



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 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 23. června 2022 v jídelně Základní školy Novoborská (Praha 9, Novoborská 371).

Jednání zahájila v 18:00 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 52,14 % spoluvlastnických podílů, což představuje nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků a tudíž dnešní shromáždění je usnášeníschopné (prezenční listina tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu).

Předsedající představila přítomné: místopředsedu výboru Ing. Cafourka a členku výboru paní Bražinovou, a dále zaměstnance správcovské firmy SBD Praha, kteří se podíleli na průběhu schůze.

Mgr. Kostková navrhla jako zapisovatele paní Lenku Bražinovou, vedením hlasovacího protokolu byl pověřen správce.

Dále seznámila přítomné s programem jednání:

Program:

1. Zahájení
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Zpráva správce
4. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2021
5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2022
6. Odměna výboru
7. Změna stanov – hlasování per rollam
8. Změna pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb.
9. Instalace bezpečnostní kamery na střechu domu
10. Nabíjecí stanice v garážích
11. Servis výtahů
12. Různé

Hlasování:

Shromáždění schvaluje za zapisovatele paní Lenku Bražinovou.

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

2. Zpráva o činnosti výboru

Zpráva o činnosti výboru byla přiložena k pozvánce. Mgr. Kostková shrnula činnost výboru za uplynulý rok.

Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

3. Zpráva správce

Zpráva správce byla přiložena k pozvánce.

Proběhla diskuze.

Paní Bradíková požádala, aby zpráva správce byla zasílána spolu s vyúčtováním. Bylo reagováno, že v době distribuce vyúčtování často zpráva správce, která se připravuje vždy před shromážděním, nebývá k dispozici.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

18:18 účast -> 52,96 % spoluvlastnických podílů ze 100% možných

4. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2021

k 19. 5. 2022

stav bankovních účtů	
ČSOB	497.885,55 Kč
Fio běžný	209.384,82 Kč
Fio spořicí	2.002.373,16 Kč
celkem	2.709.643,53 Kč

k 30. 4. 2022

stav dlouhodobé zálohy (fonde oprav)	
měřidla	129.456,- Kč
m2	2.558.892,67 Kč
celkem	2.688.348,67 Kč

výše pohledávek k 10. 5. 2022	
za 8 vlastníky	10 549,- Kč

Účetní závěrka byla součástí pozvánky.

Ztráta je způsobena tím, že poplatky za vedení účtů jsou vyšší než přijaté úroky. Vzhledem k většímu množství vlastníků a tím souvisejícímu vyššímu zůstatku bankovního účtu je nutné dělit bezhotovostní prostředky do dvou bank a to kvůli výši pojištěného vkladu.

Výbor řeší vrácení části poplatků za položky na účtu ČSOB za rok 2019 a 2020, jelikož nebyly zohledněny zvýhodněné podmínky pro klienty SBD Praha (poplatky za položky neměly být od roku 2019 účtovány).

Hlasování:

- Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2021.
- Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2021 úhradou ztráty ve výši 385,94 Kč z provozních nákladů následujícího roku.

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

5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2022

Výbor předložil k odsouhlasení návrh přepočítaných záloh dle vyúčtování za rok 2021 s přihlédnutím na plánovaná navýšení dodavatelských cen.

V návrhu jsou zálohy na studenou vodu navrženy k přepočítání stejně jako v předešlých letech + 15 % k poslední známé spotřebě jednotky, zálohy na teplo a teplou vodu vzhledem k nepříznivé situaci nárůstu cen + 30 % k poslední známé spotřebě jednotky.

Hlasování:

Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2022 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2022 s tím, že zálohy na teplo a teplou vodu budou vypočítány podle spotřeby r. 2021 s navýšením 30 %.

PRO: 96,86 % přítomných

PROTI: 3,14 % přítomných

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

6. Odměna výboru

Mgr. Kostková informovala přítomné o zvýšeném objemu práce, který členové výboru zajišťují.

Výbor navrhl zvýšení odměny ze současných 170,- Kč na 210,- Kč za bytovou jednotku měsíčně. Tato částka je celkový náklad SVJ (včetně zákonných odvodů), nejedná se o čistou odměnu.

Jako právník a advokát se představila Ing. Mgr. Hájková, která nabídla výboru pomoc např. v případě řešení smluv.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje odměnu výboru ve výši 210,- Kč/ byt/ měsíc (včetně všech zákonných odvodů) s platností od 1/8/2022 a vyplácením měsíčně. Výbor je oprávněn rozhodnout o způsobu rozdělení mezi jednotlivé členy.

PRO: 100 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

7. Změna stanov – hlasování per rollam

Výbor znovu předložil hlasování o změně stanov, protože při hlasování o této změně formou per rollam minulý rok nebylo odevzdáno požadované množství hlasovacích lístků (změnu stanov je třeba v případě prezenční formy schválit ¾ většiny přítomných vlastníků na shromáždění, v případě hlasování per rollam to bylo se souhlasem všech vlastníků).

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje následující změnu stanov:

Odstavec 10. Článku VI. původní znění se ruší a nahrazuje novým zněním:

10. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:

- 10.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
- 10.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem potřebných hlasů a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
- 10.3. v jiných věcech a to na návrh statutárního orgánu společenství.
- 10.4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

- 10.5 K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou, elektronickou pečeti, digitálním podpisem nebo datovou zprávou přes Datovou schránku na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 10.6. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování emailem a vyvěšením na domovní nástěnce, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 10.7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Proběhla diskuze.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje změnu stanov – nové znění odstavce 10 Článku VI (hlasování per rollam)

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

8. Změna pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb.

Paní Bražinová informovala vlastníky, že toto hlasování doporučil a odůvodnění připravil správce na základě zkušeností z jiných domů.

Vzhledem k tomu, že rozúčtování nákladů a vyúčtování nákladů na služby poskytované členům SVJ vyhodnotil výbor jako záležitost časově náročnou co do kontroly všech podkladů, které toto ovlivňují, a zejména v případě zjištění nedostatků, které výbor musí reklamovat a tím se zpozdí např. dodání konečných faktur za služby apod., navrhuje výbor z důvodu zajištění vyšší právní jistoty, aby zákonná výše pokuty dle zákona č. 67/2013 Sb., § 13, byla snížena na 0,- Kč. Snížení pokuty se týká též pokut, které by mohly být vymáhány po vlastníkově, který nesplní včas svou zákonnou povinnost (oznámení změny počtu osob apod.). Výbor ubezpečuje členy SVJ, že nemá zájem na zdržování vyúčtování služeb, pouze má snahu vyhnout se dohadům k „zavinění“ nedodržení včasného termínu.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje výši pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. ve výši 0,- Kč.

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

9. Schválení instalace policejní kamery na střechu domu

Výbor jako součást pozvánky předložil projektovou dokumentaci a Smlouvu ke schválení instalace kamery na střechu domu (A2) za účelem zvýšení bezpečnosti okolí domu. Jedná se o kamerový systém provozovaný MČ Praha 9 sloužící pro potřeby Městské policie hl. m. Prahy a policie České republiky. Výbor byl v této věci osloven pracovníky MČ Praha 9. Při komunikaci byly zdůrazňovány podmínky, aby nedošlo k poškození domu či jeho součástí a také nebylo narušeno soukromí obyvatel (aby kamera nesměřovala do bytů, na balkóny či terasy atd., ale pouze na okolí domu).

Zjednodušeně – úřad zajistí montáž a provoz kamery, SVJ pouze instalaci kamery strpí. Náklady na provoz (spotřeba elektřiny) budou přefakturovány ve skutečné výši.

Proběhla diskuze, byly vzneseny následující požadavky:

- 1) Upravení snímání kamery, aby nebyla zabírána terasa bytu 708.
- 2) Zkrácení výpovědní doby bez udání důvodu.

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor, aby upravil Smlouvu o výpůjčce ve znění komentářů a požadavků zaslaných do 30/6/2022 23:59 a učinil kroky potřebné k realizaci. Upravená smlouva bude vlastníkům předložena emailem.

PRO: 99,23 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: 0,77 % přítomných

Návrh byl přijat.

10. Nabíjecí stanice v garážích

Ing. Cafourek předal slovo Ing. Budínskému, který předložil vlastníkům svůj návrh na řešení instalace nabíjecích stanic v garážích domu. Vlastníci byli informováni o aktuální situaci a odhadovaném výhledu při náhradě spalovacích motorů elektromobily.

Proběhla diskuze.

Formou online dotazníku bude zjištěn zájem vlastníků garážových stání.

11. Servis výtahů

Ing. Cafourek vlastníky informoval, že stávající smlouva na servis výtahů z 1/10/2018 je uzavřená na 5 let s výpovědní lhůtou 90 dnů před ukončením.

Výbor za účelem úspor navrhuje realizovat poptávkové řízení a navrhuje, aby stávající smlouva u KONE a.s. byla vypovězena a byla uzavřena smlouva s jeho vítězem.

Např. v domech Makedonská 601 a Zakšínská 571 výtahy servisuje firma VÝTAHY VMC s.r.o., jejíž fakturace je oproti KONE daleko nižší, výbory těchto domů nám předaly pozitivní reference. Tato firma bude též oslovena k předložení nabídky.

S firmou KONE byla spolupráce v pořádku, avšak značkový servis výrobcem je podstatně dražší než servis od jiných firem.

Poptávkové řízení sousedních domů ukázala, že KONE nabízí servis i o více než 100 % dražší, než jiné konkurenční firmy.

Hlasování:

Shromáždění SVJ pověřuje výbor, aby realizoval poptávkové řízení na servis výtahů, aby vypověděl stávající smlouvu a uzavřel navazující smlouvu stejného rozsahu s vítězem poptávkového řízení.

PRO: 99,24 % přítomných

PROTI: 0,76 % přítomných

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

19:29 účast -> 52,55 %

12. Různé

- a) informace o realizovaných a plánovaných opravách
 - o průběžných opravách jsou vlastníci informováni v zápisech ze schůzí výboru
 - v letošním roce proběhne výměna kalorimetrů vzhledem ke konci jejich platnosti, výbor zpracovává poptávkové řízení, realizaci předpokládáme ke konci roku 2022
 - byly instalovány dvě nové kamery ve 2PP, snímající prostor u výtahů, kočárkárny a UPS místností

- b) společné prostory
 - dlouhodobé znečištění (opakovaný výskyt exkrementů ve společných prostorech)
 - nepořádek v Atriu u kontejnerů

- hluk v letních měsících z balkónů a lodžii
 - nedopalky okolo domu, vyhazování nedopalků z "oken"
 - opakované krádeže
- c) Informace o povinnosti vyplývající z novely zákona č. 67/2013, která se aktuálně nachází v legislativním procesu a jejíž účinnost se očekává od 1. ledna 2023. Tato novela bude nově upravovat pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody z měřidel, která jsou dálkově odčitelná. V praxi to bude znamenat, že od 25. ledna 2023 bude muset být poskytnuta možnost předávat jednotlivým vlastníkům informace o spotřebě tepla a teplé vody na měsíční bázi. Výbor zjišťuje možnosti naplnění této zákonné povinnosti a informuje, že bude pravděpodobně nezbytné si službu informování vlastníků objednat externě (což s sebou ponese zvýšené náklady). Jakmile budou známy parametry a nákladovost této informační povinnosti, budeme Vás informovat.

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor, aby v případě potřeby v souladu s měnicí se legislativou objednal služby nutné k naplnění nových povinností (sledování a předávání spotřeb).

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

- d) podněty od paní Bradíkové - námět k úspoře el. energie, námět na změnu způsobu rozúčtování nákladů, námět na změnu podílů na rozúčtování tepla

19:49 -> účast klesla na 49,38 %, shromáždění přestalo být usnášeníschopné

Paní Bradíková vznesla následující body, které výbor okomentoval:

- 1) Jak je zajištěn přístup do domu v případě výpadku elektrické energie?
odpověď: v domě jsou instalovány záložní baterie, bude prověřena doba provozu
- 2) Požadavek na změnu účtování nákladů za úklid v 1PP.
odpověď: nebyl vznesen konkrétní návrh
- 3) Požadavek na změnu základní a spotřební složky při výpočtu tepla ze současných 40:60 na 30:70.
odpověď: navrhované není doporučováno pro náš typ měřidel a mohlo by mít za následek skutečnost, že vyúčtování nebude možné provést (příliš mnoho spotřeb by muselo být upravováno)

Paní Bradíková byla poučena, že pokud chce předkládat body k hlasování na shromáždění, musí předložit konkrétní formulace návrhů včetně odůvodnění.

Vzhledem k tomu, že nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkovala přítomným za účast a shromáždění bylo v 19:50 hod ukončeno.

Usnesení:

1. Shromáždění schvaluje za zapisovatele paní Lenku Bražinovou.
2. Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.
3. Shromáždění bere na vědomí zprávu správce.
4.
 - a. Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2021.
 - b. Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2021 úhradou ztráty ve výši 385,94 Kč z provozních nákladů následujícího roku.
5. Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2022 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2022.
6. Shromáždění schvaluje odměnu výboru ve výši 210,- Kč/ byt/ měsíc (včetně všech zákonných odvodů) s platností od 1/8/2022 a vyplácením měsíčně. Výbor je oprávněn rozhodnout o způsobu rozdělení mezi jednotlivé členy.
7. Shromáždění schvaluje změnu stanov – nové znění odstavce 10 Článku VI (hlasování per rollam).
8. Shromáždění schvaluje výši pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. ve výši 0,- Kč.
9. Shromáždění pověřuje výbor, aby upravil Smlouvu o výpůjčce ve znění komentářů a požadavků zaslaných do 30/6/2022 23:59 hod a učinil kroky potřebné k realizaci. Upravená smlouva bude vlastníkům předložena emailem.
10. Shromáždění SVJ pověřuje výbor, aby realizoval poptávkové řízení na servis výtahů, aby vypověděl stávající smlouvu a uzavřel navazující smlouvu stejného rozsahu s vítězem poptávkového řízení.
11. Shromáždění pověřuje výbor, aby v případě potřeby v souladu s měnící se legislativou objednal služby nutné k naplnění nových povinností (sledování a předávání spotřeb).

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová, člen výboru

Předsedající: Mgr. Jana Kostková, předseda výboru