

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

P o z v á n k a

na shromáždění Společenství vlastníků Malkovského 598, Praha 18 Letňany,
IČO: 272 03 794, sídlem Praha 18 Letňany, Malkovského 598, S 5333
vedená u Městského soudu v Praze,
kterou svolává předseda - Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, na den

**26. 9. 2024 v 18.00 do prostor bývalé sušárny ve sklepních prostorách
domu Malkovského 598, Praha 18 Letňany**

P r o g r a m :

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (zapisovatel, sčítatel, ověřovatel zápisu, předsedající shromáždění)
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

Účast vlastníků jednotek na této schůzi je nutná. V případě, že se na schůzi nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí.

V Praze dne 9. 9. 2024

za Společenství

Miroslav Švarc v.r.
Zmocněnec předsedy společenství

Přílohy: Vzor plné moci
Zpráva o hospodaření domu za rok 2023
Návrh výše záloh na rok 2025
Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let

Zápis ze shromáždění vlastníků bude vyvěšen na www.sbd8.cz/spravovane-domy středisko 442.

Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Malkovského 598, Praha 18 v roce 2023

SVJ 442

38 B

a) hospodaření domu v roce 2023 - služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y	návrh záloh na rok 2025	
výkon funkce statutárního orgánu	96 300,00 Kč	96 216,00 Kč		
odměna správci	118 628,40 Kč	118 560,00 Kč	124 488,00 Kč	273 Kč/B
pojištění majetku	20 075,00 Kč	36 036,00 Kč	25 000,00 Kč	
teplo	286 007,51 Kč	317 368,00 Kč		
teplá voda - ohřev a voda	401 812,71 Kč	395 595,00 Kč	430 000,00 Kč	
vodné a stočné	313 252,00 Kč	272 788,00 Kč	355 000,00 Kč	
úklid společných prostor	56 050,30 Kč	54 535,00 Kč		
odvoz odpadu	135 269,85 Kč	109 071,00 Kč	135 000,00 Kč	
energie společných prostor	40 649,00 Kč	38 052,00 Kč		
drobná údržba **	15 967,20 Kč	23 976,00 Kč		
pronájem měřičů tepla	14 852,00 Kč	14 880,00 Kč		
odměny funkcionářů SVJ	0,00 Kč	0,00 Kč		
ostatní provozní náklady a ost.služby **	33 770,24 Kč	19 848,00 Kč		
splátky pozemku	0,00 Kč	0,00 Kč		
servis vodoměrů	18 880,00 Kč	12 612,00 Kč		
výtahy	18 988,94 Kč	15 408,00 Kč		
Celkem náklady na služby	1 570 503,15 Kč		137 438,00 Kč	
Celkem zálohy na služby		1 524 945,00 Kč		

Rozdil mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

-45 558,15 Kč

** náklady jsou položkově rozepsány na www.sbd8.cz/spravovane_domy/stredisko_442

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

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy k 1.1.2023	1 326 176,73 Kč	
Tvorba dlouhodobé zálohy (z předpisu)	500 292,00 Kč	16 Kč/m2/měs.
Ostatní tvorba	35 557,34 Kč	
Dotace	39 801,00 Kč	
Náklady na opravy hrazené z dlouhodobé zálohy	-149 288,30 Kč	
Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy	-400,00 Kč	
Splátky úvěru, poplatky z úvěru	-313 847,26 Kč	
Zaplacené úroky z úvěru	-6 111,62 Kč	
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2023	1 432 179,89 Kč	

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy je podrobně popsána v příloze

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

Pokladna	3 269,00 Kč
ČSOB Běžný účet	429 857,28 Kč
ČSOB Spořicí účet	1 054 768,39 Kč úročení 4,7 % p.a.
Úvěr SVJ	
zůstatek ke splacení k 31.12.2023	289 988,56 Kč
výše měsíční splátky	26 538,00 Kč
úroková sazba	1,33 % p.a.
konečná splatnost	listopad 2024

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 34.150,71 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 na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 34.150,71 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

7/2023 oprava vchodových dveří, výměna 4 ks samozavíračů, provedla fa Dvořák s.r.o., za cenu 20.436 Kč
8/2023 oprava terasy, provedla fa Hons, za cenu 14.030 Kč
10/2023 výměna stykačů na řídicí desce výtahu, provedla fa MSV Liberec s.r.o., za cenu 17.749 Kč
11/2023 oprava dešťového svodu, provedla fa J. Horáček, za cenu 16.300 Kč
1/2024 výměna 5 ks nefunkční nouzových svítidel, provedla fa Černý, za cenu 9.344 Kč
3/2024 odborná zkouška výtahu, provedla fa MSV Liberec, za cenu 5.808 Kč
4/2024 odstranění závad zjištěných při odborné zkoušce výtahu, provedla fa MSV Liberec, za cenu 9.523 Kč
6/2023 odstranění závad po revizi elektrické instalace spol. prostor, provedla fa Černý, za cenu 21.135 Kč
6/2023 oprava podlahy v suterénu, provedla fa Gerych, za cenu 33.344 Kč

Drobné opravy a údržba:

8/2023 oprava uchycení hydrantu, provedla fa J. Kro, za cenu 618 Kč
9/2023 výměna relé výtahu, provedla fa MSV Liberec s.r.o., za cenu 2.716 Kč
9/2023 motorové pročištění části dešťového svodu, fa J. Horáček, za cenu 6.200 Kč
3/2024 oprava rozvodů ústředního topení, provedla fa Sirovátka, za cenu 3.785 Kč
4/2024 výměna UPS baterií výtahu, provedla fa MSV Liberec, za cenu 6.287 Kč
4/2024 oprava nefunkčního osvětlení spol. prostor, provedla fa Černý, za cenu 2.851 Kč

Ostatní:

Bylo provedeno výběrové řízení na pasportizaci PBR domu. Byly osloveny 4 firmy, dvě dodaly cenové nabídky. Firma Omnipyra, která vyhověla cenou díla, byla požádána o doplnění jejich nabídky - specifikaci.

AK Sluka oslovila (po konzultaci s KK) vlastníka bytu č. 37 ohledně opravy terasy a jejího financování. Následovalo jednání s advokátem dotčeného vlastníka. Na terase bylo provedeno místní šetření technikem firmy Hons, byla zjištěna dvojí příčina zatékání, kdy jedna „jde“ za uživatelem terasy (zanedbaná péče) a jedna za SVJ (neprovažené spoje folie, drobné netěsnosti v zatmělení krycí lišty na fasádě a nedodržení ČSN, která požaduje vytažení izolace 150 mm nad pochozí plochu). Byla provedena lokální oprava.

Byl vypracován „Návod na údržbu teras“ a zaslán dotčeným vlastníkům.

S KK byla projednána požadovaná možnost instalace posuvných dveří, případně dalších dveří do zádveří. Po zhodnocení nároků na údržbu posuvných i dalších dveří a potenciálního přínosu v omezení hlučnosti bylo konstatováno, že vstupní dveře zůstanou beze změny, bylo provedeno seřízení samozavíračů s úpravou aretace.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let

Objednat zpracování **pasportizace PBŘ** domu a následně provést potřebné úpravy, výměny atd.

Vzhledem ke zjištěním při kontrole teras je potřeba do budoucna počítat s celkovou **rekonstrukcí teras**. Prokázalo se, že pouze vrchní vrstva (dlažba) je plně ve vlastnictví a odpovědnosti uživatele. Hydroizolační, tepelněizolační i nosná vrstva je ve vlastnictví společenství. Protékání z teras nástaveb se projevuje i v okolních domech, které byly budovány ve stejném období a stejným dodavatelem.

Je potřeba ustanovit **osobu odpovědnou za provoz plynového zařízení** dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu na základě příkazní smlouvy.

Zpracování analýzy bezpečnostních rizik na objektu v souvislosti s BOZP pro DPP, DPČ, pracovníky na IČO. Cena max. 11.000 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	13.11.2028
Hromosvod - pasivní	05.12.2025
Hromosvod - pasivní roční kontrola	03.11.2024
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2032
Plyn (KSP + byty)	09.11.2024
Plyn (KSP) - roční kontrola	14.06.2025
PO- Hasicí přístroje	21.05.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	21.05.2025
PO- Nouzové osvětlení	10.01.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	21.05.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	21.05.2025
PO- Záložní zdroje (UPS, apod.)	08.11.2024
PO- Zařízení pro odvod kouře a tepla	08.11.2024
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	01.03.2030
Vodoměry SV + TUV	31.12.2027
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	03.03.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ)	19.02.2027

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp. 598, ulice Malkovského v Praze 18, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní)
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků Malkovského 598, Praha 18, sídlem
Praha 18 – Letňany, Malkovského 598, 199 00, IČO: 272 03 794, konaném dne 26.9.2024.

V Praze dne 2024

.....
vlastnoruční podpis zmocnítele