



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 devátého 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 5. června 2025 v jídelně Základní školy Novoborská (Praha 9, Novoborská 371).

Jednání zahájila v 18:08 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 52,27 % 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 Pokrok, kteří se podílí na průběhu schůze: JUDr. Morkou, Bc. Hauptovou a pana Franka.

Mgr. Kostková navrhla jako zapisovatele paní Lenku Bražinovou a za sčítatele hlasů JUDr. Mokrou, která povede hlasovací protokol.

Dále seznámila přítomné s programem jednání a upozornila na změnu pořadí projednávání bodu Instalace fotovoltaických panelů:

Program:

1. Zahájení
2. Instalace fotovoltaických panelů
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva správce
5. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2024
6. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2025
7. Schválení instalace boxů Zásilkovny na pozemcích patřících k domu
8. Nabíjecí stanice
9. Bytové ventily u měřidel
10. Různé

Hlasování:

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

PRO: 100 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: NIKDO

Návrh byl přijat.

2. Instalace fotovoltaických panelů

Ing. Cafourek zmínil možnosti vybudování fotovoltaických panelů v domě. Vysvětlil rozdíl mezi sdruženým odběrným místem a komunitní sdílení.

Většina přítomných vlastníků projevila o problematiku zájem, proto budou zajištěny detailnější nabídky. Přítomen byl p. Škorpil z DOMY SOBĚ, který zodpověděl dotazy přítomných.

18:13 → ÚČAST 53,16 %

18:14 → ÚČAST 54,06 %

3. 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.

4. Zpráva správce

Zpráva správce byla přiložena k pozvánce.

Nebyly vzneseny žádné doplňující dotazy.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

5. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2024

V souvislosti se změnou správce došlo ke změně účtování.

Nyní se účtuje bez výsledku hospodaření, tzn. že veškeré výnosy (např. z bankovních účtů) ponižují náklady v daném roce, tzn. nevstupují do účetní závěrky jako hospodářský výsledek a jsou vypořádány v rámci vyúčtování daného roku - ponižují náklady na správu ve vyúčtování jednotlivých vlastníků.

Ve vyúčtování jsou rozpočítány stejným klíčem jako náklady na správu - tzn. na jednotku.

V roce 2024 byly založeny spořicí účty ke stávajícím účtům u Fio banky a ČSOB. Úroky ze spořicích účtů za rok 2024 činily 72.340,91 Kč.

Společenství evidovalo k 30/4/2025 pohledávku za 8 vlastníky v celkové výši 28.078 Kč. Výbor pravidelně měsíčně upomíná veškeré pohledávky.

Účetní závěrka byla přiložena k pozvánce.

Hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2024.

PRO: 97,68 %

PROTI: NIKDO

ZDRŽELO SE: 2,32 %

Návrh byl přijat.

6. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh

Výbor předkládá k odsouhlasení návrh přepočítaných záloh dle vyúčtování za rok 2024 s přihlédnutím na plánovaná navýšení dodavatelských cen.

Zálohy na studenou vodu navrhuje dle doporučení správce přepočítat + 4 % k poslední známé spotřebě jednotky, zálohy na teplo a teplou vodu + 7 % k poslední známé spotřebě jednotky.

Výbor navrhuje sloučit stávající dlouhodobou zálohu a dlouhodobou zálohu na služby související s užíváním jednotky (spoření na nová měřidla).

Nyní:

- dlouhodobá záloha = 7 Kč/ m2 spoluvlastnického podílu
- dlouhodobá záloha na služby související s užíváním jednotky = 1,3 Kč/ m2 spoluvlastnického podílu

Nově (po sloučení):

- dlouhodobá záloha = 8,3 Kč/ m2 spoluvlastnického podílu

Hlasování:

Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2025 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení pro shromáždění změna záloh 2025. Sloučení DZ a zálohy na měřidla, nově DZ.

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

7. Schválení instalace z-boxů Zásilkovny na pozemcích patřících k domu

Výbor byl osloven s nabídkou umístění z-boxů na pozemcích přináležejících k domu a nyní předkládá vlastníkům k rozhodnutí odsouhlasení realizace.

Cena za pronájem jednoho z-boxu se pohybuje přibližně kolem 57 tis. Kč ročně (box o 12 sloupcích).

Někteří vlastníci vyslovili názor, že preferují variantu v Makedonské ulici a výbor se s tímto zpřesněním ztotožňuje.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje umístění z-boxu Zásilkovny na pozemku patřícím k domu (varianta dle vizualizace v ulici Makedonská) a pověřuje výbor k podpisu smluv a zajištění realizace.

PRO: 90,78 %
PROTI: 9,22 %
ZDRŽELO SE: NIKDO
Návrh byl přijat

8. Nabíjecí stanice

Na základě **žádosti** některých vlastníků bude hlasováno o schválení instalace nabíjecích stanic.

1 PP (společné prostory s výhradním užíváním)

Kvórum pro schválení na usnášeníschopném shromáždění: nadpoloviční většina přítomných spoluvlastnických podílů.

2PP (jednotka garáž je v kompetenci spoluvlastníků jednotky)

S odkazem na ust. § 1132 OZ je třeba odsouhlasení všemi spoluvlastníky.

Shromáždění do instalace uvnitř jednotky (po rozvodnou krabici) nezasahuje; pokud by šlo i o zásah do společných částí – lze uplatnit rozhodnutí týkající se garáží v 1 PP (společné prostory).

Jelikož byla jedna plná moc spoluvlastníka garážové jednotky ve 2PP udělena s výhradou – hlasování proti udělení souhlasu s vybudování wallboxů, vlastníkům garážové jednotky nebylo hlasování za tuto jednotku přeloženo. Po případné realizaci v 1 PP bude znovu tato záležitost otevřena.

Slovo bylo předáno panu Budínskému, který se v této záležitosti angažuje a který reagoval na dotazy přítomných a zodpověděl vznesené dotazy.

Mimo jiné byla zmíněna možnost získání dotace ve výši 40 tis. Kč.

Hlasování:

Shromáždění schvaluje umístění nabíjecích stanic (wallboxů) pro soukromé účely uživatele příslušného parkovacího stání, tj. uživatele společné části domu do výhradního užívání vlastníka (1PP). Souhlas s konkrétní žádostí bude vydán za splnění podmínky, že instalace wallboxu proběhne v souladu s odpovídajícími předpisy, zejména za splnění technických a stavebních předpisů, včetně instalace elektroměrového rozvaděče. Náklady na stavební úpravy jdou vždy k tíži žadatele. Konkrétní žádost je předkládána statutárnímu orgánu společenství, včetně nákresu umístění. Shromáždění pověřuje statutární orgán, po obdržení všech potřebných podkladů, vydáním souhlasu s podmínkou úhrady veškerých nákladů spojených s instalací ze strany žadatele.

PRO: 88,16 %
PROTI: 8,61 %
ZDRŽELO SE: 3,23 %
Návrh byl přijat

9. Bytové ventily u měřidel

Výbor navrhl, aby bylo odsouhlaseno, že náklady na výměnu nefunkčních uzavíracích ventilů přístupných z konkrétních jednotek (ventily u vodoměrů a kalorimetrů) bude hradit předmětný vlastník. Tento návrh je předkládán je z důvodu určení odpovědností každého vlastníka, který běžnou údržbu řádně neprovádí.

19:32 → ÚČAST 53,22 %

Hlasování:

Shromáždění připomíná a ukládá vlastníkům povinnost provádět běžnou údržbu, mj. pravidelně rozhýbávat jednou za tři měsíce ventily (tzn. kulový uzávěr zavřít a otevřít) viz. Příručka uživatele bytových jednotek: čl. 7.9.1 ze str. 47.

Shromáždění schvaluje, že náklady na výměnu nefunkčních uzavíracích ventilů přístupných z konkrétních jednotek (ventily u vodoměrů a kalorimetrů) hradí vlastník předmětné jednotky.

PRO: 97,65 %
PROTI: NIKDO
ZDRŽELO SE: 2,32 %
Návrh byl přijat

10. Různé

A) oprava prasklin v podlaze v garáži 1PP bytového domu

Na minulém shromáždění vlastníků byla schválena lokální oprava problematických míst v podlaze garáže (1 PP) v maximální výši 450.000,- Kč vč. DPH. Oprava měla reagovat na opakované průsaky, ke kterým dochází zejména v zimních měsících.

Po schválení opravy proběhla konzultace s odbornou firmou. Ta při obhlídce konstatovala, že podlahová stěrka byla s největší pravděpodobností provedena standardně ve třech vrstvách, avšak jedním z problémů může být jejich nedostatečná tloušťka či celkové provedení, které nemusí odpovídat náročným podmínkám provozu. Dalším faktorem je pracující podkladový beton, který zejména v zimních měsících vlivem teplotních změn praská, a následně dochází k poškození i pružných vrstev stěrky. Tyto pak nejsou schopny vzniklé pohyby zachytit a samy prasknou.

Vzhledem k tomu, že prasklin je již velké množství a stále vznikají nové, je lokální oprava z dlouhodobého hlediska neefektivní.

S ohledem na aktuální příznivé počasí vhodné pro stavební práce výbor v tuto chvíli řeší opravu několika nejvíce problematických prasklin, jako částečné naplnění přijatého usnesení a zmírnění nejpálčivějších problémů.

Do budoucna bude nutné připravit návrh komplexní opravy celé podlahové plochy garáže, ideálně v letních měsících, kdy jsou podmínky pro technologický postup nejvhodnější.

Časová náročnost je cca 14 dnů a cenové nabídky v roce 2024 se pohybovaly okolo 2 mil. Kč.

Zazněla připomínka, aby při realizaci bylo myšleno na zdrsňení části plochy u rampy do 2PP, která v zimních měsících prokluzuje.

B) zavedení optiky do domu

Na shromáždění byla odsouhlasena varianta vč. zasekání pod omítku, ale byla nakonec zamítnuta kvůli nerentabilitě. Následně sám T-mobile ustoupil od použití neviditelného vlákna, které jsme také stihli odhlasovat. Nyní se testuje pilotní zkušební instalace na jiném objektu, kde by měl být vložen mikro-kabel do místa styku stěny se stropem, kde bývá tmel. Následně budou kontaktovány jednotlivé domy a možnost řešení bude posuzována samostatně. T-mobile má stále zájem na realizaci, Jakmile budou známy nové zkušenosti, výbor bude vlastníky informovat.

C) Konečná autobusů

Výbor pravidelně kontaktoval pana Holečka - radního pro oblast dopravy, který slíbil, že meziměstské linky měly být do konce roku 2023 přestěhovány do Letňan. Pan Holeček slíbil následná jednání. Poslední jeho reakce z 4/6/2025 je: „U autobusových linek 400 a 410 došlo k přesměrování a již nemají nástupní a výstupní zastávky v Lovosické. Bohužel z důvodů nedostatečné kapacity v Letňanech využívají autobusy tuto smyčku jako čekačku i nadále. Mnohokrát jsem řešil problém s pořádkem a především s běžícím motorem autobusů při čekání, ale marně. Společnosti jako je ROPID nebo DP spadají pod HMP, prosím obraťte se přímo na HMP.“

D) volná diskuse – podněty od vlastníků

- pokud někdo z vlastníků plánuje prodej svého bytu, můžeme Vám zprostředkovat kontakt na vlastníka, který v domě shání byt pro rodinného příslušníka,
- výbor zajistí u úklidové firmy vymetení pavučin a vyčištění mřížek ve 2PP a dále častější výměnu vody vč. používání vonného přípravku při úklidu,
- bude prověřena možnost zkrácení intervalu zavírání garážových vrat,
- skrze domovního asistenta bude zajištěno seřízení společných chodbových dveří v 7. patře domu A1 (bouchají),
- nepořádek u zapuštěných kontejnerů na tříděný odpad řeší výbor dlouhodobě, vlastníkům, kterým tento stav také nevyhovuje bylo doporučeno se napřímo obracet na paní Mgr. Dagmar Brabcovou, která působí na Úřadu městské části Praha 9. Zastává funkci zástupkyně vedoucího odboru životního prostředí (OŽP), konkrétně v Oddělení ochrany prostředí a má tuto problematiku na starosti (brabcovad@praha9.cz)

Vzhledem k tomu, že nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkovala přítomným za účast a shromáždění bylo v 20:05 hod ukončeno.

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová, člen výboru

Předsedající: Mgr. Jana Kostková, předseda výboru