

Zápis
ze shromáždění vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín
konaného dne 11. září 2024

Datum a čas konání: 11.9.2024

Místo konání: Business Centrum Freyova 27/82, Praha 9

Shromáždění svolal: Předseda Společenství vlastníků domu na pozemku parc. č. 1425/11, k.ú. Hloubětín

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 34922 z 67474 což činí 51,76% všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění:

1. Zahájení, ověření usnášeníschopnosti shromáždění
2. Volba orgánů shromáždění (předsedajícího a zapisovatele)
3. Odsouhlasení programu shromáždění
4. Odstoupení předsedy společenství vlastníků
5. Změna Stanov
6. Volba nového výboru společenství vlastníků
7. Schválení odměny statutárního orgánu
8. Diskuse
9. Ukončení shromáždění

Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení, kontrola prezenze a usnášeníschopnosti Shromáždění, volba orgánů Shromáždění

Shromáždění společenství vlastníků zahájila paní Pavlína Kanavalová, zástupce správní firmy TOMMI-holding, spol.s.r.o., která představila přítomné účastníky shromáždění, pana Vojtěcha Nováčka ze společnosti TOMMI-holding, pana Davida Vašáka ze společnosti YIT Stavo a současného předsedu Společenství a pana Ondřeje Hůrku, také ze společnosti YIT Stavo. Poté předala slovo panu Zdeňku Pospíšilovi, zástupci společnosti JS-hlasování s.r.o., který přítomným vlastníkům vysvětlil způsob a funkci bezdrátového hlasovacího zařízení.

Poté bylo přistoupeno k hlasování o volbě předsedajícího a zapisovatele shromáždění. Jako předsedající byla navržena paní Pavlína Kanavalová a zapisovatelem p. Vojtěch Nováček.

Hlasování:

PRO: 96,84%
PROTI: 0,00%
ZDRŽELO SE: 3,16%

Usnesení přijato.

2. Schválení programu shromáždění

Hlasování:

PRO: 100,00%
PROTI: 0,00%
ZDRŽELO SE: 0,00%

Usnesení přijato.

3. Odstoupení předsedy Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín.

Ke dni konání shromáždění tj. 11.9.2024 předseda Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín odstupuje ze své funkce.

Aby bylo možné zvolit Výbor společenství vlastníků, je nutná úprava stanov. Návrh na úpravu byl vlastníkům zaslán spolu s pozvánkou. Na návrh vlastníků došlo k dalším úpravám. Navržené změny se týkají těchto ustanovení (změny vyznačeny tučně)

- **Čl. II, odst. (1) Název společenství zní: "Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín", nově znění: "Společenství vlastníků domu Sobí 1178"**

Odst. (2) Sídlo společenství je: Baškirská 1408/9, Vršovice, 101 00 Praha 10, **nově: Sobí 1178/6, Praha 9**

- **Čl. VIII odst. (1) bod (b) výbor společenství vlastníků**
- **Čl. IX odst.(2) bod f) 3 o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000 Kč, nově částku 150.000 Kč**

Odst. (2) bod g) 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivém případě částku 50.000,-Kč včetně DPH, nebo k jinému nakládání s nimi, **nově částku 100 000 Kč**

- **Čl. XI – celé ustanovení se nahrazuje:**

Výbor společenství vlastníků

1. **Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platné právní úpravy a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.**
2. **Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.**
3. **Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.**
4. **Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.**
5. **Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.**
6. **Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.**
7. **Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje předseda. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho**

nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Výbor hlasuje veřejně. Schůzi výboru svolává jeho předseda elektronickou pozvánkou zaslanou ostatním členům výboru na jimi udané e-mailové adresy. Pozvánka musí obsahovat alespoň místo a čas jednání. Jednání výboru řídí jeho předseda, který rovněž rozhoduje o zařazení navrhaných bodů na program jednání. Návrh k projednání určité otázky výborem může vznést písemně či ústně kterýkoliv člen výboru. Může tak učinit rovněž kterýkoliv člen společenství, a to písemnou zprávou doručenou na adresu společenství. O písemných návrzích doručených před datem konání schůze výboru rozhodne předseda vždy bezodkladně po zahájení schůze. Jednání výboru řídí jeho předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru.

8. *Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.*
9. *Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:*
 - a) *zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle platné právní úpravy a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,*
 - b) *rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,*
 - c) *odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,*
 - d) *připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,*
 - e) *předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,*
 - f) *zajišťuje řádné vedení písemností společenství,*
 - g) *sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení příslušného orgánu výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,*
 - h) *zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,*
 - i) *zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.*
10. *Výbor jako statutární orgán společenství zejména:*
 - a) *v souladu s platnou právní úpravou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,*
 - b) *zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,*
 - c) *jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,*
 - d) *plní povinnosti podle platné právní úpravy ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.*
11. *Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji*

bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a vyvodit z toho pro sebe důsledky.

12. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
13. V působnosti výboru je též rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč,
14. V působnosti výboru je též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady částku 150.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí.
15. Výbor je oprávněn rozhodnout o výši záloh na služby spojené s užíváním jednotky.

- Čl. XII – celé ustanovení se nahrazuje:

Revizor

1. Revizor je voleným orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
2. Revizor v rámci své působnosti zejména
 - a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnou právní úpravou a s těmito stanovami,
 - b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d. může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e. účastní se dle potřeby jednání výboru.

V průběhu došlo ke změně počtu přítomných vlastníků na 53,21 %

4. Změna Stanov

Po upřesnění a doplnění všech změn bylo přistoupeno k hlasování o změně stanov v předloženém znění.

Hlasování:

PRO: 85,21%
PROTI: 5,48%
ZDRŽELO SE: 9,51%

Usnesení přijato.

5. Volba nového výboru společenství vlastníků

Zájem o funkci člena výboru projeví Ing. Jiří Machát, p. Zdeněk Navrátil a p. Safwan Naser. Pan Safwan Naser bohužel nebyl přítomen, tudíž nebylo možné o něm hlasovat. Zájem projevila Ing. Lenka Chaloupská. Po krátkém představení každého z uvedených zájemců bylo přistoupeno k hlasování o každém z kandidátů samostatně.

Schválení pana Zdeňka Navrátila do výboru Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín

Hlasování:

PRO: 88,26%
PROTI: 0,89%
ZDRŽELO SE: 10,85%

Usnesení přijato.

Schválení Ing. Jiřího Macháta do výboru Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín

Hlasování:

PRO: 85,17%
PROTI: 2,16%
ZDRŽELO SE: 12,67%

Usnesení přijato.

Schválení paní Lenky Chaloupské do výboru Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín

Hlasování:

PRO: 55,33%
PROTI: 29,63%
ZDRŽELO SE: 15,04%

Pro schválení člena výboru je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství, usnesení tedy nebylo přijato.

Zájem o funkci ve výboru se přihlásil pan Martin Žitník.

Schválení pana Martina Žitníka do výboru Společenství vlastníků domu na pozemku parc.č. 1425/11, k.ú. Hloubětín

Hlasování:

PRO: 91,39%
PROTI: 5,71%
ZDRŽELO SE: 2,90%

Usnesení přijato.

6. Schválení odměny statutárního orgánu

Posledním bodem k hlasování bylo schválení odměny výboru. Nejprve byla navržena částka 30.000,-Kč/měs. (hrubého) pro všechny tři členy výboru. K přijetí usnesení je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství. PRO se vyjádřilo 51,15%, tudíž usnesení nebylo přijato. Následoval tedy návrh odměny ve výši 25.000,-Kč/měs. (hrubého) pro všechny členy výboru. PRO se vyjádřilo 70,12%, usnesení také nebylo přijato. Po diskusi mezi vlastníky byla nakonec navržena částka **33.000 Kč/měs. (hrubého)** pro všechny tři členy výboru.

V průběhu došlo opět ke změně přítomných vlastníků na 54,29%

Hlasování:

PRO: 75,03%
PROTI: 19,01%
ZDRŽELO SE: 5,96%

Usnesení bylo přijato.

7. Diskuse

- v rámci diskuse bylo projednáno navýšení četnosti či doplnění nádob na odvoz odpadu a nádoby na bio odpad. Dle informace p. Nováčka byla navýšena četnost svozu komunálního odpadu na 3x týdně. Nádobka na bio odpad je v současné době umístěna u objektu Tornio
- dotaz na zástupce developera ohledně vybudování schodů směrem k tramvaji
- samozavírače na společných chodbách – bude provedeno seřízení
- nefungující bodová světla – bude prověřeno
- dotaz na termín dokončení dětského hřiště – dle info zástupce developera by mělo být do konce října 2024
- dotaz na údržbu chodníku v zimním období od ul. Sobí do Granitové – bude prověřeno, zda zimní údržba je zahrnuta ve stávající smlouvě

V Praze dne : 11.9.2024

Zapsal: Vojtěch Nováček



Ověřil (a): Pavlína Kanavalová

