

Společenství vlastníků jednotek Kostomlatská 685/1, 190 00 Praha 9

zápis ze shromáždění ze dne 18. 05. 2026

Sídlo SVJ: Praha 9, Kostomlatská 685, PSČ 19000
IČO: 27208613

Místo konání v objektu Gymnázium, Praha 9, Českolipská 373 učebna č. 21

Přítomni:

Statutární orgán - AUSTIS-REAL s.r.o. - předseda výboru
zastoupený Jakubem Havláskem, prokuristou společnosti

Členové SVJ, případně jejich zmocněnci na základě plné moci dle prezenční listiny

Prezence členů SVJ byla zahájena v 18:55. V 19:05 byly sečteny podíly přítomných. Předseda výboru zahájil shromáždění a konstatoval, že přítomno je 50,632 % všech spoluvlastnických podílů a shromáždění je usnášeníschopné.

Bod č. 1 - zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)

Předseda navrhl orgány shromáždění takto:

Předseda shromáždění	Jakub Havlásek
Zapisovatel	Jakub Havlásek
Skrutátor	Jakub Havlásek

Hlasování č. 1 – schválení předloženého programu a orgánů shromáždění

Návrh usnesení - "Přítomní vlastníci souhlasí s předloženým programem shromáždění Společenství vlastníků a souhlasí s navrženými orgány shromáždění společnosti."

PRO	100,00 %	z přítomných podílů
PROTI	0,0 %	z přítomných podílů
ZDRŽEL SE	0,0 %	z přítomných podílů
SCHVÁLENO	více než nadpoloviční většinou ze všech podílů	

Bod č. 2 - změna statutárního orgánů společenství (převod stat. orgánu v rámci skupiny AUSTIS na AUSTIS SVJ management I, s.r.o.) – předseda přítomné seznámil s organizační změnou v rámci skupiny AUSTIS. Shromáždění vzalo změnu na vědomí a souhlasí se zápisem změny do OR.

- 1) **schválení účetní uzávěrky za rok 2025 a rozpočtu na rok 2026**
- 2) řešení provozních problémů objektu
- 3) závěr

Bod č. 2 - schválení účetní uzávěrky za rok 2025 a rozpočtu na rok 2026

Předseda představil přítomným předložil účetní uzávěrku, zpracovanou správcem AUSTIS-REAL, s.r.o. Proběhla krátká diskuse nad čerpáním z fondu, ze kterého budou hrazeny pouze podstatné věci. S platností od vyúčtování 2026 bude vlastníkům s vyúčtováním zasílán přehled s čerpáním FO. Dále byl předložen návrh rozpočtu na rok 2026, podle kterého jsou stanoveny předpokládané náklady a na tyto náklady bude s platností od 01/07/2026 upraven předpis záloh.

V rámci tohoto bodu předseda přítomné seznámil se stavem FO k 31/12/2025 – 2 853tis Kč a stavem peněžních prostředků na účet SVJ k datu shromáždění, 1 500tis Kč na termínovaném vkladu a 580tis Kč běžném účtu. Rozdíl v cash flow jsou nedoplatky z vyúčtování služeb za rok 2025 ve výši cca 750tis Kč.

V průběhu roku 2025 byly podány dvě žaloby na neplatiče a v průběhu jara 2026 byly dluhy vymoženy.

Hlasování č. 2 – schválení účetní uzávěrky 2025 a rozpočtu na rok 2026

Návrh usnesení - "Přítomní vlastníci schvalují účetní uzávěrku za rok 2025, tak jak byla předložena správcem a bude zveřejněna ve sbírce listin. Dále souhlasí s úpravou záloh dle předloženého rozpočtu na rok 2026."

PRO	100,00 %	z přítomných podílů
PROTI	0,0 %	z přítomných podílů
ZDRŽEL SE	0,0 %	z přítomných podílů

SCHVÁLENO více než nadpoloviční většinou ze všech podílů

Bod č. 3 - řešení provozních problémů objektu, závěr

- s ohledem na zvýšení náklady za úklid garážových stání dojde k redukci v letních měsících. Nově bude probíhat úklid 6x ročně
- po krátké diskusi bude zařazen bod s navýšením FO, aktuálně se hradí 15,-Kč na m², což je spíš méně. Doporučená výše je 20,- až 30,-Kč na m²
- na základě podnětu více vlastníků dojde ke kontrole počátečních stavů spotřeby tepla na vyúčtování služeb za rok 2025
- jeden z vlastníků předložil požadavek s CN na výměnu popelnicového stání z volného stání se zamčenou popelnicí na uzavřené klecové stání připojené na čipový systém otvírání s odkazem na realizaci u okolních SVJ, po krátké diskusi nad potřebností se rozhodlo o hlasování

Hlasování č. 3 – změna popelnicového stání na uzavřené

Návrh usnesení - "Přítomní vlastníci pověřují předsedu společenství zajištěním realizace uzavřeného popelnicového stání s připojením na čipový systém. Cena realizace nepřekročí 60tis Kč bez DPH. Maximální cena vychází z předložené cenové nabídky a realizace bude hrazena z fondu oprav."

PRO	84,661 %	z přítomných podílů
PROTI	15,339 %	z přítomných podílů
ZDRŽEL SE	0,0 %	z přítomných podílů

SCHVÁLENO více než nadpoloviční většinou přítomných podílů

- na základě již proběhlé montáže bodců proti holubům v ulice Tereziánská, tam kde o to vlastníci projeví zájem byl vznesen požadavek na montáž bodců na všechny parapety, tam kde je to potřeba

Hlasování č. 4 – montáž bodců proti holubům

Návrh usnesení - "Přítomní vlastníci pověřují předsedu společenství zajištěním montáže bodců proti holubům na místa, kde je to potřeba, aby nedocházelo k poškozování objektu."

PRO	100,00 %	z přítomných podílů
PROTI	0,0 %	z přítomných podílů
ZDRŽEL SE	0,0 %	z přítomných podílů

SCHVÁLENO více než nadpoloviční většinou ze všech podílů

- vlastník jednotky s fixním proskleným prostorem požádal o možnost zajištění umytí fixních oken v ulici Kostomlatská. Bude zpracována cenová nabídka na umytí a bude předložena všem vlastníků k odsouhlasení a náklady na mytí ponесou pouze vlastníci, kterým bude služba poskytnuta.
- byl vznesen požadavek na zjištění možnosti seřízení oken v celém objektu. V jednotkách by si seřízení hradili vlastníci a ve společných prostorech by bylo seřízení hrazeno z fondu oprav. Bude stanovena rámcová cena za seřízení a budou nabídnuty termíny pro přihlášení. Nabídku bude směřována na přelomu září / října 2026.

- vlastníci požádali o prořezání koruny stromů v ulici Terežínská, protože zasahuje na balkóny a do oken. V rámci prořezu dojde ke kontrole všech stromů a případnému prořezu.

Bod č. 4 - závěr

Vlastníci neměli další dotazy a připomínky, předsedající shromáždění ukončil v 20:15

Zapsal:

Jakub Havlásek
AUSTIS REAL, s.r.o.
ředitelství
Nekvasilova 625/2
186 00 Praha 8
IČ: 25702548
DIČ: CZ25702548