

Společenství vlastníků jednotek Markušova 1634-1635, Praha 4

se sídlem Markušova 1635/8, 149 00 Praha 4, IČ: 087 80 820

zapsané v rejstříku společenství vedeného Městským soudem Praha, oddíl S, vložka 19674

předseda společenství Družstvo Zlatá Praha pro SV, IČ: 086 21 837, za které jedná Ing. Jiří Splítek

Zápis ze shromáždění SVJ Markušova 1634-1635 ze dne 20. června 2023:

Základní údaje: prezenze od 17,45 hod, zahájení shromáždění 18,10 hod, přítomno 60,43 % všech vlastníků dle prezenční listiny (příloha č.1)
Shromáždění je usnášeníschopné.

Shromáždění řídí: Ing. Jiří Splítek, předseda společenství

Předseda se představil, uvítal všechny přítomné vlastníky. Jako řídicího shromáždění a zapisovatele navrhl sám sebe, jako skrutátora p.Kremličku a jako ověřovatel zápisu se nabídl p.Kavalier. Současně vysvětlil možnost zrychleného hlasování, které je možné použít pro zrychlení hlasovacího procesu. Toto bylo všemi v sále akceptováno a následně se přikročilo k hlasování o orgánech shromáždění, a to:

zapisovatel: Ing. Jiří Splítek
skrutátor: Miroslav Kremlička
ověřovatel: Ing. Martin Kavalier

18:10 Hlasování: 100,0% pro, 0,0% proti, 0,0% se zdržel **schváleno**

2. Schválení programu

Pozvánka na shromáždění vlastníků včetně navrženého programu byla všem vlastníků zaslána na známé kontaktní údaje, vhozena do schránek a vyvěšena v domě na nástěnce. Do termínu shromáždění nebyl podán žádný návrh na změnu programu.

Shromáždění schvaluje navržený program shromáždění.

18:15 Hlasování: 100,0% pro, 0,0% proti, 0,0% se zdržel **schváleno**

(3) Rozbor hospodaření SVJ za rok 2022, schválení účetní závěrky za rok 2022

Rozbor hospodaření SVJ za rok 2022 byl předložen v podobě z minulých let a tím je pro vlastníky přehlednější a byl součástí příloh. Rozbor připravila účetní SF IKON. V případě zájmu měl předseda k dispozici přesnější údaje. Dále byly v příloze Obrátová předvaha, Rozvaha a Výkaz zisku a ztrát, které tvoří doklady účetní závěrky za rok 2022.

Mezi prvními dotazy byl vznesen rozpor v nákladech na odměnu statutárním orgánům za rok 2022. Odměna byla ve dvou položkách, pravidelné, která by měla činit vzhledem k době funkčního období ¾ z odměny 120.000,- Kč včetně odvodů a mimořádné, která měla činit 200.000,- Kč + odvody. Toto odpovídá přijatým usnesením na předchozích shromážděních. Předseda znovu ověřil tuto skutečnost a pokud byla vyplacena částka vyšší, bude řešit případné vrácení. Vzhledem k této nejasnosti bylo navrženo se schválením účetní závěrky za rok 2022 vyčkat do vyjasnění a následně schvalovat na shromáždění vlastníků na podzim. Proto nebylo o usnesení hlasováno.

Současně na plénu zazněl dotaz, jak to vypadá s financemi na BD, které je v likvidaci. Vzhledem k tomu, že tato problematika nespadá do kompetence předsedy SVJ, předseda zajistil aktuální informace od likvidátora pí.Kopolovič, Informace od likvidátora je, že k 30.6. vypočítá likvidační zůstatek, což je již připraveno, po obdržení bankovního výpisu za červen budou muset všichni členové družstva nechat notářsky ověřit své podpisy na Prohlášení o převodu likvidačního zůstatku a pak jim následně pošle peníze.

(3) Nehlasováno

(4) Návrh rozpočtu na rok 2023 a úprava záloh na služby od 7/2023

Všem vlastníků byl předložen návrh rozpočtu na roky 2023/2024. V něm jsou ukázány příjmy a výdaje ve struktuře podle jednotlivých položek za rok 2022 (rozdíl – 153 tis. Kč). Vzhledem k tomu, že

v průběhu roku 2023 dochází k dalším změnám v cenách jednotlivých činností a služeb a jsou známy očekávané výdaje pro rok 2023, je proto nezbytné, aby byly příspěvky na správu domu a záloh za služby související s užíváním od jednotlivých vlastníků vybírány v očekávané výši nákladů. SVJ by jinak muselo hradit výdaje z dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku (tento fond neslouží k tomuto účelu), hlavně by ale vznikal velký nedoplatek pro jednotlivé vlastníky při vyúčtování služeb za kalendářní rok, což by je mohlo dostat do problémů s platební schopností. Byly vysvětleny drobné nejasnosti, termín vlastní realizace byl posunut od 1.8.2023 a následně bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje návrh rozpočtu v části zúčtovatelných položek na rok 2023 a ukládá předsedovi ve spolupráci se SF IKON zajistit vytvoření a rozeslání nových EL každému vlastníkovi tak, aby mohl podle něj postupovat již od 8/2023.

18:35 (4) Hlasování: 96,11% pro, 0,0% proti, 3,89% se zdržel **schváleno**

(5) Schválení záměru s propojením kolárny a kočárkárny

Vzhledem k tomu, že projekt vybudování nové kolárny se zdařil a místa na kola jsou plně obsazena, je možnost rozšíření této nové kolárny propojením s vedlejší místností, aktuálně kočárkárny (místnost pro uložení ostatních věcí, tedy kočárků či outdoorového vybavení) se stejným způsobem provozu. Případná realizace by byla v kompetenci předsedy v souladu se stanovami, podle očekávané výše nákladů. V rámci nastalé diskuze bylo několika vlastníky konstatováno, že není potřeba budovat další kolárnu, pokud zde je ještě jedna vedle NP. Předseda vysvětlil, že je zde další bod řešící uvolnění staré kočárkárny pro potřeby NP, ale tato varianta se zatím nezdála průchodná.

Po delší diskuzi předseda vzhledem k pravděpodobnému nesouhlasu s propojením kolárny a kočárkárny nenechal o tomto usnesení hlasovat. Bylo konstatováno, že problematika případných změn využití prostorů se bude řešit v budoucnu ve vazbě na rozhodnutí o využití nově vzniklého prostoru u výměňkové stanice.

(5) Nehlasováno

(6) Souhlas se změnou nájemce NP

Nájemce NP p.Petržilka dal výpověď a ukončil svůj nájem v NP v domě 1635 ke dni 31.7.2023. Správci se podařilo sehnat dalšího nájemce (pí. Mináriková), který by zde měl zájem o provozování prodejny - antikvariát. Protože se jedná o klidný předmět podnikání, nemá SF IKON ani předseda společenství námítky na uzavření nájemní smlouvy se stejnými podmínkami, jako měl předešlý nájemce. Na plénu byla tato skutečnost vzata na vědomí bez připomínek.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje změnu nájemce u NP za stejných podmínek. Ukládá předsedovi ve spolupráci se SF IKON, aby zajistil vlastní realizaci.

19:00 (6) Hlasování: 100,0% pro, 0,0% proti, 0,0% se zdržel **schváleno**

(7) Schválení změny užívání staré kolárny na nebytový prostor (prodejna se skladem)

Předseda informoval, že prostor staré kolárny je užíván sporadicky a je v něm spíše starší, nepotřebné vybavení. Vzhledem ke změně nájemníka v přilehlém NP je zde možnost a zájem nového nájemce o rozšíření prostor pro jeho činnost. V případě rozšíření stávajícího NP o tuto část (asi sklad) by došlo ke zvýšení výnosů z pronájmů NP pro všechny vlastníky.

Vzhledem k tomu, že již v předešlé diskuzi byl přijat závěr, že o využití či změně využití společných prostor v domě bude jednáno a hlasováno až po dořešení všech ostatních možností, předseda o tomto bodě nenechal hlasovat.

(7) Nehlasováno

(8) Informace o stavu plných mocí ve vazbě na smlouvu s PT, a.s. ohledně VS.

Ke dnešnímu dni byly vlastníky doručeny předložené plné moci, které jsou s ověřeným podpisem. Stále však chybí 4 plné moci a proto předseda apeluje na vlastníky, kteří tuto plnou moc nedodali, aby tak učinili obratem. Jedná se o právní proces, který je každou změnou ve vlastnictví oddalován. Protože se jedná o výrazný příspěvek do „FO“ ve výši cca 1 mil. Kč, každé prodlužování tohoto stavu není přínosem. Případy, kdy se nedaří dohledat některé podílové vlastníky, se budou muset řešit právní cestou. V rámci diskuze předseda zodpověděl všechny otázky.

Jedná se o proces, který byl vlastníky odsouhlasen a je ve stadiu, odkud není návratu do původního stavu. Nyní je třeba tento proces dokončit. Pokud s tímto rozhodnutím nyní některý vlastník nesouhlasí, budou muset obě strany dohody (smlouvy) vyřešit tuto problematiku soudní cestou. Předseda apeloval na p. Novotného, aby případně stanovil požadavky na ty důvody, které mu brání v udělení souhlasu. Většina vlastníků na plénu souhlasí s dokončením procesu a získáním příspěvku do „FO“, který umožní případnou realizaci stavebních oprav.

(9) Informace o změně servisní firmy na výtahy

Vzhledem k tomu, že současná servisní firma na provozování výtahů KONE a.s. má vlastní cenovou politiku, kdy zejména opravy a výměny komponentů jsou cenově dražší, oslovil p. Ing. Kavalier i jiné servisní firmy na výtahy. V rámci tohoto průzkumu se jeví firma Výtahy Bestlift s.r.o. v servisních činnostech stejná, ale opravy a výměny komponentů má výrazně levnější. Je schopná provozovat výtahy KONE. Proto navrhujeme změnit servisní firmu na výtahy.

Návrh této změny bude projednán na dalším shromáždění.

(10) Volba nového předsedy společenství.

Vzhledem k tomu, že Družstvo Zlatá Praha pro SVJ na tomto shromáždění odstoupilo z funkce předsedy společenství v souladu se Smlouvou o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek, je třeba zvolit nového předsedu.

DZPpSVJ jako variantu nového předsedy navrhlo pana Miroslava Kremličku ze společnosti ProfiPředseda s.r.o., který má výborné reference a je vlastníků znám z minulých let, kdy zde pracoval a tyto domy zná. P. Kremlička se představil, prezentoval firmu i sebe a zodpověděl všechny otázky. Jiný návrh nezazněl. Před hlasováním ještě navrženo, že vlastní smlouva o výkonu funkce bude předložena vlastníkově Ing. Kobzovi k nahlédnutí.

Usnesení: Shromáždění vlastníků bere na vědomí odstoupení předsedy společenství Družstvo Zlatá Praha pro SVJ (IČ: 086 21 837) ke dni 30.6.2023 a schvaluje předsedou společenství ProfiPředseda, s.r.o., se sídlem Papírnická 2809/10, Východní předměstí, 326 00 Plzeň (IČ: 607 20 433) s platností od 1.7.2023 s výší odměny 9 038,-Kč měsíčně bez DPH. Ukládá předsedovi, aby zajistil zápis této skutečnosti do OR.

19:53 (10) Hlasování: 100,0% pro, 0,0% proti, 0,0% se zdržel **schváleno**

(11) Informace o zájmu rekonstrukce lodžii + zábradlí, plán oprav na rok 2023 až 2024

Vzhledem ke stavu lodžii, zábradlí, skel a dlažeb by bylo vhodné zajistit jejich opravy či rekonstrukce. Protože se jedná o cenově a technicky náročnou rekonstrukci, je potřeba nejdříve zjistit všeobecný zájem o takovou činnost. V rámci diskuze bylo konstatováno, že stav zábradlí i vlastních lodžii (dlažba) je u některých bytů špatný a proto bude uvažováno o předložení nabídky nejen na výměnu zábradlí se zasklením, ale i opravy dlažby, tam kde to bude potřeba.

(12) Různé, diskuze

V rámci diskuze bylo diskutováno následující:

- – mytí oken a parapetů se každoročně plánuje na začátek července,

- diskuze ohledně samozavíračů – samozavírače zadních (jižních) dveří se minimálně 2 x do roka seřizují, nyní bylo seřizeno 14 dní před shromážděním na hranu zavíratelnosti, problémy s nestálou silou zavírání jsou výkyvy teplot na jižní straně vchodů a proměnlivý průvan v domě, samozavírač u kolárny byl nastaven firmou na min. přítlak pro zavření dveří – bylo a ještě bude doplněno těsnění na zárubeň pro útlum dovření dveří,
- předseda apeloval na nepořádek v domě (umístění věcí, které nemají být ve společných prostorách-chodbách), což odporuje požárním revizím,
- v rámci probíhajících rekonstrukcí v jednotkách vlastníků předseda apeloval na dodržování stanov a domovního řádu, tedy udržování pořádku v domě, který stavební firmy často porušují,
- předseda připomněl povinnost všech vlastníků o hlášení počtu osob či jménech a kontaktech nájemníků ve svých jednotkách (stanovy i platná legislativa), od konce roku 2023 bude probíhat pravidelnost ročních hlášení všech vlastníků o počtech osob, nájemnících a kontaktech ve spolupráci předsedy a SF IKON formou dotazníku (EL).

Další shromáždění je předběžně naplánováno na podzim 2023. Toto shromáždění bylo ukončeno v 20:23 hod.

Přílohy: č.1. pozvánka
č.2. prezenční listina + plné moci
č.3. hlasování
č.4. rozpočet 2023/2024

V Praze dne 30.6.2023

Ing. Jiří Splítek, zapisovatel

Miroslav Kremlička, skrutátor

Ing. Martin Kavalier, ověřovatel

