

Z Á P I S

ze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Pivovarnická 1023, IČ: 72561319, se sídlem Praha 8 - Libeň, Pivovarnická 1023/5, PSČ 180 00, vedená u Městského soudu v Praze S 13567 (dále „Společenství“)

datum konání: 29. dubna 2025
místo: chodba v 1.NP domu Pivovarnická 1023/5, Praha 8 Libeň
od: 19:00
skončeno: 19:30

**přítomno dle prezenční listiny: 81,16% ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
86,68% ze všech hlasů vlastníků jednotek (při skončení)**

Shromáždění bylo po celou dobu usnášeníschopné.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů (zapisovatele, sčítatele, předsedajícího a ověřovatele zápisu)
2. Hlasování o volbě statutárního orgánu společenství
3. Informace o hospodaření SVJ v roce 2024
4. Schválení účetní závěrky 2024 a odsouhlasení převodu zisku/HV do fondu oprav
5. Technická zpráva 2024 a zpráva plánu oprav
6. Finanční plán 2025 a schválení záloh pro rok 2025
7. Odpad
8. Ostatní, diskuze

Proti programu nebylo námitek, připomínek ani návrhů na doplnění.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Shromáždění v 19:00 zahájila a přítomné vlastníky přivítala advokátka, zastupující předsedu společenství Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka, která představila přítomného místopředsedu představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, Ing. Jana Poláka a Jaroslava Hořavkovou, účetní Stavebního bytového družstva Praha 8 a referenta objektu a konstatovala, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině a elektronicky zaregistrovaných, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 81,16 % ze všech hlasů společenství vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná.

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani další návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Veronika Solis, MBA (dále jen „VS“) k projednávání jednotlivých bodů programu shromáždění a navrhla do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty: Sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák (dále „JP“), zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA, advokátka (dále „VS“), ověřovatel zápisu: pan Daniel Hora, předsedající (řídící schůze) Jaroslava Hořavková (dále „předsedající“ nebo „řídící schůze“).

Přítomno: 81,16 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních funkcí ve složení: sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák, zapisovatel: Mgr. Veronika Solis, MBA ověřovatel zápisu: pan Daniel Hora a předsedající shromáždění vlastníků paní Jaroslava Hořavková a to 81,16 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100% přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Mgr. Veronika Solis konstatovala, že prezenční listina je v pořádku a je tedy na shromáždění přítomno 81,16 % ze všech spoluvlastnických podílů a plné moci platné.

Ad 2 . Hlasování o volbě statutárního orgánu

Veronika Solis informovala členy Společenství, že statutárnímu orgánu společenství končí v 07/2025 funkční období. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. VS nejprve vynesla dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevzněl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhla Veronika Solis dát hlasovat o dalším funkčním období současného předsedy Společenství. Do funkce předsedy Společenství vlastníků Pivovarnická 1023 bylo navrženo po vypršení stávajícího funkčního období na následující funkční období Stavební bytové družstvo Praha 8, IČO 000 34 550. Předsedající doplnila, že odměna předsedy zůstává stejná a to 9.075,- vč. DPH čtvrtletně, referenta objektu 5.000,- měsíčně.

Přítomno: 81,16 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků zvolilo 100% přítomných vlastníků jednotek, to je 81,16% hlasů všech vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství vlastníků Pivovarnická 1023 . Odměna za výkon předsedy Společenství činí 9.075,- Kč čtvrtletně a referenta objektu 5.000,- měsíčně 100% z přítomných bylo pro, nikdo se nezdržel nikdo nebyl proti.

Ad 3 . Informace o hospodaření SVJ v roce 2024

Předsedající přednesla zprávu o hospodaření Společenství za rok 2024. Vlastníci byli seznámeni se stavem finančních prostředků k 31.12.2024 – v pokladně bylo 4.241,- Kč na BÚ 85.169,30 Kč na SÚ bylo 2.055.959,76 Kč. Platební morálka vlastníků byla dobrá: celkové nedoplatky na nájmu k 31.12.2024 činily: 8.630,- Kč . Přepjatky k 31.12.2024 činily 8.903,-, nedoplatky 273,- Kč. Úvěr na výstavbu výtahu má k 31.12.2024 zůstatek 3.111.685,85. Splaceno bylo v r. 2024 Kč 282.224,83, na úrocích zapl. SVJ

64.963,17. Fixace úrokové sazby končí v 08/2026. Ke konci fixace bude provedena mimořádná splátka úvěru dle možností společenství (obdržená dotace + úhrada z FO).

Náklady k vyúčtování v roce 2024 činily 834.725,65 Kč a zálohy 778.372,- Kč. Celkovým výsledkem vyúčtování služeb pro rok 2024 je nedoplatek 56.353,65 Kč. Tento z velké části vznikl nedoplatky za vodné/stočné. Již v předešlých letech byli vlastníci vyzýváni, aby si navýšili zálohy individuálně – podle vlastní spotřeby. Znovu bylo doporučeno vlastníkům, kterým vzniknou ve vyúčtování nedoplatky kvůli nízkým zálohám za vodné/stočné, aby si zálohy individuálně navýšili.

Cena m3 vody za rok 2024 je 163,19 Kč. Tato vznikla jednak zdražením a jednak velkým rozdílem (11,22 %) mezi odečty bytových vodoměrů a patním vodoměrem. Tento byl reklamován u PVK. V případě uznání reklamace budou poníženy náklady za m3 v roce 2025.

O čerpání fondu oprav v r. 2024 byli vlastníci zpraveni v podrobné zprávě o hospodaření, která byla přílohou pozvánky na shromáždění. Největšími výdaji hrazenými z FO bylo zhotovení pojezdů pro vynášku/zanášku popelnic (Kč 42.445,-), revize a pročištění ležaté kanalizace (Kč 27.531,-), oprava po revizi střechy (16.302,72) a úprava přízemního balkonu proti střelbě (Kč 3.770,-) (řeší policie ČR).

V nákladech za **drobnou údržbu** byly zúčtovány opravy osvětlení, opravy zámků oken u světlíků, dodání chybějící kličky, výměny osvětlení, oprava vedení DT, servis sekačky, oprava čistícího kusu odpadu, výměna kolene okap. svodu ve dvoře, elektro opravy po revizi, zámečnické práce (seřízení dveří, výměna cylindr. vložky), výměna baterie v kanceláři (pro úklid) v celkové výši Kč **36.988,60**

V nákladech na **ostatní služby** byly zúčtovány náklady revize HP, požár. prevent. prohlídky, revize elektro, roční kontrola plynu spol. prostor, revize střechy, čištění a kontrola spalinových cest, kopírování, zajištění činnosti havarijního dispečinku Bytoservis, výstražné a informační cedulky, spreje proti hmyzu, byly zakoupeny zahrad. nůžky. Od IV.Q.2024 probíhají dle zákona povinné pravidelné kontroly plynu v domě osobou odpovědnou za PZ. Náklady byly v celkové výši **73.300,30 Kč**.

Předsedající seznámila vlastníky s financemi Společenství za období do 31.03.2025. Stav běžného účtu byl 112.308,50 Kč, na spořicímu účtu bylo k 31.3.2025 Kč 2.068.527,71, stav pokladny Společenství byl 4.041,- Kč.

Do konce roku 2025 budou uzavřeny nové smlouvy o pronájmu lodžii vlastníkům za poplatek 100,- Kč měsíčně s platností od 01.01.2026. Staré smlouvy končí k 31.12.2025.

Ad. 4 Schválení účetní závěrky 2024

Předsedající informovala, že výsledkem hospodaření za r.2024 je zisk **59.314,31 Kč**. Jedná se o zdaněné úroky ze spořicího účtu za rok 2024. Tento navrhl převést do dlouhodobé zálohy. Ostatní informace obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na shromáždění.

Bez dotazů, následně navrhl předsedající, zda shromáždění vlastníků schvaluje roční účetní závěrku za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši **59.314,31 Kč** Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasuje převod hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši Kč **59.314,31 Kč** do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Předsedající dala o návrhu hlasovat.

Přítomno: 86,68% hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje roční účetní závěrku za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 59.314,31 Kč Kč. Shromáždění vlastníků schvaluje převod hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši Kč 59.314,31 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav), 100% z přítomných bylo pro, nikdo se nezdržel nikdo nebyl proti.

Ad 5. Technická zpráva 2024 a zpráva plánu oprav

Ing. Jan Polák seznámil vlastníky s provedenými opravami za období leden 2024 až březen 2025.

Hlavní provedené práce od 01.01. 2024 do 31.12.2024

V 03/2024 byly provedeny drobné nutné opravy po revizi střechy za Kč 16.302,72, v 04/2024 proběhla revize kanal. přípojek, ležetě kanalizace, vč. proplachu a záznamu za Kč 27.531,-. Byly vyrobeny a dodány pojezdy pro vynášku a zanášku popelnic za Kč 41.445,-. Tyto zanášku/vynášku následně velmi zlevní. Byla ukončena smlouva s firmou Sybeka a uzavřena nová – výhodnější smlouva s firmou Ipodec. Ročně bude stát tato služba 22.361,- ročně, zlevnění bude Kč cca 30.000,-.

Z menších oprav v rámci běžné údržby proběhly opravy a výměny osvětlení spol. prostor (chodby) za Kč 1.989,- opravy zámků a dodání klíčků u oken světlíků za 3.625,-, opravy systému domácích telefonů za 1.064,- Kč, výměny vodov. baterie v kanceláři za 3.595,- Kč. Byla provedena oprava čistícího kusu odpad. potrubí za 1.747,20, proběhla výměna kolene okapového svodu za Kč 3.920,-, byly provedeny nutné opravy po elektro revizi za Kč 6.220,-. Dále byly provedena výměna cylindr. vložky zámku/dveře-dvůr, a seřízení všech dveří za Kč 7.816,-. Proběhla pasportizace vodv. stoupaček za Kč 2.419,20 a proveden servis sekačky za Kč 1.625,-.

Během roku 2024 proběhly všechny plánované zákonné revize: požární, elektro, plynu, čištění a kontrola spalinových cest. Byla provedena revize střechy spojená s vyčištěním žlabů.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025, případně do dalších let

Ing. Jan Polák informoval shromáždění o návrhu plánu oprav a údržby na rok 2025 a sice:

V 02/2025 byla provedena technická prohlídka objektu, při které nebyly objeveny žádné podstatné závady, jen drobné nedostatky, vyžadující drobné opravy a údržbu

V letošním roce proběhnou plánované povinné revize, následně budou zajištěny opravy zjištěných závad. Od 03/2025 probíhají opravy střechy po revizi za cca Kč 30.000,-.

Během roku 2025 proběhnou opravy poškozených částí interiéru domu na chodbách (oprava poškozeného zdiva, instalace ALU rohů, úprava dveří, oprava klíčků u světlíků, oprava výmalby), sklepích (oprava zdiva) a dvoře (oprava betonů) za cca 50.000,-. Na žádost vlastníků bude řešeno ztlumení zvukové signalizace elektron. zámku na chodbě v přízemí.

Bude zakoupeno drobné potřebné vybavení. Plánování větších oprav a úprav v domě bude řešeno v závislosti na potřebách domu a stavu financí.

Shromáždění vzalo technickou zprávu na vědomí.

Bez dotazů. Následně navrhla předsedající shromáždění hlasovat o schválení návrhu plánu oprav pro rok 2025.

*Přítomno: 86,68% hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schvaluje roční plán oprav pro rok 2025. 100% z přítomných bylo pro, nikdo se nezdržel nikdo nebyl proti.*

Ad 6. Finanční plán 2025 a schválení záloh pro rok 2025

Předsedající informovala přítomné, že zálohy pro rok 2025 zůstanou ve stejné výši a budou vyúčtovávány stejným způsobem jako dosud. Vlastníci, kterým vznikne nedoplatek za vodné/stočné si upraví zálohy individuálně.

Náklady budou vyúčtovávány jako v roce 2024. Z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) budou hrazeny opravy, investice, splátky úvěru apod., na účtu drobné údržby budou sledovány drobné opravy (zámečnické, zednické, instalatérské), údržba zahrady apod. a z účtu ostatní služby budou hrazeny náklady na revize a kontroly, poplatky, deratizace, poštovné, kopírování, ověřování, kancelářské potřeby, drobný spotřební materiál, náklady na rozúčtování vody apod.

Po diskuzi navrhla předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, že měsíční zálohy na vyúčtovávané náklady i zálohy do fondu dlouhodobé zálohy zůstávají ve stávající výši

*Přítomno: 86,68% hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 100,00% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 0,00% hlasů z přítomných*

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: *Shromáždění vlastníků schválilo že měsíční zálohy na vyúčtovávané náklady i zálohy do fondu dlouhodobé zálohy zůstávají ve stávající výši. Způsob vyúčtování záloh zůstává stejný jako v minulých letech. Pro 100% přítomných, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.*

Ad 7. Ostatní, diskuze

Předsedající upozornila vlastníky, že ceny za vývoz odpadu se neustále zvyšují, je nutné odpadky třídít. V případě, že by všichni obyvatelé domu třídili odpad a neházeli do popelnic, co tam nepatří, bylo by možné snížit počet odpadních nádob nebo jejich velikost a tím platit za odpad méně. Někteří bydlíci u popelnic nebo ve sklepě odkládají předměty, které patří na sběrný dvůr a měli by si jejich odvoz zajistit každý individuálně. Platby za tyto služby budou od roku 2025 značně dražší oproti letům minulým. Apelujeme tedy na všechny bydlíci, aby třídili odpad a neházeli do popelnic sklo, papíry a plasty – k tomu slouží tříděný odpad. V žádném případě do popelnic nepatří stavební suť! V případě, že tato bude v popelnici, firma nemusí popelnice vynést a tudíž zůstanou nevyvezeny.

Vlastníci byli upozorněni, aby neničili zařízení domu a udržovali v domě pořádek, uklízeli v domě po celou dobu rekonstrukcí svých jednotek a nestrhávali informační a výstražné tabulky.

Ing. Polák informoval o možnosti využívání portálu Po schodech.

Portál PO SCHODECH zpřístupňuje finanční a technické údaje o bytech a domech pro jejich uživatele. Tyto údaje jsou průběžně přenášeny z nového informačního systému. Na Po schodech nalezte především informace týkající se celého domu (události v domě - nástěnka, kontakty na zástupce domu a smluvní dodavatele, přehled fondu oprav, dokumenty - např. zápisy ze schůzí, stanovy, PENB, stavební dokumentace), tak informace k Vašemu bytu (předpis záloh, roční vyúčtování, odečty měřidel). Způsob přihlášení do portálu Po schodech naleznou zájemci na web stránkách sbd8.cz

Dále upozornil vlastníky, kteří mají v bytech atmosférické kotle a POV na nutnost zajištění dostatečného přístupu vzduchu pro spalování a zákaz používání těchto spotřebičů v souběhu s digestoří vedoucí vně bytu nebo jiným podtlakovým zařízením. Hrozí otrava CO₂! (toto doporučení vychází z plynové prohlídky a revize). Důrazně doporučujeme každoroční servis těchto spotřebičů včetně provedení analýzy spalín! Doporučujeme ke každému spotřebiči v provedení „B“ instalovat detektor CO např. XC70 Honeywell. Sporáky nesmějí být umístěny v místnostech bez přímého větrání (předsíně apod), Doporučujeme výměnu hadic pro sporáky za nové s požárním atestem 650°/30 min.

Ing. Polák upozornil vlastníky, že jsou povinni odstranit případné nedostatky z proběhlých revizí, na které jsou upozorněni (plyn, spaliny) apod.

Dále informoval, že je nutné uzavřít smlouvu s osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení. Tato vyplývá z nařízení vlády č. 191/2022 Sb.

Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti. Odměna této osoby je cca 1 000,- měsíčně

Přítomno:	86,68 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí:	100% hlasů z přítomných
Proti přijetí:	0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se:	0,00% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zajištění osoby odpovědné za provoz plynového zařízení, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Hasování o zvýšení poplatku za užívání balkonů ve společných částech domu. Po diskuzi dala předsedající hlasovat.

Přítomno: 86,68 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.
Pro přijetí: 94,41% hlasů z přítomných
Proti přijetí: 0,00% hlasů z přítomných
Zdrželo se: 5,59% hlasů z přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 94,41 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, že se budou balkony s účinností od 1.1.2025 zpoplatňovat částkou 100 Kč/balkon/měsíčně u stávajících pronájmů, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 5,59% spoluvlastnických podílů.

Další dotazy přítomných vlastníků byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající poděkovala přítomným za pozornost a ukončila shromáždění v 19:30 hod.

Zapsala:

.....
Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřil:

.....
Daniel Hora

Přílohy:

Pozvánka

Zpráva o hospodaření 2024

