



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 3. června 2026 v jídelně Základní školy Novoborská (Praha 9, Novoborská 371).

Jednání zahájila v 18:04 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 50,44 % 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. Mokrou, Bc. Hauptovou a pana Franka.

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

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 2025
5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2026
6. Schválení opravy povrchu v garážích 1PP (společné prostory)
7. Různé

Hlasování č. 1:

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

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.

3. Zpráva správce

Zpráva správce byla přiložena k pozvánce.

Byly vzneseny dotazy, které byly na místě zodpovězeny.

Výbor upraví pravidla užívání domu o skladování elektrokol a elektrických koloběžek, tato problematika bude řešena na dalším shromáždění.

JUDr. Mokrá sdělila, že správce ve spolupráci s výborem připravuje na příští rok revizi stávajících stanov dle aktuální legislativy, zejména možnost náhradního shromáždění.

Kontrola systému vytápění proběhla v roce 2025, výbor o této skutečnosti informoval vlastníky v zápise ze schůze výboru.

Závěr: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru.

4. Informace o hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2025

Paní Bražinová informovala přítomné o stavu finančních prostředků, o úspěšnosti ve vymáhání pohledávek, poděkovala přítomným vlastníkům za většinově skvělou platební morálku.

stav bankovních účtů k 15/5/2026	
ČSOB	24 639,97 Kč
ČSOB spořicí	2 017 111,00 Kč
Fio běžný	1 119 765,39 Kč
Fio spořicí	3 352 994,63 Kč
celkem	6 994 817,10 Kč

stav dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31/12/2025	
m2	5 248 206,77 Kč

výše pohledávek k 30/4/2026	
za 4 vlastníky	5 729 Kč

V roce 2024 byly založeny spořicí účty ke stávajícím účtům u Fio banky a ČSOB. Úroky ze spořicích účtů za rok 2025 činily 104 547,59 Kč.

Příjmy z pronájmu (zbox) byly vypořádány v rámci vyúčtování (řádek Výnosy z nebytových a spol. prostor).

Hlasování č. 2:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2025.

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

5. Hlasování o stanovení výše krátkodobých záloh od 1/8/2026

Výbor předložil k odsouhlasení návrh přepočítaných záloh dle vyúčtování za rok 2025 s přihlédnutím na plánovanou navýšení dodavatelských cen.

Zálohy na studenou vodu navrhuje dle doporučení správce přepočítat + 6 % k poslední známé spotřebě jednotky, zálohy na teplo a teplou vodu + 6 % k poslední známé spotřebě jednotky.

Výbor informoval přítomné, že v souvislosti s navýšením pojistného v rámci rámcové smlouvy za pojištění domu zajišťuje individuální nabídky na pojištění domu u jiných pojišťoven, aby vyčíslené pojistné mohl porovnat.

Byl vysvětlen rozdíl mezi rámcovou smlouvou a individuálním pojištěním.

Dlouhodobá záloha zůstává beze změny 8,3 Kč/ m2 spoluvlastnického podílu.

Nové zálohové listy bude paní účetní Čamrová s předstihem rozesílat na evidované emailové adresy vlastníků.

Hlasování č. 3

Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2026 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení – přepočítání krátkodobých záloh 2026.

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

6. Schválení opravy povrchu v garážích 1PP (společné prostory)

Ing. Cafourek shrnul stav podlahy v 1PP garáží, který již vykazuje značné množství trhlin a lokálních poruch povrchu. Ve spojení s vodou a posypovými solemi zanášenými do garáží automobily dochází k pronikání vlhkosti do konstrukce, což může vést ke korozi výztuže železobetonové desky a postupné degradaci celé konstrukce.

Součástí pozvánky byl detailní podkladový materiál obsahující porovnání jednotlivých nabídek, technických řešení, rozsahu prací, záručních podmínek, referencí a orientačních harmonogramů realizace opravy podlahy v garážích 1PP.

Po dobu realizace bude garážový prostor výrazně omezen. V průběhu prvních přibližně 5 pracovních dnů bude z prostoru 2PP vytvořen průjezd ke garážovým vratům. Následně bude většina garáží v 1PP po dobu realizace uzavřena. Celková doba omezení se dle zvolené varianty a technologického postupu předpokládá přibližně v rozsahu 3 až 4 týdnů.

Návrh výboru

Výbor navrhuje schválit realizaci opravy garážové podlahy společností ATEMIT, s.r.o., ve variantě systému ATEMIT Parking F42, a realizaci ideálně provést v průběhu letních měsíců z důvodu nižšího vytížení garáží a venkovních teplot vhodných pro opravu.

- nabídka byla vyhodnocena jako nejvhodnější z pohledu poměru technického řešení, ceny, rozsahu prací a délky záruky
- jedná se o čtyřvrstvý polyuretanový protiskluzový systém s pružnou membránou a deklarovaným překlenutím trhlin v nejvyšší třídě B4.2 dle ČSN EN 1062-7
- součástí řešení je také sanace trhlin, vytvoření fabionů podél stěn, obnova dopravního značení a lokální opravy souvisejících detailů
- celková cena nabídky činí 2 017 111 Kč včetně 12 % DPH (bez slevy ve výši 5 % v případě společné realizace opravy s bytovým domem Makedonská 629
- součástí nabídky je záruka v délce 120 měsíců (10 let)

Z výše uvedených důvodů výbor doporučuje tuto variantu jako nejvhodnější kompromis mezi technickou kvalitou řešení, životností systému a celkovou cenou.

Výbor řeší a domluví stavební dozor, aby proběhla odborná kontrola, že dílo bude provedeno v odpovídající kvalitě.

Souhrnné hodnocení společností

Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628

Společnost	Celková tloušťka systému	Úprava povrchu	Řešení trhlin	Cena	Záruční doba
ATEMIT, s.r.o. (4 vrstvý systém)	4-5 mm ★★★★★	★★★★☆	★★★★★	2 017 111 Kč ★★★★☆	10 let ★★★★★

ATEMIT, s.r.o. (3 vrstvý systém)	3-4 mm ★★☆☆☆	★★★★☆	★★★★★	1 774 257 Kč ★★★★☆	5 let. ★★★★☆
EPO SPOL s.r.o.	2,5–3 mm ★☆☆☆☆	★☆☆☆☆	★★★★★	1 827 504 Kč ★★★★☆	5 let. ★★★★☆
PUREX podlahy s.r.o.	4-5 mm ★★★★★	★★★★☆	★★★★★	3 503 623 Kč ★☆☆☆☆	7,5 let ★★★★☆
SABROLI-CHEM s.r.o.	4,5-5,5 mm ★★★★★	★★★★★	★★★★★	3 243 072 Kč ★☆☆☆☆	10 let ★★★★★
*Ceny jsou uvedeny včetně 12 % DPH a nezohledňují případnou slevu v případě realizace opravy společně s domem Makedonská 629					

Bonusem nové vrstvy bude vyšší hrubost, což znamená menší klouzavost, na kterou si někteří vlastníci v zimním období stěžovali.

Proběhla diskuse.

Hlasování č. 4:

Shromáždění schvaluje opravu podlahy v prostoru garáží 1PP (společné prostory) a pověřuje výbor k realizaci s firmou ATEMIT, s.r.o., 4 vrstvý systém ATEMIT Parking F42.

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

7. Různé

A) Nabíjecí stanice

Na základě loňského shromáždění se přihlásili vlastníci, kteří mají o instalaci nabíjecích stanic v 1PP zájem. Tato záležitost nebyla zahájena především proto, že přednostně je řešen technický stav podlahy a plánovaná komplexní oprava garážových prostor. Po dokončení opravy podlahy plánuje výbor téma nabíjecích stanic znovu otevřít a navázat na již schválený rámec odsouhlasený shromážděním vlastníků.

B) Instalace fotovoltaických panelů na střechu domu

Vzhledem k nutnosti opravit povrch garáže 1PP a s tím spojený značný výdaj byla tato záležitost, která byla diskutována na předešlém shromáždění, odložena. Fotovoltaické panely financované jinak, než z vlastních zdrojů nemají adekvátní finanční návratnost.

C) Optické vedení

V minulosti diskutovaná a schvalovaná realizace rozvedení nových optických rozvodů v domě (investor T-Mobile) pokročila. V sousedním domě proběhla pilotní instalace v jednom patře, T-Mobile měl následně připravit technickou dokumentaci. V současné době probíhá instalace ve zbytku sousedního domu a bylo sděleno, že následně se přistoupí k dalším domům v lokalitě.

D) Volná diskuse – podněty od vlastníků

Podněty vlastníků, kteří se z účasti omluvili:

- návrh provést radikálnější řez zeleně bude výbor konzultovat se zahradníky
- stížnost na užívání laviček v atriu (hluk, kouření marihuany) – přítomní vlastníci problém nezaregistrovali, výbor vlastníky vyzval ke sledování situace a požádal o průběžnou zpětnou vazbu

- výbor požádal přítomné vlastníky, aby z oken, balkónů a teras nevyhazovali odpad a nedopalky, které končí v zeleni nebo na terasách bytů v nižších patrech nebo v zeleni

Podněty od přítomných vlastníků.

- výbor prověří stav sjezdu do 2PP, který se v některých místech propadá (je nerovný), spojení opravy s povrchem garáže 1PP není možné kvůli přístupu
- výbor požádá vlastníka bytu 303 o omezení hluku a rušení nočního klidu
- výbor požádá vlastníka bytu 608 o omezení hluku (dětská fotbalová branka v bytě)

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 18:59 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 2025.
4. Shromáždění stanovuje s účinností od 1. 8. 2026 měsíční výši předpisu krátkodobých záloh v souladu s přílohou Návrh usnesení – přepočítání krátkodobých záloh 2026.
5. Shromáždění schvaluje opravu podlahy v prostoru garáží 1PP (společné prostory) a pověřuje výbor k realizaci s firmou ATEMIT, s.r.o., 4 vrstvý systém ATEMIT Parking F42.

Podpisy:

Zapisovatel: Lenka Bražinová v.r., člen výboru

Předsedající: Mgr. Jana Kostková v.r., předsedkyně výboru

Ověřovatel zápisu: Jiřina Popelíková v.r.