

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 22. 4. 2026 od 18:00 hod

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

přítomno dle prezenční listiny: 64,65 % všech spoluvlastnických podílů při zahájení
64,65 % všech spoluvlastnických podílů při ukončení
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na shromáždění.

Program:

1. **Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění**
2. **Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny**
3. **Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025**
4. **Návrh výše záloh na rok 2026**
5. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let**
6. **Hlasování o odkupu předávací stanice od CPI**
7. **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 zapisovatel shromáždění Mgr. Veroniku Solis MBA, sčítatel hlasů pan David Foltin, ověřovatel zápisu pan Medlín.

Hlasování:

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: předsedající a zapisovatel shromáždění Mgr. Veroniku Solis MBA, sčítatel hlasů pan David Foltin, ověřovatel zápisu pan Medlín, a to jednomyslně, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 2. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství a určení jeho odměny

Poslední volba proběhla 23.6.2021, funkční období je pětileté. Odměna za výkon funkce statutárního orgánu zůstává ve stávající výši, 9 075 Kč měsíčně, to je 233 Kč na jednotku měsíčně. Předsedající dala hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem, předsedou Společenství vlastníků Malkovského 597, Praha 18 Letňany na další návazné funkční období a schvaluje mu odměnu za výkon funkce ve výši 9 075 Kč měsíčně.

Hlasování:

Přítomno: 64,65% hlasů všech vlastníků jednotek.

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo Stavební bytové družstvo Praha 8 statutárním orgánem, předsedou Společenství vlastníků Malkovského 597, Praha 18 Letňany s platností na další návazné funkční období a schválilo mu odměnu za výkon funkce ve výši 9 075 Kč měsíčně, všichni přítomní hlasovali pro, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 3. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2025, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2025.

K 31. 12. 2025 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 54 625,15 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2025 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Celkový rozdíl mezi zálohami a náklady za rok 2025 je přeplatek ve výši 60 437,73 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2025 činily na běžném účtu 599 795,56 Kč.

Finanční prostředky Společenství k 31.12.2025 činily na spořicímu účtu 2 620 804,29 Kč

Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2025 byl 3 652 672,47 Kč.

K projednávanému nebyly dotazy. Předsedající dal hlasovat o schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku roku 2025, zisku ve výši 54 625,15 Kč a návrhu na jeho vypořádání – převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025– zisk ve výši 54 625,15 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu.

Hlasování:

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo jednomyslně účetní závěrku za rok 2025, výsledek hospodaření za rok 2025– zisk ve výši 54 625,15 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Paní Ďoubalová doplnila aktuální informace o hospodaření domu v roce 2026.

Na běžném účtu společenství je 469 977 Kč.

Na spořicímu účtu společenství jsou 2 134 219 Kč.

Ve Fondu oprav je zůstatek k 22.4.2026 2 985 605 Kč

Ad 4. Návrh výše záloh na rok 2026

Vyúčtování nákladů a záloh na služby spojené s bydlením za rok 2025 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 60 437 Kč.

S platností od 6/2025 byly navýšeny zálohy na vodu a teplo a zavedena nová záloha na odměnu členů kontrolní komise Společenství. Plně se úprava záloh projeví v roce 2026 (viz podkladová tabulka).

Srovnáme-li náklady roku 2025 a současné zálohy na služby, není nutné zálohy celkově upravovat, měly by pokrýt náklady roku 2026.

Doporučujeme jednotlivým vlastníkům, aby si individuálně požádali o úpravu zálohy na teplo a vodu podle výsledku svého vyúčtování za rok 2025.

Kontakt: paní **Věra Veinlichová**

Tel: 774 785 058

email: veinlichova@sbd8.cz

Paní Veinlichové hlaste také změny počtu osob v bytech.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje předloženou výši záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026. Zálohy nebudou hromadně upravovány, vlastníkům jsou doporučeny individuální úpravy.

Hlasování:

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo předloženou výši záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2026 s tím, že zálohy nebudou hromadně upravovány, vlastníkům jsou doporučeny individuální úpravy, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel, pro byli všichni přítomní.

**Ad 5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let
Hlavní provedené práce:**

Předsedající předala slovo panu Davidovi Foltinovi, stavebnímu technikovi, který podal zprávu o plnění plánu oprav a údržby.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, 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.

ONLINE PŘIPOJENÍ VODOMĚRŮ NA SMĚRNICE DAT S FIRMOU RONICA

Toto připojení umožní měsíční zobrazování spotřeby tepla, teplé a studené vody na portále Po schodech (spuštění se předpokládá asi 9/2026).

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA ZHOTOVITELE GENERÁLNÍ OPRAVY BALKONŮ A TERAS DLE ZPRACOVANÉ PD

Předpokládané náklady jsou 700.000 Kč na východní stranu objektu a 760.000 Kč na západní stranu objektu. Vzhledem k technologickým postupům navrhnul pan Foltin realizovat obě strany souběžně, aby byly využity technologické přestávky – předpokládaný termín realizace jaro 2027.

Po diskusi dala o návrhu předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků souhlasí a schvaluje provedení výběrového řízení na zhotovitele generální opravy balkonů a teras domu dle zpracované projektové dokumentace na západní i východní straně za maximální cenu 1.500.000 Kč s tím, že se vyřeší během této rekonstrukce i odvodnění teras a balkonů a pověřuje statutární orgán společenství provedením řízení a podpisem smlouvy o dílo.

Hlasování:

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

88,75 % pro z přítomných

3,76 % proti z přítomných

7,49 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo a schválilo provedení výběrového řízení na zhotovitele generální opravy balkonů a teras domu dle zpracované projektové dokumentace na západní i východní straně za maximální cenu 1.500.000 Kč s tím, že se vyřeší během této rekonstrukce i odvodnění teras a balkonů a pověřilo statutární orgán společenství provedením řízení a podpisem smlouvy o dílo, pro hlasovalo 88,75 % z přítomných, proti hlasovalo 3,76 %, zdrželo se 7,49 % z přítomných.

PŘEDOKENNÍ ŽALUZIE

Dle požadavku posledního shromáždění nechal předseda SVJ zpracovat nabídku na dodávku a montáž předokenních žaluzií v požadovaných variantách:

A) Pouze západní strana objektu 2.345.724 Kč

B) Západní a východní strana objektu 4.622.525 Kč

Jde o žaluzie s pohledovým krycím plechem, motorové s ovládáním lokálními drátovými tlačítky a tvarem lamely Z90. Vzhledem k finanční náročnosti, stavu prostředků ve fondu oprav a s ohledem na plánované opravy (výtah atd.) není SVJ v současnosti schopno realizovat ani variantu A. Orientačním indikativním hlasováním bylo zjištěno, že není zájem o žádnou z variant a shromáždění se rozhodlo toto odložit na jindy.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

MONTÁŽ DVEŘÍ VE VESTIBULU DOMU ZA VCHODOVÉ

Z podnětu vlastníka byl vznesen požadavek na montáž druhých dveří za vchodové ve vestibulu domu jako ochranu před únikem tepla v zimních měsících, to by vyžadovalo posouzení požárníků s případnou definicí parametrů těchto dveří. Náklady odhaduje SBD8 na 130.000 Kč na jedny dveře dle typu a provedení. Po diskusi dala o návrhu předsedající hlasovat:

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje instalaci 2 dveří ve vestibulu domu, která by chránila před únikem tepla za cca 130.000 Kč za jedny.

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

96,23 % proti z přítomných

3,77 % pro z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh nebyl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků neschválilo instalaci 2 dveří ve vestibulu domu, která by chránila před únikem tepla za cca 130.000 Kč za jedny. Nikdo se nezdržel hlasování, pro hlasovalo 3,77%, proti hlasovalo 96,23 % přítomných.

VÝMĚNA KUŽELOVÝCH UZÁVĚŘŮ K800 ZA KULOVÉ KK DN20 (PLYN)

S ohledem na časté závady na plynovém vedení navrhuje SBD8 vyměnit všechny kuželové uzávěry k800 za kulové KK DN20 (týká se většiny bytů), které způsobují nejčastější úniky plynu a jsou těžko ovladatelné. Při odstavení stoupačky by měli majitelé bytu také možnost nechat si vyměnit nevyhovující plynové hadice u sporáku včetně plynového ventilu (týká se většiny bytů). Cena výměny hadice na byt je cca 2.650 Kč. Platí si majitel bytu sám. Celková cena výměny všech uzávěrů je cca 150.000 Kč. O návrhu dal předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu kuželových uzávěrů K800 za kulové KK DN20 (plyn), Celková cena výměny všech uzávěrů je cca 150.000 Kč.

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

96,22 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

3,78 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo výměnu kuželových uzávěrů K800 za kulové KK DN20 (plyn), celková cena výměny všech uzávěrů je cca 150.000 Kč, pro hlasovalo 96,22 % zdrželo se 3,78% proti nebyl nikdo.

Ad 5. Hlasování o odkupu předávací stanice od CPI

Pan Foltin informoval přítomné o možnosti odkupu předávací stanice od CPI za cenu 131.000 Kč. Pohovořil o možnostech. Po diskusi o tom dala předsedající hlasovat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje odkup nebytového prostoru 101 v domě ve vlastnictví CPI za kupní cenu 131.000 Kč s tím, že pověřuje statutární orgán společnosti, aby podepsal smlouvu na odkup.

Hlasování:

Přítomno: 64,65 % hlasů všech vlastníků jednotek.

100,00 % pro z přítomných

0,00 % proti z přítomných

0,00 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo odkup předávací stanice od CPI za kupní cenu 131.000 Kč s tím, že pověřilo statutární orgán společnosti, aby podepsal smlouvu na odkup, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování, všichni byli pro.

Ad 5. Diskuse a závěr

Vlastníci upozornili na nedopalky, PET lahve a nepořádek v okolí domu a požádali o udržování pořádku a upozornění nájemců na udržování pořádku v domě a okolí.

Požadavek na zavedení kamerového systému v domě za účelem zvýšení bezpečnosti majetku a osob, aby předseda společnosti do příštího shromáždění připravilo cenovou nabídku na umístění 2 kamer (2 vchody).

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuse. Předsedající poděkovala na závěr přítomným za konstruktivní přístup a ukončil shromáždění v 19:30.

Předsedající a zapisovatel:



Mgr. Veronika Solis MBA

Ověřil:



Mgr. Aleš Medlín