

# 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: 14. dubna 2026  
místo: chodba v 1.NP domu Pivovarnická 1023/5, Praha 8 Libeň  
od: 19:00  
skončeno: 19:30

**přítomno dle prezenční listiny: 85,79 % ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)  
88,44 % 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 a volba pracovních orgánů
2. Informace o hospodaření SVJ v roce 2025
3. Schválení účetní závěrky 2025 a odsouhlasení převodu zisku/HV do fondu oprav
4. Technická zpráva 2025 a zpráva plánu oprav
5. Schválení mimořádné splátky úvěru
6. Finanční plán na rok 2026 a schválení záloh pro rok 2026
7. Ostatní, diskuze

Proti programu nebylo námitek, připomínek ani návrhů na doplnění.

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

#### **Ad 1. Zahájení a volba pracovních orgánů**

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 Jaroslavu 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 85,79 % 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: 85,79 % hlasů ze všech vlastníků jednotek.*  
*Pro přijetí: 100.% hlasů z přítomných*

Proti přijetí: 0 % hlasů z přítomných  
Zdrželo se: 0 % 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: p. Daniel Hora a předsedající shromáždění vlastníků paní Jaroslava Hořavková a to 85,79 % 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 85,79% ze všech spoluvlastnických podílů a plné moci platné. Po příchodu dalšího vlastníka je přítomno 88,44% ze všech spoluvl. podílů.

## **Ad 2 . Informace o hospodaření SVJ v roce 2025**

Předsedající přednesla zprávu o hospodaření Společenství za rok 2025. Vlastníci byli seznámeni se stavem finančních prostředků k 31.12.2025 – v pokladně bylo 4.034,- Kč na BÚ 79.976,91 Kč na SÚ bylo 2.456.315,10 Kč. Platební morálka vlastníků byla dobrá: nedoplatky na nájmu k 31.12.2025 činily: 12.553,- Kč . Přepjatky k 31.12.2025 činily 13.361,-. Celkovým výsledkem byl přeplatek 1.108,- Kč. Úvěr na výstavbu výtahu má k 31.12.2025 zůstatek 2.824.059,40. Splaceno bylo v r. 2025 Kč 287.059,40, na úrocích zapl. SVJ 59.293,55. 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 2025 činily 790.830,59 Kč a zálohy 798.966,- Kč. Celkovým výsledkem vyúčtování služeb pro rok 2025 je přeplatek 8.135,471 Kč. Ve vyúčtování služeb vzniknou některým vlastníkům nedoplatky – převážně za vodné/stočné. Opětovně tyto vlastníky vyzýváme, aby si navýšili zálohy individuálně – podle vlastní spotřeby.

Cena m3 vody za rok 2025 je Společenství vlastníků Pivovarnická 151,56 Kč. Byla provedena výměna patního vodoměru po reklamaci. PVK reklamaci uznalo a vystavilo dobropis. Tímto se cena za 1 m3 vody snížila oproti roku 2024.

O čerpání fondu oprav v r. 2025 byli vlastníci zpraveni v podrobné zprávě o hospodaření, která byla přílohou pozvánky na shromáždění. Největšími výdaji hrazenými z FO byly opravy střechy po revizi (43.646,40), zpracování PENB (13.000,-) stavební opravy v domě (25.000,-) a výměna skleněné výplně v přízemí (4.530,-). Celkem bylo z fondu oprav čerpáno **Kč 86.578,05** (mimo úroků a splátek úvěru).

V nákladech za **drobnou údržbu** byly zúčtovány opravy okenních výplní , opravy osvětlení na chodbách, oprava hlasitosti zvonění, benzín do sekačky v celkové výši **Kč 8.162,92**

V nákladech na **ostatní služby** byly zúčtovány náklady revize HP, požár. prevent. prohlídky, roční kontrola plynu spol. prostor, čištění a kontrola spalinových cest, kopírování, zajištění činnosti havarijního dispečinku Bytoservis, odečty BV s předáním dat, analýza rizik pro objekt, výkon funkce osoby odpovědné za PZ. Náklady byly v celkové výši **59.044,07 Kč**.

Předsedající seznámila vlastníky s financemi Společenství za období do 31.03.2026. Stav běžného účtu byl **150.680,31 Kč**, na spořicímu účtu bylo k 31.3.2026 Kč **2.369.341,89 Kč**, stav pokladny Společenství by 3.384,- Kč a nedoplatek úvěru byl k 31.03.2026 **2.751.067,35 Kč**.

### **Ad. 3 Schválení účetní závěrky 2025 a odsouhlasení převodu HV/zisku do dlouhodobé zálohy**

Předsedající informovala, že výsledkem hospodaření za r.2025 je zisk **50.355,34 Kč**. Jedná se o zdaněné úroky ze spořicího účtu za rok 2025. 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 2025 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši **50.355,34 Kč**. Shromáždění vlastníků odsouhlasuje převod hospodářského výsledku za rok 2025 ve výši Kč **50.355,34 Kč** do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Předsedající dala o návrhu hlasovat.

*Přítomno: 88,44.% 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 schvaluje roční účetní závěrku za rok 2025 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 50.355,34 Kč. Shromáždění vlastníků schvaluje převod hospodářského výsledku za rok 2025 ve výši Kč 50.355,34 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav), 100% z přítomných bylo pro, nikdo se nezdržel nikdo nebyl proti.**

### **Ad 4. Technická zpráva 2025 a zpráva plánu oprav na další období**

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

#### **Hlavní provedené práce od 01.01. 2024 do 31.12.2025**

V 03/2025 byla zpracována analýza rizik (7.000,-) a zpracován PENB (13.000,-). V 04/2025 proběhly opravy střechy po revizi (27.720,-). V 08/2025 proběhla oprava střechy po příval. deštích (8.668,- Kč). V 08/2025 proběhla oprava interiérů domu (25.000,-) v 08/2025 proběhla oprava prasklé střeš. krytiny (7.258,-).

Z menších oprav v rámci běžné údržby proběhly opravy a výměny osvětlení spol. prostor (chodby) za Kč 2.117,-, výměny poškozených okenních výplní za 5.113,92 Kč, úprava hlasitosti signalizace za 784,- Kč.

Během roku 2025 proběhly všechny plánované zákonné revize: požární, plynu, čištění a kontrola spalinových cest.

### **Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026, případně do dalších let**

**Ing. Jan Polák** informoval shromáždění o návrhu plánu oprav a údržby na rok 2026 a sice:

*V 02/2026 byla provedena oprava nájezdů pro popelnice (1.350,-). Byla objednána revize střechy spojená s vyčištěním žlabů .*

*V 02/2026 proběhla technická prohlídka objektu, při které nebyly objeveny žádné podstatné závady, jen drobné nedostatky, vyžadující drobné opravy a údržbu. Ve dvoře je nutná vysprávka a přetmelení soklové okapové lišty na fasádě.*

Během roku 2026 proběhnou plánované povinné revize, následně budou zajištěny opravy zjištěných závad a odsouhlasená oprava betonů ve dvoře. Bude provedena vysprávka a přetmelení soklové lišty. 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 2026.

*Přítomno: 88,44 % 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 2026. 100% z přítomných bylo pro, nikdo se nezdržel nikdo nebyl proti.**

#### **Ad 5. Schválení mimořádné splátky úvěru**

*V 08/2026 končí fixace úvěru. Nedoplatek úvěru v té době bude cca 2.625.000,-. Po skončení fixace vzroste úroková sazba pro nedoplatek úvěru, proto je výhodné splatit v mimořádné splátce co nejvyšší částku. V případě, že bude splátka ve výši Kč 1.500.000,- ( z toho je 800.000,- poskytnutá dotace na výstavbu výtahu), zůstane ve fondu oprav cca 1.000.000,-, což se dle stavu domu jeví jako dostačující.*

*Zůstatek úvěru bude v 08/2026 cca 1.125.000,-*

*Předsedající navrhla splatit část úvěru mimořádnou částkou ve výši 1.500.000,-.*

**USNESENÍ: Shromáždění vlastníků schvaluje mimořádnou splátku úvěru ve výši 1.500.000,-. Tato bude splacena při skončení fixace úrokové sazby úvěru, t.j. k 31.08.2026.**

*Přítomno: 88,44.% 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*

## **Ad 6. Finanční plán 2026 a schválení záloh pro rok 2026**

Předsedající informovala přítomné, že zálohy pro rok 2026 zůstanou ve stejné výši a budou vyúčtovávány stejným způsobem jako dosud. Vyzvala vlastníky, kterým vznikne nedoplatek za vodné/stočné, aby si upravili zálohy individuálně.

Náklady budou vyúčtovávány jako v roce 2025. 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: 88,44 % 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 opětovně upozornila vlastníky na ceny za vývoz odpadu. 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 bydlící 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 bydlící, 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 opět 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 naleznete*

*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 znovu 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 CO<sub>2</sub>! (toto doporučení vychází z plynové prohlídky a revize). Důrazně doporučujeme každoroční servis těchto spotřebičů včetně provedení analýzy spalin! 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.

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 2025

Technická zpráva