovatel zápisu: Hana Kramolišová
Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque".

Přítomno 74,54% 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 Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčitatel hlasů Libor Němec, ověřovatel zápisu Hana Kramolišová 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2022, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2022, a jeho vypořádání.

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Předsedající seznámil 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 16.887,75 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Předsedající navrhnul převést hospodářský výsledek za rok 2022 do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu.

Přítomno	79,62 % 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 16.887,75 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 16.887,75 Kč do fondu ze zdaněného zisku a následně jej použít na úhradu nákladů na správu domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Předsedající doplnil informace o hospodaření domu o aktuální stav dlouhodobé zálohy Společenství, který k 30.4.2023 činí 1.452.600 Kč a informaci o aktuálním úročení spořícího účtu Společenství – 4,7 % p. a.

- Připomínky kontrolní komise – drahá údržba a nepoužívaná STA. Jelikož STA je sdílená třemi vchody, předsedající učinil dotaz, kdo používá STA a nikdo se neozval. Z toho vznikl požadavek zjistit, zda má o STA někdo zájem a případně se toho zbavit, napsat dopis na třetí vchod, u vchodu Malkovského 597 to předneseme na nejbližším shromáždění. Do příštího shromáždění vlastníků připraví předseda nabídku na pojištění.

- Dotaz, zda nediverzifikovat volné prostředky do více bank, nakonec se o bodu nehlasovalo.

- Dotaz, zda by bylo možno pojištění bytu zahrnout do pojistné smlouvy. Pojištění domácnosti a pojištění domu a bytů. Předseda slíbil předat tuto informaci paní Pocnerové. Nabídka na připojištění bytů do konstrukce domu by měla být předložena kontrolní komisi Společenství nebo na shromáždění.

Ad 4. Návrh výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2023

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením. V roce 2022 byly zálohy upravovány dvakrát, a to s platností od 3/2022 a 7/2022 podle oznámeného zvyšování cen od dodavatelů. Zvýšení se plně projeví až v roce 2023 a mělo by být dostačující na úhradu nákladů v roce 2023. Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu a teplo podle výsledku vyúčtování za rok 2022 na odd.

nájemného SBD Praha 8. Po diskusi dal předsedající schůze hlasovat o zálohách na rok 2023, ponechat je ve stávající výši.

Přítomno 79,62 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje výši záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2023, zálohy budou ponechány v současně platné výši, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Hlasování o volbě kontrolní komise Společenství

Shromáždění navrhlo o tomto bodu nehlasovat, neboť stále ještě běží funkční období kontrolní komise Společenství.

Ad 6. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství

Předsedající po diskusi dal hlasovat o tom, zda přítomné shromáždění volí s účinností od 23.5.2023 statutárním orgánem – předsedou – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550 pro další období.

Přítomno 79,62 % hlasů všech vlastníků jednotek.
Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění vlastníků zvolilo s účinností od 23.5.2023 statutárním orgánem Společenství Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, a to 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let

Miroslav Švarc informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2022. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce. Jednalo především o běžnou údržbu a odstraňování závad, zjištěných při pravidelných revizí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let
V roce 2023 není uvažováno o žádném větším investičním záměru. Pouze bude prováděna běžná údržba, pravidelné revizní kontroly a následné odstraňování zjištěných závad.

Předsedající požádal členy společenství o návrhy dalších oprav a údržby v domě.

- **Oprava havarijního stavu terasy příslušné bytu č. 37.**

Výměna klempířských prvků, demontáž a zpětná montáž dlažby na terče, vybourání podkladu, adhézní můstek, hloubková penetrace, nová 2vrstvá hydroizolace vč. zateplení prahů a soklové části terasy, přiléhající k interiéru bytu. Cenu za rekonstrukci odhadujeme na 200.000 Kč, nelze ji ale přesněji určit bez provedení sond do konstrukce podlahy. Průzkumné sondy vychází na cenu cca 10.000 Kč. Předsedající doporučil opravu provést, s tím, že by vlastník hradil dlažbu po hydroizolaci včetně. Protéká také v bytě č. 34 (informoval vlastník na shromáždění přítomen).

Vyzvat pana Popelku k jednání. Jestli má pojistku, jestli se tato vztahuje také k balkonu a terasy. (Pan Popelka z bytu č. 37 nepřítomen).

Předsedající dal hlasovat o protinávrhu, zda Společenství navrhuje trvat na tom, že vlastníkem prostoru terasy u jednotky č. 37 je vlastník bytu č. 37 s tím, že je ochotno přispět na opravu max do výše 10.000 Kč a zároveň pověřuje předsedu Společenství, aby dopisem informoval dotčeného vlastníka o jeho povinnostech starat se o vlastnictví tak, aby nepoškozoval společné části domu a jednotky vlastníků. Zároveň zúčastnění vyslovili politování nad tím, že se vlastník nedostavuje pravidelně na shromáždění vlastníků. Pozvat jej s tím, že se dopis dá k řešení AK SLUKA a před odesláním bude AK SLUKA podobu konzultovat s kontrolní komisí společenství.

Přítomno 79,62 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 91,17 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 8,83 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků Společenství trvá na tom, že vlastníkem prostoru terasy u jednotky č. 37 je vlastník bytu č. 37 s tím, že je ochotno přispět na opravu max do výše 10.000 Kč a zároveň pověřuje předsedu Společenství, aby dopisem informoval dotčeného vlastníka o jeho povinnostech starat se o vlastnictví tak, aby nepoškozoval společné části domu a jednotky vlastníků. Zároveň zúčastnění vyslovili politování nad tím, že se vlastník nedostavuje pravidelně na shromáždění vlastníků. Pozvat jej s tím, že se dopis dá k řešení AK SLUKA a před odesláním bude AK SLUKA podobu konzultovat s kontrolní komisí společenství., a to 91,17 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželi 8,83% přítomných.

- **Výměna dveří suterén**

Předsedající předal slovo požárnímu technikovi panu Tomanovi. Pan Toman v archivu stavebního úřadu nedohledal jakoukoliv původní zachovalou dokumentaci, ze které by plynuly nějaké povinnosti, až z doby nástaveb. Dohledalo se pouze vyjádření MIPO, z vyjádření plyne, že v každém bloku mělo být 8 protipožárních dveří s odolností jinou než požadovalo MIPO. Místo toho jsou tady 4 s 60 minutovou odolnost, 4 bez této odolnosti. Vlastník objektu je povinen udržovat objekt ve zkolaudovaném stavu. Zřejmě došlo k výměně dveří. Vedlejší SVJ by se mělo podílet na úhradě dveří.

Po diskuzi navrhnul předsedající hlasovat o tom, aby bylo vyměněno 5 dveří protipožárních ocelových s odolností EI30 DP1s tím, že bude na dodávku probíhat výběrové řízení s tím, že si každý může přihlásit společnost a kontrolní komise bude požádána o to, aby se alespoň jeden z nich účastnit s maximální cenou 200.000 Kč včetně DPH.

Přítomno 77,1 % hlasů všech vlastníků jednotek.

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

Návrh byl přijat.

- **Nabídka pana Martina Šefla** – hosta kontrolní komise Společenství. Vystoupil s krátkým projevem ohledně dokumentace požární ochrany. Na návrh paní Horské dal předseda hlasovat o tom, aby bylo vyhlášeno výběrové řízení, kdy vítěz výběrového řízení byl pověřen zpracováním pasportizace požárního řešení domu Malkovského 598 Praha, a to do max. výše 50.000 Kč vč. DPH s tím, že si každý vlastník může přihlásit koho chce. Předseda dal o tomto návrhu hlasovat.

Přítomno *77,1 % hlasů všech vlastníků jednotek.*
Pro návrh: *100 % přítomných*
Proti návrhu: *0 % přítomných*
Zdrželo se: *0 % přítomných*

Návrh byl přijat.

Usnesení:
Shromáždění schválilo, aby bylo vyhlášeno výběrové řízení, kdy vítěz výběrového řízení byl pověřen zpracováním pasportizace požárního řešení domu Malkovského 598 Praha, a to do max. výše 50.000 Kč vč. DPH s tím, že si každý vlastník může přihlásit koho chce. Předseda dal o tomto návrhu hlasovat.

- **Rekonstrukce zvonků a domácích telefonů**

Předsedající podal zprávu, že by bylo dobré dát provést rekonstrukci. – výměnu nefunkčních zvonků a domovních telefonů za digitální audio nebo audiovideo systém. Odhadovaná cena za audio je 220.000 Kč Varianta audiovideo je 250.000 Kč. Video umožňuje dle požadavků jednotlivých vlastníků dokoupení videotelefonů v bytě. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Pro aktuální nezájem o tuto rekonstrukci, předseda nedal o tomto bodě hlasovat

- **Výměna vstupního portálu a vytvoření zádveří uzavřením vestibulu**

K demontáži stávající výplně vstupu. Nacenilo se, kolik by to stálo. Navrhuje se hliníkové provedení, k tomu se navrhuje provést také zádveří (mezidveře), celková cena – do 260.000 Kč. Jiří Ruml navrhnul zachovat portál a dát posuvné automatické dveře s tím, že by se pouze vysadilo křídlo.

Po diskuzi navrhnul předsedající odložit tento bod o rok s tím, že ve spolupráci s kontrolní komisí SVJ předseda Společenství připraví optimální návrh buď na posuvné automatické dveře, či na výměnu vstupního portálu a vytvoření zádveří uzavřením vestibulu.

Ad. 8. Různé a závěr

Jednotka č. 101 funguje od léta 2022 jako ubytovací jednotka aniž by došlo ke schválení této změny užívání jednotky shromážděním vlastníků. Shromáždění vlastníků předložilo a seznámilo paní Jišovou na místě s rozhodnutím Hl. Města Prahy, které toto povolení, které schválilo UMČ Praha 18, zamítlo. Vlastník jednotky č. 101 následně požádal, aby shromáždění hlasovalo o tom, zda by povolilo změnu účelu užívání jednotky na ubytovací jednotku. Po diskuzi dal předsedající hlasovat o tom, aby Společenství odsouhlasilo změnu účelu užívání jednotky č. 101 na ubytovací jednotku.

Přítomno *77,1 % hlasů všech vlastníků jednotek.*
Pro návrh: *4,9 % přítomných (101)*
Proti návrhu: *85,11 % přítomných (zbytek)*
Zdrželo se: *9,9% přítomných (Šulc, Ditrichovi, Letkovi, 5)*

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění neschválilo návrh vlastníka jednotky č. 101 na změnu účelu užívání jednotky na ubytovací jednotku, kdy pro bylo 4,9%, zdrželo se 9,9% a proti bylo 85,11% ze spoluvlastnických podílů.

- **Zřízení popelnice na bioodpad** – na posledním shromáždění se dohodlo shromáždění na tom, že se svépomocí vyrobí nádoba na odpad. Pozemek patří CPI, takže nejprve požádá SBD8 CPI o souhlas, po obdržení souhlasu SBD8 objedná pro Společenství popelnici na bioodpad.

- **Zaurgovat zvýšení na tříděný odpad plast a papír** – buď zvýšení kapacity nebo frekvence odvozu.

- **Úklid** – Bylo konstatováno, že úklid v domě funguje dobře a připomínka k úklidu výtahové kabiny byla vzata na vědomí.

- **Sekání trávy okolo domu** - Po diskuzi shromáždění souhlasilo jednomyslně s tím, že v době od 1.5. do 31.10. každého kalendářního roku bude pan Langhammer sekat trávu před vchodem za odměnu 500 Kč/měsíc vč. DPH. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

- **Protipožádní dveře mezi Malkovského 597 a 598** - V místě, kde je aktuálně mříž zazněl požadavek na to, aby byly i tyto dveře nahrazeny protipožárními dveřmi s patřičnou protipožární odolností s tím, že předseda SVJ byl pověřen tím, aby přednesl tento bod také na sousedním vchodě Malkovského 597, kde také vykonává funkci předsedy, jelikož shromáždění má za to, že by bylo optimální, kdyby náklady na tyto dveře nesla obě SVJ solidárně 50/50. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Po zodpovězení dotazů a diskuzi předsedající poděkoval přítomným za účast, kontrolní komisi za její obětavou činnost a ukončil shromáždění v 21:00.hod.

Zapsala:

.....

Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřila:

.....

Hana Kramolišová