



Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628
Praha 9, Makedonská 628/1, PSČ: 190 00
IČ: 074 41 371
zapsáno u RS v Praze, oddíl S, vložka 18911
email: prosek.parkx@gmail.com

Zápis ze třetího shromáždění Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628

Zápis z jednání shromáždění Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628, se sídlem: Praha 9, Makedonská 628/1, PSČ: 190 00, IČ: 074 41 371, zapsaného ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 18911, uskutečněného dne 21. listopadu 2019 v jídelně Základní školy Novoborská (Praha 9, Novoborská 371).

Před zahájením schůze požádal výbor spoluvlastníky garážové jednotky č. 628/20 (plocha garáží ve 2PP) o určení společného zástupce, který bude za jednotku hlasovat na shromáždění SVJ s platností do odvolání.

Dle samostatné prezenční listiny této garážové jednotky byla přítomna nadpoloviční většina spoluvlastníků, tudíž mohli o společném zástupci rozhodnout.

Jako společný zástupce byl navržen Ing. Jiří Cafourek, s jehož určením společným zástupcem za garážovou jednotku č. 628/20 všichni přítomní spoluvlastníci této jednotky vyjádřili souhlas. Následně byl Ing. Cafourkovi předán proti podpisu do prezenční listiny shromáždění SVJ hlasovací lístek za garážovou jednotku.

Jednání zahájila v 18:20 hod. předsedkyně výboru Mgr. Jana Kostková, která se představila, přivítala přítomné a konstatovala, že shromáždění bylo řádně svoláno v souladu se zákonem a stanovami a současně uvedla, že na dnešním jednání je z celkového počtu 100 % spoluvlastnických podílů přítomno 67,50 % spoluvlastnických podílů, což představuje nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků a tudíž dnešní shromáždění je usnášeníschopné.

Předsedající představila přítomné: místopředsedu výboru Ing. Cafourka a kooptovanou členku výboru paní Bražinovou, dále technika domu pana Hajného a paní Velkovou a Loskotovou ze správcovské firmy SBD Praha, které se podílely na průběhu schůze.

Mgr. Kostková navrhla jako zapisovatele paní Lenku Bražinovou a za sčítatele hlasů pana Michala Hajného, který povede hlasovací protokol.

Dále seznámila přítomné s programem jednání, který byl součástí pozvánky:

Program:

1. Zahájení
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Informace o hospodaření
4. Volba člena výboru
5. Schválení odměny výboru
6. Schválení zvýšení dlouhodobé zálohy
7. Schválení změny způsobu a struktury stanovení záloh na garážová stání
8. Schválení změny bankovního účtu
9. Schválení rozšíření kamerového systému
10. Schválení rozšíření čipového systému ke dveřím mezi garážemi a atriem
11. Schválení inspekce společných prostor před koncem záruční doby
12. Informace o realizovaných a plánovaných opravách/ úpravách
13. Různé

Hlasování:

Shromáždění schvaluje za zapisovatele paní Lenku Bražinovou a za sčítatele hlasů pana Michala Hajného

PRO: 100 %
PROTI: NIKDO
ZDRŽELO SE: NIKDO
Návrh byl přijat.

2. Zpráva o činnosti výboru

Zpráva o činnosti výboru byla přiložena k pozvánce.

Paní Bradíková předala výboru své dotazy v písemné formě, výbor přislíbil řádnou odpověď.

Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

3. Informace o hospodaření

Ekonomické informace k 30. 9. 2019:

stav bankovního účtu	
ČSOB	2.948.570,60 Kč

stav dlouhodobé zálohy (fonde oprav)	
celkem	157.500,- Kč

výše pohledávek		
k 30/9	za 9 vlastníky	17.337,- Kč
k 31/10	za 5 vlastníky	20.928,- Kč

Předsedající informovala přítomné, že veškeré pohledávky jsou každý měsíc upomínány.

Předsedající informovala o výši škod uplatňovaných z pojistné smlouvy. Spoluúčast každé škody činí 5 tis. Kč.

- a) světlo ve vstupní hale A1 náklad činí cca 23.000,- Kč
- b) panel výtahu A2 náklad činí cca 21.105,- Kč

Předsedající informovala o provedeném mimořádném úklidu v okolí domu, mimořádném úklidu kolem kontejnerů a vývozu velkoobjemových kontejnerů, které byly přistavovány v době největšího stěhování.

Předsedající informovala o úsporách, které výbor k dnešnímu dni zajistil:

- 1) změna distribuční sazby pro dodávky elektrické energie (roční úspora cca 11.400,- Kč)
- 2) poptávkové řízení na provedení preventivní požární kontroly (úspora 15.000,- Kč)
- 3) snížení počtu člověkohodin domovního asistenta ze 4 hodin týdně na 2 hodiny týdně (roční úspora od 10/2019 do 10/2020 bude 38 848,- Kč, pokud nebude potřeba zásahu domovního asistenta)
- 4) uplatňování škod z pojištění domu (hradí se jen spoluúčast) ve výši cca 39.000 Kč.
- 5) náklady na účet u ČSOB jsou k 10/2019 4.344,- Kč, rozmezí poplatků se pohybuje od 370,- do 768,- Kč dle počtu operací. Zrušením zpoplatněného účtu předpokládáme úsporu ve výši cca 6.000,- Kč (za předpokladu, že účet u ČSOB poběží až do 03/2020).

Proběhla diskuze a byly zodpovězeny dotazy přítomných.

Výbor zveřejní na webu přehled uzavřených smluv.

Z pléna zazněl podnět, aby nový panel výtahu byl osazen až po instalaci kamer, pokud budou v následném hlasování odsouhlaseny.

4. Volba člena výboru

Předsedající informovala o rezignaci Ing. Bradíkové na funkci člena výboru k 14/7/2019. Výbor dne 8/8/2019 kooptoval do funkce člena výboru paní Lenku Bražinovou.

V souladu se stanovami SVJ výbor nyní předkládá volbu paní Bražinové za člena výboru k odsouhlasení shromáždění.

Hlasování:

Shromáždění bere na vědomí rezignaci Ing. Bradíkové

Shromáždění schvaluje za člena výboru paní Lenku Bražinovou.

PRO: 98,19 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: 1,81 %

Návrh byl přijat.

5. Schválení odměny výboru

Vzhledem k časové náročnosti na výkon své funkce navrhl výbor schválení odměny ve výši 170,- Kč/ bytovou jednotku. Výše byla navržena dle zvyklostí v místě (200,- Kč/ na jednotku a výše) a s přihlédnutím k velikosti domu.

Proběhla diskuze na toto téma.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje odměnu výboru ve výši 170,- Kč/ byt/ měsíc s platností od 17/06/2019 a vyplácením měsíčně. Výbor je oprávněn rozhodnout o způsobu rozdělení mezi jednotlivé členy.

PRO: 93,89 %

PROTI: 2,49 %

ZDRŽELO SE: 3,61 %

Návrh byl přijat.

6. Schválení zvýšení dlouhodobé zálohy

Výbor navrhl zvýšení příspěvků dlouhodobé zálohy ze stávající 1,- Kč na 5,- Kč/ m².

Propočet dle jednotek byl přiložen k pozvánce.

Vzhledem k potřebám investic, které se začínají objevovat (např. kamerový systém atd.), navrhl výbor začít více spořit již nyní.

Proběhla diskuze na toto téma.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje navýšení měsíční platby dlouhodobé zálohy na 5,- Kč/ m² s účinností od 01/01/2020.

PRO: 100 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

7. Schválení změny způsobu a struktury stanovení záloh na garážová stání

Paní Bražinová popsala způsob rozpočítání záloh za užívání garážových stání v 1. PP, které jsou nebytové prostory určené k užívání jen některým vlastníkům. Tyto zálohy jsou stanoveny v závislosti na velikosti bytu. Výbor tento způsob vyhodnotil jako nespravedlivý a nelogický, jelikož takto hradí vlastník většího bytu za užívání stání více než vlastník menšího bytu, přestože jejich práva parkování jsou totožná. Výbor navrhl, aby zálohy a vyúčtování byly zpracovány rovnoměrně tzn. stejnou částkou na 1 garážové stání v 1. PP.

Proběhla diskuze na toto téma.

Z pléna zazněla připomínka, že k odsouhlasení je třeba 100 % přítomných, výbor přislíbil prověření, o tomto návrhu nebylo hlasováno.

Výbor prověří způsob měření elektrické energie v garážových patrech a její vyúčtování.

19:18 hodin

ÚČAST 69,3 %

8. Schválení změny bankovního účtu

Výbor navrhl náhradu stávajícího běžného účtu u ČSOB založením běžného a spořicího účtu u Fio banky z důvodu nulových poplatků za používání.

Změna účtu se navrhuje s platností od 01/01/2020 s tím, že stávající účet bude ponechán nejdéle do 31/03/2020 z důvodu kontroly změny plateb u všech vlastníků.

Proběhla diskuze na téma pojištění zůstatku na bankovním účtu v případě úpadku banky. Výbor prověří možnosti – případné připojištění či založení spořicího účtu u jiné banky.

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor k založení běžného a spořicího účtu u Fio banky. Shromáždění schvaluje s účinností od 01/01/2020 používání bankovního účtu Fio banky. Shromáždění pověřuje výbor ke zrušení stávajícího účtu u ČSOB.

PRO: 98,79 %

PROTI: 1,21 %

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

9. Schválení rozšíření kamerového systému

Ing. Cafourek informoval, že v současné době jsou monitorovány jen prostory garáží. Výbor navrhuje, aby byl kamerový systém rozšířen do vstupních hal, výtahů a do atria u popelnic.

Výbor navrhuje akceptovat nabídku společnost Antex plus, spol. s r. o., která nabídla pronájem kamer, což snižuje počáteční zřizovací náklady. Náklady na pronájem byly vyčísleny v celkové výši 2.420,- Kč vč. DPH / měsíc.

V případě odsouhlasení pronájmu je však potřeba na vlastní náklady zajistit dodání a instalaci přírodních kabelů do obou šachet výtahu, kterou nacenila fa KONE, a.s. na 55.771,- Kč vč. DPH.

Výhodou pronájmu jsou zejména: nulové počáteční náklady, bezplatná údržba, bezplatný záruční a pozáruční servis, výměna všech kamer za nové ve stejné nebo vyšší kvalitě po 5 letech, instalace a zaškolení obsluhy, udržování záznamu z kamer po minimálně nutnou dobu (cca 10 dní), práce na údržbě STA zdarma.

Proběhla diskuze na téma výhod, které přináší kamerový systém, spolupráci s Policií ČR při identifikace pachatele atd.

Výbor zveřejní návrh smlouvy o pronájmu na webových stránkách.

19:48 hodin ÚČAST 68,87 %

Hlasování:

Shromáždění schvaluje rozšíření kamerového systému a pověřuje výbor k realizaci.

PRO: 86,33 %

PROTI: 12,49 %

ZDRŽELO SE: 1,19 %

Návrh byl přijat.

Výbor prověří ukládání historie používání čipů při vstupech do objektu.

10) Schválení rozšíření čipového systému ke dveřím mezi garážemi a atriem

Vzhledem k běžící záruce na dům byla pro zpracování nabídky oslovena pouze firma, držící patřičnou záruku na elektrické rozvody.

Jedná se o požadavek vznesený na minulém shromáždění, vzhledem k vysoké ceně (cca 27.000,- Kč) výbor předkládá realizaci k diskusi.

O této realizaci nebylo hlasováno.

20:10 hodin ÚČAST 68,05 %

20:15 hodin ÚČAST 67,64 %

Proběhla diskuze.

Z pléna zazněl návrh, aby byla na vrata osazená nová vložka/ nové kování s mechanismem, kdy i v případě uzamčení vrat zvenčí je možné je zevnitř pomocí otočného „knoflíku“ otevřít.

Přítomní projeví zájem osadit dveře mezi garážemi a atriem oboustranně klikami, výbor tuto možnost prověří.

11) Schválení inspekce společných prostor před koncem záruční doby

Výbor na základě zkušeností sousedních domů navrhuje objednat inspekci společných prostor, která by zjistila případné závady a umožnila je uplatnit v záruční době.

V případě odsouhlasení výbor provede poptávkové řízení, po vyhodnocení min. 3 nabídek určí nejvýhodnější nabídku a objedná inspekci s realizací na přelomu roků 2020 a 2021.

Výbor pro představu zajistil nabídku Ing. Rychnovského, který v sousedním domě vyhrál poptávkové řízení (jeho nabídka byla nejvýhodnější) a realizace proběhla bez připomínek. Nabídka činí 122.130,- Kč vč. DPH.

Výbor informoval přítomné, že zmocnění předsedkyně výboru od společnosti Finep se nevztahuje na tento bod, kdy zmocnitel je proti inspekci společných prostor s odůvodněním, že ji považuje za "vyhazování peněz".

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor k objednání inspekce domu s realizací před koncem záruční doby (cca na přelomu roků 2020 a 2021).

PRO: 90,91 %
PROTI: 6,18 %
ZDRŽELO SE: 2,91 %
Návrh byl přijat

12) Informace o realizovaných a plánovaných opravách/ úpravách

Paní Bražinová seznámila přítomné s plánovanými opravami/ úpravami

- kamerový systém v souladu s odsouhlasením shromáždění
- výměna vložky/ kování vrat ke kontejnerům
- inspekce společných prostor v souladu s odsouhlasením shromáždění
- doplnění hasicího přístroje v 8. patře budovy A2
- instalace zábrany na manipulační plochu, která je neoprávněně užívána k parkování
- zvýraznění zákazu parkování na ploše před sklepy
- instalace zábran za kontejnery (ochrana stěny, nyní čekáme na opravu)

Slovo bylo dále předáno technikovi domu p. Hajnému, který informoval přítomné o způsobu řešení reklamací.

Byla zmíněna časová neochota dodavatelů řešit požadavky operativně, některé závady již trvají několik měsíců.

Pan Hajný předal výboru seznam reklamací ke zveřejnění vlastníkům na vědomí.

13) Různé

Diskuse proběhla v rámci předchozích bodů.

Vzhledem ke skutečnosti, že čas pronájmu již vypršel, nebylo dále diskutováno.

Usnášeníschopnost se po celou dobu schůze nezměnila.

Vzhledem k tomu, že nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkovala přítomným za účast a shromáždění bylo ve 20:45 hod. ukončeno.

Usnesení:

1. Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.
2. Shromáždění zvolilo za člena výboru paní Lenku Bražinovou.
3. Shromáždění schvaluje odměnu výboru ve výši 170,- Kč/ byt/ měsíc s platností od 17/06/2019. Výbor je oprávněn rozhodnout o způsobu rozdělení mezi jednotlivé členy.
4. Shromáždění rozhodlo o navýšení měsíční platby dlouhodobé zálohy na 5,- Kč/ m2 s účinností od 01/01/2020.
5. Shromáždění pověřuje výbor k založení běžného a spořicího účtu u Fio banky. Shromáždění schvaluje s účinností od 01/01/2020 používání bankovního účtu Fio banky. Shromáždění pověřuje výbor ke zrušení stávajícího účtu u ČSOB.
6. Shromáždění schvaluje rozšíření kamerového systému a pověřuje výbor k realizaci.
7. Shromáždění pověřuje výbor k objednání inspekce domu s realizací před koncem záruční doby (cca. na přelomu roků 2020 a 2021).

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová

Předsedající: Mgr. Jana Kostková, předseda výboru