



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 z osmého 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 12. června 2024 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 50,73 % 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 nové správcovské firmy SBD Pokrok, kteří se podíleli na průběhu schůze: JUDr. Mokrou, Bc. Hauptovou a JUDr. Bc. Vepřkovou Zábojovou ředitelku SBD Pokrok.

Mgr. Kostková navrhla jako zapisovatele paní Lenku Bražinovou a za sčítatele hlasů JUDr. Mokrou, 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 2023
5. Volba členů výboru
6. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2023
7. Schválení instalace předokenních rolet/ žaluzií
8. Oprava prasklin v garážích bytového domu
9. Různé

Hlasování:

Shromáždění schvaluje za zapisovatele paní Lenku Bražinovou a za sčítatele hlasů JUDr. Mokrou.

PRO: 100 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat

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.

18:20 -> změna účasti na 52,11 %

3. Zpráva správce

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

Mgr. Kostková okomentovala probíhající přípravu na změnu správce od 1/7/2024.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti správce.

4. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2023

stav bankovních účtů k 14/5/2024	
ČSOB	1.528.411,97 Kč
Fio běžný	451.768,99 Kč
Fio spořicí	2.015.644,93 Kč
celkem	3.995.825,89 Kč

stav dlouhodobé zálohy (fonde oprav) k 31/12/2024	
měřidla	0
m2	3.366.318,42 Kč
celkem	3.366.318,42 Kč

výše pohledávek k 30/4/2024	
za 6 vlastníky	25.804,- Kč

Zisk (hospodářský výsledek) je způsoben uplatněným příslušenstvím k žalovanému dluhu.

Výbor zřídil výhodnější spořicí účet u Fio banky, u ČSOB bude spořicí účet ke zhodnocení zůstatku zřízen v průběhu tohoto měsíce.

18:26 -> změna účasti na 53,04 %

Hlasování:

- Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023.
- Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2023 následovně - použít zisk ve výši 5.191,54 Kč na tvorbu Rezervního fondu.
- Shromáždění vlastníků zmocňuje výbor společenství k použití Rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu

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

5. Volba členů výboru

Jelikož členům výboru končí 5leté členství ve výboru, je třeba provést novou volbu.
Všichni stávající členové projevili zájem ve funkci pokračovat a mají o setrvání ve výboru zájem.
Žádný jiný zájemce, ani z řad přítomných vlastníků, se o členství ve výboru nepřihlásil.

Hlasování:

Shromáždění volí jako člena výboru Mgr. Janu Kostkovou

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

Shromáždění volí jako člena výboru Ing. Jiřího Cafourka

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

Shromáždění volí jako člena výboru paní Lenku Bražinovou

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

6. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh

Výbor předložil k odsouhlasení návrh na přepočítání záloh dle vyúčtování za rok 2023 s přihlédnutím na plánovaná navýšení dodavatelských cen.

Dle doporučení energetického oddělení správce navrhl zálohy na studenou vodu přepočítat + 12 % k poslední známé spotřebě jednotky, zálohy na teplo a teplou vodu vzhledem k nepříznivé situaci nárůstu cen + 19 % k poslední známé spotřebě jednotky.

Hlasování:

Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2024 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2024.

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

Nové zálohové listy platné od 1/8/2024 rozešle stávající účetní paní Opatrná emailem do 30/6/2024. Po změně správce zůstávají předpisy v platnosti, nebudou se vystavovat nové (číslo účtu ani výše předpisu se měnit nebude).

7. Schválení instalace předokenních rolet/ žaluzií

Na základě přijaté žádosti výbor předložil k odsouhlasení jednotné parametry pro instalaci dodatečných předokenních rolet/ žaluzií.

Výbor navrhuje, aby souhlasy byly udělovány za stejných podmínek, jako jsou udělovány souhlasy s instalací klimatizace či zasklení:

Pro instalaci dodatečných předokenních rolet/ žaluzií je třeba dodržet následující podmínky:

- 1) dodržení barevnosti barvy RAL 7021 (šedočerná) pro všechny součásti instalovaného zařízení
- 2) hranatý hliníkový krycí box umístěný v ostění/ nadpraží popř. do rámu okna
- 3) hliníkové lamely oboustranně barevně upravené
- 4) použité materiály musí splňovat bezpečnostní a požární požadavky
- 5) zajistit, aby při převozu materiálu a dílů nebyly poškozené společné prostory (zejména stěny a výtah)
- 6) zajistit likvidaci/ odvoz vzniklého odpadu (nikoliv do kontejnerů na směsný odpad nebo do jejich okolí)

Vlastník, jako příjemce souhlasu:

- je povinen zajišťovat potřebný servis a běžnou údržbu na instalovaném zařízení;
- je zodpovědný za veškerou škodu, která vznikne v důsledku instalace zařízení nebo jeho provozu či užívání;
- se do budoucna vzdává veškerých náhrad za instalované zařízení ze strany Společenství (toto se netýká případného pojistného plnění v případě likvidní škody);
- je povinen informovat o těchto skutečnostech své nástupce, pokud by např. došlo ke změně vlastníka předmětné jednotky.

Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje pravidla pro udělení souhlasu s instalací předokenních rolet/ žaluzií a pověřuje výbor, aby v souladu s tímto uděloval souhlasy.

PRO: 100 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat

8. Oprava prasklin v garážích bytového domu

Výbor předložil k diskuzi či odsouhlasení návrh opravy popraskané podlahy v garážích (1PP). Současný stav způsobuje zejména v zimních měsících průsak vody do 2PP, kde v některých případech dochází k následnému znečištění zaparkovaných vozů mineralizovanou vodou (v případě prasklin nad parkovacími stánkami). Praskliny nemají vliv na statiku domu.

Na základě konzultace vzniklého problému s dodavatelskými firmami máme 3 možnosti řešení opravy:

1. lokální oprava prasklin stropu v 2PP (bez záruky, s vysokou pravděpodobností vzniku nových prasklin)
2. lokální oprava prasklin stropu v 2PP + nátěr celé podlahy v 1PP - výměra 1.835 m² (se zárukou na nově vzniklé praskliny)
3. lokální oprava prasklin + stěrka celé podlahy v 1PP - výměra 1.835 m² (velice odolný povrch se zárukou na nově vzniklé praskliny)

Doba opravy v případě celkové stěrky/nátěru podlahy garáží je cca 2-3 týdny v závislosti na venkovní teplotě. Opravu je nezbytné provádět v letních měsících, aby se zajistilo vyschnutí materiálů. Po dobu opravy je nezbytné zajistit vyparkování vozů. Opravu lze rozdělit na části.

Proběhla diskuze, přítomní vlastníci se podělili o vlastní zkušenosti při řešení podobného problému. Většina přítomných se přiklání k provedení lokální opravy na zkoušku s tím, že kdyby problém přetrvával, v budoucnu se přistoupí ke komplexnější opravě.

K rozhodnutí v této věci je třeba souhlasu $\frac{3}{4}$ přítomných.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje provedení lokální opravy problematických míst garážové podlahy v 1PP a pověřuje výbor k zajištění realizace v ceně max 450 tis. Kč vč. DPH.

PRO: 99,25 %

PROTI: 0,25 %

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

9. Různé

informace ke změně správce

- probíhá poslední ladění detailů smlouvy a předání
- schůzka výboru a zástupců SBD Pokrok proběhne v pátek 14/6
- s účinností od 1/7/2024 dojde ke změně osoby domovního asistenta, místo pana Javůrka pod smlouvou s SBD Praha bude navázaná přímá spolupráce s panem Petráškem, který již dnes dodavatelsky zajišťoval elektrikářské práce v domě.

19:20 -> změna účasti na 52,40 %

informace ke změně podmínek vybudování optické sítě v domě

- T-mobile jako investor zamítl možnost vedení optického kabelu pod omítkou, jak bylo navrženo, schváleno a podepsáno
- nabízí se:
 - a) realizovat nyní jen rozvod do domu a ukončit jej v garážích
 - b) změnit vedení po chodbách na neviditelné vlákno v rohu mezi stěnou a stropem

Proběhla diskuze na toto téma, přítomní se svými názory přiklonili k realizaci i za změněných podmínek.

Hlasování:

Shromáždění pověřuje výbor, aby uzavřel dodatek ke smlouvě o rozvodech optického kabelu tak, že rozvody po chodbách budou provedeny neviditelným vláknem.

PRO: 100 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat

informace o změně rozúčtování tepla od 1.1.2024 (změna legislativy dle změny vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. vyhláškou č. 274/2023 Sb.

Změna poměru základní a spotřební složky

U nás byla doposud základní složka (dle plochy bytu) 40 % a spotřební složka (dle měřidla) 60 %.

Vyúčtování za rok 2024 bude zpracováno v opačném poměru – tedy základní složka (plocha bytu) = 60 % a spotřební složka (dle měřidla) = 40 %.

Výši základní složky určuje poskytovatel služeb podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy.

Změna ve stanovení minimálního nákladu na m² plochy objektu

Dochází ke snížení minimálního nákladu na 1 m² objektu, a to z původních 80 % na 70 %, toto bude automaticky zohledněno při zpracování vyúčtování za rok 2024.

Uživatelé, kteří se dostanou pod minimální hodnotu (podíl příjemce služeb k průměru objektu pod 0,7), tak budou korigováni a jejich náklad na m² bude činit:

Celkové náklady v Kč/celková plocha objektu v m² x 0,7 = minimální cena za m² (nikdo nemůže zaplatit méně na m²).

Propadlá vozovka před vjezdem do garáží

V rámci reklamace ze strany výboru společnost Finep odmítla odpovědnost za současný stav poškozené zámkové dlažby u vjezdu do garáže. Následně Výbor zadal vypracování znaleckého posudku, který potvrdil použití nesprávných technologických postupů.

Navzdory závěrům znaleckého posudku společnost Finep nadále odmítala přijmout odpovědnost a zjednat nápravu. Výbor proto zahájil výběrové řízení na právní zastoupení a pověřil advokátní kancelář vypracováním předžalobní výzvy a následným podáním žaloby. Následně nás kontaktovali zástupci společnosti Finep a bylo dosaženo mimosoudního vyrovnání o zaplacení požadované částky.

V současné době probíhá výběrové řízení na opravu, přičemž výbor zdůrazňuje, že je důležité zajistit nepřetržité užívání garážových prostor po dobu opravy.

dotaz na výměnu měřidel a dlouhodobou zálohu na měřidla

Kalorimetry se mění každé 4 roky a vodoměry každých 5 let, záloha na měřidla platí dlouhodobě a postupně se na ní spoří prostředky na výměnu.

Náklady na měřidla musí být rozúčtovány podle podílů, protože se jedná o náklad domu, na který se vlastníci podílí podle svých podílů a navíc vše dlouhodobá záloha se též váže ke spoluvlastnickým podílům.

dotaz na přestěhování meziměstských linek z konečné zastávky u domu

Výbor slíbené přestěhování opakovaně urguje u radního pro oblast dopravy MČ Prahy 9 pana Holečka, který naposledy 7/6 napsal: „obrátil jsem se s dotazem na ROPID a připomněl dohodu, že linky 400 a 401 budou parkovat v terminálu Letňany. Zatím jsem odpověď neobdržel.“

Vzhledem k tomu, že nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkovala přítomným za účast a shromáždění bylo v 19:44 hod ukončeno.

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová, člen výboru

Předsedající: Mgr. Jana Kostková, předseda výboru