

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 10. 4. 2025 od 18:00 hod

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

přítomno dle prezenční listiny: 55,12 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
62,69 % 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 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala Mgr. Veronika Solis MBA, advokátka Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „SBD8“), které ji pověřilo vedením shromáždění, která představila své kolegy: Davida Foltin, stavebního technika a referenta objektu a dále Janu Ďoubalovou, účetní SBD8.

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

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající a zapisovatele shromáždění Mgr. Veroniku Solis MBA, ověřovatele zápisu Janu Ďoubalovou, sčítatele hlasů: Davida Foltina.

Hlasování:

55,12 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající a zapisovatele shromáždění Mgr. Veroniku Solis MBA, ověřovatele zápisu Janu Ďoubalovou, sčítatele hlasů: Davida Foltina, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Jana Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024. Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2024 je nedoplatek ve výši 47 045 Kč. Finanční prostředky Společenství k 31.12.2024 činily 2 662 709,86 Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024 byl 3 123 139 Kč.

K 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka za rok 2024 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 66 892,92 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2024 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

K projednávánému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2024, zisku ve výši 66 892,92 Kč a návrhu na jeho vypořádání – převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024, výsledek hospodaření za rok 2024 – zisk ve výši 66 892,92 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně účetní závěrku za rok 2024, výsledek hospodaření za rok 2024 – zisk ve výši 66 892,92 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, nikdo nebyl proti nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Návrh výše záloh na rok 2025

Poslední úprava záloh proběhla s platností od 6/2024 (úklid, vodné a stočné, výtahy, odměna správci). Z porovnání současných ročních záloh s náklady roku 2024 vyplývá potřeba úpravy některých záloh na rok 2025.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 6/2025

Výkon funkce statut.org.	z 206 Kč/byt/měs. na 233 Kč/byt/měs. (7.500 Kč + DPH/měs.) Odměnu ref. objektu již nelze vykonávat na DPP.
Odměna KK SVJ	NOVÁ záloha - 24 804 Kč ročně, tj. 53 Kč/byt/měsíc Odměna KK byla schválena na shrom.vl. v r. 2023 ve výši 500 Kč čistého na člena KK měsíčně.
Teplo pro vytápění	z 289 980 Kč na 320 000 Kč ročně (nákl. 2024 + 10 %)
Teplá voda	z 311 964 Kč na 353 000 Kč ročně (nákl. 2024 + 10 %)
Vodné a stočné	z 300 000 Kč na 373 000 Kč ročně (nákl. 2024 + 10 %)

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou úpravu krátkodobých záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s platností od 1.6.2025.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

95,98 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

4,02 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navrženou úpravu krátkodobých záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením s platností od 1.6.2025, pro hlasovalo 95,98%, proti nikdo nebyl, zdrželo se 4,02% z přítomných.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let Hlavní provedené práce:

Předsedající předala slovo panu Davidovi Foltinovi, stavebnímu technikovi.

V roce 2024 byla na základě výběrového řízení provedena instalace nového čipového systému firmou Safety24 v celkové ceně 144.242 Kč.

Jeden z vlastníků připomněl, že je možné si domácími telefony otevírat dveře místo čipy – vyměnit v celém domě domácí telefony. Jen hovor a otevřít dveře. Ten, kdo to tak má nastaveno, měl by si to změnit nebo to nepoužívat. **Po diskuzi souhlasili přítomní s tím, že pověřují předsedu společenství prověřením možnosti, jak zrušit možnost automatického otevírání dveří po zazvonění.**

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

V září 2024 byla provedena výmalba kolárny v suterénu, doplnění držáků kol a označení pater čísly firmou Děkanovský v celkové ceně 17.756 Kč.

K dotazu ohledně dvou typů držáků kol, sdělil pan Foltin, že byli v kolárně jednak ponechány původní a doplněny samostatné držáky z prostorových důvodů. Vlastník řekl, že se na ty držáky s háky větší kola lépe. Jeden z vlastníků požádal ostatní vlastníky, aby si uklízeli prostor v kolárně a kočárkárně a věšeli kola na držáky a háky a tím uvolnili prostor.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Byla provedena kontrola teras a střechy včetně vypracování zprávy, fa Hons. Byla provedena výměna světel a žárovek 14.590 Kč, výměna 2 ks nouzových svítidel na chodbách. V červenci 2024 byla s revizním technikem p. Kylarem podepsána příkazní smlouva na osobu odpovědnou za plyn za částku 1.140 Kč / měsíc.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

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

Následně pan David Foltin seznámil přítomné shromáždění s očekávanými opravami a údržbou a modernizací v domě pro rok 2025 a další léta.

ODEČTY

V roce 2024 bylo zahájeno jednání s firmou Ronica, která pro dům zajišťuje odečty a rozúčtování nákladů na topení, teplou a studenou vodu. V průběhu roku 2026 bude měřicí technika napojena na sběrnice dat, aby mohla být měsíční spotřeba tepla, teplé a studené vody zobrazena všem vlastníkům na portále „Po schodech“. Instalaci sběrnic odhadujeme v částce 15.000 Kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

NOVÝ VÝTAH

Po provedené IP, která poukázala na mnohá bezpečnostní rizika výtahu, byla firmou Evyt vypracována cenová nabídka obsahující výměnu kompletní elektroinstalace včetně rozvaděče a veškeré navazující instalace (výměna ovládacího panelu v kabině, výměna přivolávačů na patrech včetně LCD displeje pro zobrazení směru a polohy výtahu, nouzové dojetí v případě výpadku proudu, příprava na EPS), dále pak výměnu všech šachetních dveří. Celková částka na odstranění všech rizik a zmodernizování výtahu je dle CN 1.242.080 Kč. Podle sdělení firmy Evyt bude po provedení modernizace výtah skoro jako nový. Pro informaci – cena nového výtahu se pohybuje okolo 2 mil. Kč. K dotazu vlastníka sdělila předsedající, že může být do výběrového řízení zařazena společnost VÝTAHY CZ LIFT s.r.o.

Návrh usnesení:

Po diskuzi navrhla předsedající dát hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby byl v domě vyměněn výtah s tím, že pověřuje předsedu společenství, aby zajistil a zorganizoval výběrové řízení na zhotovitele výtahu v maximální ceně 2.000.000 Kč.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s tím, aby byl v domě vyměněn výtah s tím, že pověřuje předsedu společenství, aby zajistil a zorganizoval výběrové řízení na zhotovitele výtahu v maximální ceně 2.000.000 Kč, pro hlasovali všichni, nikdo nehlasoval proti ani se nikdo nezdržel hlasování.

VENKOVNÍ ŽALUZIE

Vystoupila jedna z vlastníků jednotek s tím, že by si přála, aby na dům byly instalovány venkovní žaluzie jak na západ tak východ domu (okna).

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby do příštího shromáždění připravil správce domu návrh cen instalace venkovních žaluzií, a to ve variantě jen západní strana a variantě západní a východní strana.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

91,91 % pro z přítomných

4,03 % proti z přítomných

4,06 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s tím, aby do příštího shromáždění připravil správce domu návrh cen instalace venkovních žaluzií, a to ve variantě jen západní strana a variantě západní a východní strana, kdy pro bylo 91,91%, proti 4,03% zdrželo se 4,06% z přítomných.

STŘECHA, TERASY, PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

David Foltin informoval shromáždění o tom, že na základě provedené kontroly střechy budou odstraněny zjištěné lokální závady v rozsahu cca do 30.000 Kč v rámci běžné údržby. Střecha je jinak v dobrém stavu.

Dále byla provedena i opětovná kontrola balkonů a teras, přičemž byly provedeny dvě sondy (balkon a terasa u p. Medlína) pro zjištění skutečné skladby a stavu předmětného souvrství. Sondy mimo jiné potvrdily závěr z minulé prohlídky, že tyto konstrukce nejsou v dobrém stavu (výskyt vlhkosti v i pod hydroizolačním souvrstvím).

Proto navrhnul pan Folin realizovat generální opravu předmětných balkonů a teras vč. přilehlých konstrukcí (okapový systém a související části podbití). Předpokládané náklady na zpracování příslušné projektové dokumentace pro realizaci a výběr zhotovitele odhadujeme do 60.000 Kč. Následně vypsát výběrové řízení na zhotovitele požadované opravy 2025/2026. Předpokládané náklady na kompletní opravy mohou být cca 500.000 až 700.000 Kč, v závislosti na způsobu provedení. K tomu pořídit projektovou dokumentaci v ceně do 60.000 Kč, předsedající dala hlasovat.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění jednomyslně souhlasí a pověřuje předsedu společenství, aby do příštího shromáždění nechal zpracovat projektovou dokumentaci – zpracování příslušné projektové dokumentace pro realizaci a výběr zhotovitele, v maximální ceně 60.000 Kč , nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. Diskuse a závěr

Připomínky ohledně nedomykavosti dveří nebo nedůslednosti zavírání dveří, dále připomínky ohledně skladování předmětů ve společných částech domu byly prodiskutovány.

Po diskusi ohledně úklidu pod schody venku dala předsedající hlasovat:

Návrh usnesení:

Shromáždění souhlasí a pověřuje předsedu SVJ aby zajistil u stávající osoby provádějící úklid v domě provedení mimořádného úklidu pod schody venku za cenu maximálně 500 Kč, jestliže ta to odmítne, zajistí si vlastníci úklid svépomocí. Kdyby paní na úklid odmítla provést úklid, vyvěsí se o tom informace na nástěnce.

Hlasování:

62,69 % přítomných na shromáždění SVJ

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí a pověřuje předsedu SVJ aby zajistil u stávající osoby provádějící úklid v domě provedení mimořádného úklidu pod schody venku za cenu maximálně 500 Kč, jestliže ta to odmítne, zajistí si vlastníci úklid svépomocí. Kdyby paní na úklid odmítla provést úklid, vyvěsí se o tom informace na nástěnce, všichni hlasovali pro, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Jeden z vlastníků požádal předsedu SVJ, aby dal na nástěнку informace o bioodpadu – co tam patří a co ne.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Domluva mezi vlastníky, aby svépomocí provedli úklid venku pod schody. Ostatní připomínky a dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající ukončila shromáždění v 19:00 hod.

24.4.2025

Předsedající a zapisovatel:

Ověřil:

Mgr. Veronika Solis MBA

Jana Ďoubalová