



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
datová schránka: g7pif8a

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 26. června 2023 v jídelně Základní školy Novoborská (Praha 9, Novoborská 371).

Jednání zahájila v 18:13 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 50,32 % 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 podílí na průběhu schůze – technika domu p. Trska, paní Loskotovou a pana Zůru.

Mgr. Kostková pověřila jako zapisovatele paní Bražinovou a za sčítatele hlasů paní Loskotovou, která povede hlasovací protokol.

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 2022
5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2023
6. Změna správce
7. Smlouva o uložení inženýrských sítí – výstavba optické sítě
8. Zabezpečení garážových vrat
9. Různé

2. Zpráva o činnosti výboru

Zpráva o činnosti výboru byla přiložena k pozvánce.
Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

3. Zpráva správce

Zpráva správce byla přiložena k pozvánce.
Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

4. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2022

k 24. 5. 2023

stav bankovních účtů	
ČSOB	559.986,72 Kč
Fio běžný	182.758,53 Kč
Fio spořicí	2.003.671,14 Kč
celkem	2.746.416,39 Kč

k 30. 4. 2022

stav dlouhodobé zálohy (fondu oprav)	
měřidla	302.064,00 Kč
m2	2.403.700,00 Kč
celkem	2.705,764,00 Kč

výše pohledávek k 30 4. 2022

za 3 vlastníky	9.647,- Kč
----------------	-------------------

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 (100 tis. EUR).

Hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2022.

PRO: 100 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

Hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2022 úhradou ztráty ve výši 33,99 Kč z provozních nákladů následujícího roku.

PRO: 100 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh

Výbor předkládá k odsouhlasení návrh přepočítaných záloh dle vyúčtování za rok 2022 s přihlédnutím na plánovaná navýšení dodavatelských cen.

Zálohy na studenou vodu navrhujeme přepočítat stejně jako v předešlých letech + 18 % k poslední známé spotřebě jednotky, zálohy na teplo a teplou vodu vzhledem k nepříznivé situaci nárůstu cen + 71 % k poslední známé spotřebě jednotky.

Byly zodpovězeny dotazy přítomných.

Hlasování:

Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2023 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2023.

PRO: 100 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

6. Změna správce

Výbor není dlouhodobě spokojen s činností správce, přes rok čeká na výměnu účetní, která je opakovaně odkládána. Práce technika pana Hajného též nebyla samostatná a k plné spokojenosti. K novému technikovi zatím výbor nemá výhrady.

Vzhledem ke skutečnosti, že někteří skalní pracovníci SBD Praha, kteří nám dlouhodobě pomáhali s poradenstvím v nejasných záležitostech, postupně podávají výpovědi, nastal čas poptat konkurenci a zjistit, zda nám někdo za stávajících finančních podmínek popř. za nižších nenabídne lepší služby.

Je ale možné, že se ukáže, že stávající podmínky se správcem budou nejnvýhodnější.

Proběhla diskuse.

Výbor uvítá pozitivní reference od vlastníků, aby mohli tyto firmy požádat o nabídku.

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor, aby zpracoval a vyhodnotil poptávkové řízení na nového správce a podle výsledků vypověděl stávající smlouvu a uzavřel navazující smlouvu novou.

PRO: 100 % přítomných

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

7. Smlouva o uložení inženýrských sítí – výstavba optické sítě

Hlasování:

Shromáždění schvaluje znění Smlouvy o uložení inženýrských sítí a pověřuje výbor k zajištění podpisu a realizaci.

PRO: 92,55 % přítomných

PROTI: 5,78 % přítomných

ZDRŽELO SE: 1,67 % přítomných

Návrh byl přijat.

8. Zabezpečení garážových vrat

Kvůli zvýšení bezpečnosti v prostoru garáží provedla servisní firma deaktivaci ručního ovládání vrat (tlačítek), vrata je tedy možné obsluhovat pouze přes dálkové ovladače nebo GSM bránu.

Tento krok se kvůli občasné poruchovosti GSM brány neosvědčil, proto doporučujeme přistoupit k zamknutí ovládací jednotky tak, aby vlastníci garážových stání mohli v případě nefunkčnosti vrata otevřít manuálně pomocí panelu (tlačítek) s použitím klíče.

Náklady za úpravu (8.555,- Kč bez DPH) navrhujeme uhradit z dlouhodobé zálohy (zvýšení bezpečnosti pro dům), náklady za klíče by byly předepsány vlastníkům stání (1 stání 1 klíč, další kusy na objednání za úplatu).

V rámci diskuse padl návrh, že klíč od uzamčené jednotky garážových vrat budou mít k dispozici pouze členové výboru, technik domu a domovní asistent.

Vzhledem k tomu, že nebyly námítky přítomných, výbor úpravu objedná, o bodu nebylo hlasováno.

O přidělení ovladačů byl mezi vlastníky stání velký zájem. Nyní řešíme potřebu rozšíření přijímače, aby nová ovládání pokryl (je prověřována kapacita).

9. Různé

a) nabíjecí stanice

- pro instalaci ve 2PP musí být poskytnut souhlas 100 % vlastníků garážové jednotky (628/20)
- pro instalaci v 1PP (kde se jedná o společné prostory určené k užívání jen některým vlastníkům) částí při hlasování na shromáždění jen souhlas 75 % přítomných, pokud bude přítomna nadpoloviční většina (realizace v 1PP je tedy velice reálná)
- v rámci dotazníku byli proti udělení souhlasu pouze 3 vlastníky stání ve 2 PP, z přítomných nikdo proti vybudování nikdo veřejně nevystoupil
- v rámci dotazníku vyslovilo zájem o vybudování nabíjecích stanic více vlastníků
- výbor připraví na příští shromáždění hlasování o této problematice, pokusí se zajistit další podklady (např. vyjádření hasičů)

- b) informace o realizovaných a plánovaných opravách
- o průběžných opravách jsou vlastníci informováni v zápisech ze schůzí výboru
 - v letošním roce proběhne výměna vodoměrů vzhledem ke konci jejich platnosti, výbor zpracovává poptávkové řízení, realizaci předpokládáme ke konci roku 2023
 - byly instalovány dvě nové kamery, snímající prostor garážových vrat a vrat u popelnic,
- c) společné prostory
- dlouhodobé znečištění
 - nepořádek v Atriu u kontejnerů
 - hluk v letních měsících z balkónů a lodžii
 - nedopalky okolo domu, vyhazování nedopalků z "oken"
 - opakované krádeže z prostor garáží
- d) zapuštěné kontejnery
- stále urgujeme příslib, aby alespoň kontejnery na lehký odpad (plast a papír), které se ucpávají, byly nahrazeny kontejnery klasickými
- e) konečná autobusů
- výbor evidoval více stížností na hluk z motorů parkujících autobusů na točně
 - informace z 26/6/2023 radního pro oblast dopravy pana Holečka je, že je příslibeno přesměrování konečné meziměstských linek 400 a 410 do Letňan a to nejpozději do konce tohoto roku
- f) propadá vozovka před vjezdem do garáží
- výbor zajistil znalecký posudek, který potvrzuje špatnou stavbu
 - nyní byly shromážděny kontakty na advokáty a budou kontaktováni ohledně zjištění podmínek spolupráce (příprava žaloby a zastupování SVJ)
- g) fotovoltaika
- výbor sleduje vývoj při spolupráci se sousedními domy

Usnášeníschopnost se po celou dobu schůze nezměnila.

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 bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.
2. Shromáždění bere na vědomí zprávu správce.
3. Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2022.
4. Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2022 úhradou ztráty ve výši 33,99 Kč z provozních nákladů následujícího roku.
5. Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2023 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2023.
6. Shromáždění pověřuje výbor, aby zpracoval a vyhodnotil poptávkové řízení na nového správce a podle výsledků vypověděl stávající smlouvu a uzavřel navazující smlouvu novou.
7. Shromáždění schvaluje znění Smlouvy o uložení inženýrských sítí a pověřuje výbor k zajištění podpisu a realizaci.

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová

Předsedající: Mgr. Jana Kostková, předseda výboru