



Společenství vlastníků domu Sobi 1178
se sídlem Sobi 1178/6, Hloubětín, 198 00 Praha 9 IČ 194 63 651

Zápis

ze shromáždění vlastníků domu Sobi 1178 konaného dne 8.dubna 2025

Datum a čas konání: 08.04.2025

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

Shromáždění svolal: Výbor Společenství vlastníků domu Sobi 1178

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 36597 z 67474 což činí 54,24% všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění:

1. Zahájení, ověření usnášeníschopnosti shromáždění
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o činnosti správce, informace o přehledu reklamaci a jejich stavu
5. Informace o stavu hospodaření
6. Schválení účetní závěrky
7. Schválení rozpočtu na ok 2025 (podklad pro stanovení nového předpisu záloh)
8. Změna stanov: Schválení klíče pro rozúčtování
9. Schválení zásahu do společného majetku SVJ (klimatizace, pergoly, markýzy, atp.)
10. Schválení pravomoci k rozhodnutí o zásahu do společného majetku na výbor SVJ
11. Různé a diskuse
12. Závěr

Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení, volba předsedajícího, zapisovatele a skrutátora Shromáždění

Shromáždění společenství vlastníků zahájil Ing. Machát, předseda Výboru SVJ. Privítal přítomné účastníky shromáždění, konstatoval, že dle počtu přítomných vlastníků je shromáždění usnášeníschopné. Následně bylo přistoupeno k volbě předsedajícího, zapisovatele a skrutátora shromáždění.

Jako předsedající byl navržen Ing. Jiří Machát, zapisovatelem paní Pavlína Kanavalová a skrutátorem společnost J-S hlasování s.r.o. Zástupce společnosti J-S hlasování vlastníků vysvětlil způsob a funkci bezdrátového hlasovacího zařízení.

Hlasování:

PRO: 92,24%

PROTI: 2,18%

ZDRŽELO SE: 5,50%

Usnesení bylo přijato.

2. Zpráva o činnosti výboru

Předsedající vlastníky informoval o provozní činnosti výboru

- Nastavení spolupráce se správcem TOMMI holding
- Vytvoření webové stránky SVJ
- Změna rejstříku, přístup k bankovnímu účtu
- Komunikace s ostatními SVJ Lappi Hloubětín
- Organizace hlasování per rollam
- Řešení reklamaci

- Revize smluv
- Průběžné schvalování faktur a zadávání úkolů pro drobnou údržbu domu
- Kontrola účetní závěrky průběžné řízení financí a cash-flow SVJ
- Jednání ohledně zpřístupnění dětského hřiště
- Řešení problémů s vývozem odpadu
- Zajištění změny tarifu elektrické energie
- Zajištění změny dodavatele úklidových služeb (úspora 50%)
- Zajištění změny dodavatele zimní údržby

Na informace o činnosti výboru navázal pan Vojtěch Nováček, zástupce správce TOMMI-holding zajišťující pro SVJ technickou činnost

- Převzetí objektu od developera
- Seznámení se s technologiemi objektu
- Zajištění všech povinných revizí
- Součinnost s výborem při změně nastavení odběru elektrické energie
- Řešení fungování rekuperace
- Řešení odvozu tříděného odpadu
- Zajišťování klíčů ovladačů a čipů od objektu
- Řešení reklamací týkajících se společných prostor

3. Schválení účetní závěrky za rok 2024

Účetní závěrka byla zpracována správcem TOMMI-holding, spol. s r.o.

Hlasování:

PRO: 98,06%

PROTI: 0,00%

ZDRŽELO SE: 1,94%

Usnesení bylo přijato.

4. Schválení rozpočtu na rok 2025

Předložený rozpočet byl vypracován dle skutečných nákladů r. 2024 a s přihlédnutím možného navýšení cen cca o 17% a inflační rezervy.

Hlasování:

PRO: 93,20%

PROTI: 0,65%

ZDRŽELO SE: 6,15%

Usnesení bylo přijato (schválený rozpočet je přílohou zápisu)

5. Změna stanov – schválení klíče pro rozúčtování nákladů

Výbor předložil návrh na úpravu klíče pro rozúčtování v těchto položkách:

PCO – původně dle podílu / nově na jednotku

Elektrina společných prostor – původně dle podílu / nově na jednotku

Revize – původně dle podílu / nově na jednotku

Údržba nemovitosti – původně dle podílu / nově na jednotku

Údržba zeleně – původně dle podílu / nově na jednotku

Úklid společných prostor – původně dle podílu / nově na jednotku

Nové položky : elektrina rekuperace= dle podílu, zimní úklid= na jednotku, odměna výboru= na jednotku

Hlasování:

PRO: 67,84%

PROTI: 26,15%

ZDRŽELO SE: 6,00%

K přijetí usnesení je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků. Usnesení nebylo přijato.

Bylo tedy přistoupeno k hlasování o každé položce samostatně.

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka PCO – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 80,96%
PROTI: 17,04%
ZDRŽELO SE: 2,00%
Usnesení bylo přijato.

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka elektřina společných prostor – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 69,84%
PROTI: 28,16%
ZDRŽELO SE: 2,00%

Usnesení nebylo přijato. V platnosti zůstává původní klíč, tj. dle vel. podílu

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka pravidelné revize a servisní kontroly – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 82,73%
PROTI: 17,27%
ZDRŽELO SE: 0,00%

Usnesení bylo přijato.

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – údržba nemovitosti – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 73,19%
PROTI: 25,51%
ZDRŽELO SE: 1,30%

Usnesení nebylo přijato. V platnosti zůstává původní klíč, tj. dle vel. podílu

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka údržba zeleně – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 84,19%
PROTI: 14,51%
ZDRŽELO SE: 1,30%

Usnesení bylo přijato.

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka úklid společných prostor – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 75,63%
PROTI: 24,37%
ZDRŽELO SE: 0,00%

Usnesení bylo přijato.

Schválení změny klíče pro rozúčtování nákladů – položka zimní úklid – nově rozúčtování rovným dílem na jednotku

Hlasování:
PRO: 87,15%
PROTI: 11,52%
ZDRŽELO SE: 1,33%

Usnesení bylo přijato.

Na základě podnětu jednoho z vlastníků bylo hlasováno o změně rozúčtovacího klíče položky odvozu odpadu. V současné době je tato položka dle stanov rozúčtovávána dle velikosti podílu. Bylo navrženo rozúčtovávat rovným dílem na jednotku.

Hlasování:
PRO: 47,53%
PROTI: 40,75%
ZDRŽELO SE: 11,72%

Usnesení nebylo přijato. Zůstává tak v platnosti původní způsob rozúčtování, tj. dle vel. podílu. Stanovy Společenství budou upraveny o schválené změny v rozúčtovacím klíči.

6. Schválení zásahu do společného majetku SVJ

Vlastník jednotky R2-403 ve 4.podlaží požádal o možnost prezentace umístění klimatizační jednotky. Po proběhlé prezentaci dostal prostor k vyjádření dotčený vlastník sousední jednotky, který s umístěním klimatizační jednotky ncsouhlasí. Po hlasování, ve kterém se vlastníci vyjádřili 53,13% PROTI umístění, PRO bylo 15,13% a ZDRŽELO SE 31,18% se Výbor rozhodl, že zajistí manuál s podrobnými pokyny, co vše je nutné doložit pro případné schválení umístění klimatizačních jednotek.

7. Diskuse

V rámci diskuse bylo projednáno:

- možnost umístění dalšího zrcadla u výjezdu z garáží
- Využívání rekuperace dle času (dle výboru toto není možné)

V Praze dne : 08.04.2025

Zapsala: Pavlína Kanavalová

Za Výbor SVJ:

Ing. Jiří Machát – předseda

Zdeněk Navrátil – místopředseda