

## **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: 20. dubna 2023  
místo: chodba v 1.NP domu Pivovarnická 1023/5, Praha 8 Libeň  
od: 19:00  
skončeno: 19:45

přítomno dle prezenční listiny: **91,61% ze všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)**  
**% 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
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, předsedající a ověřovatel zápisu)
3. Prezence – prezenční listina
4. Zpráva o hospodaření 2022
5. Technická zpráva 2022 a zpráva plánu oprav
6. Informace o výtahu a dotaci na výtah, schválení způsobu rozúčtování nákladů na provoz výtahu
7. Finanční plán 2023 a schválení záloh pro rok 2023
8. Schválení účetní závěrky 2022 a odsouhlasení převodu zisku/HV do fondu ze zdaněného zisku
9. 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 Sluka, 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 91,61% ze všech hlasů vlastníků jednotek a schůze je usnášeníschopná.

#### **Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, ověřovatel, předsedající)**

Vzhledem k tomu, z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani další návrhy na doplnění programu, přistoupila Mgr. Veronika Sluka, 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 Sluka, MBA, advokátka (dále „VS“),

ověřovatel zápisu: paní Ivana Kočková, předsedající (řídící schůze) Jaroslava Hořavková (dále „předsedající“ nebo „řídící schůze“).

Přítomno: 91,62 % 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 Sluka, MBA ověřovatel zápisu: paní Ivana Kočková a předsedající shromáždění vlastníků paní Jaroslava Hořavková a to z 91,61 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, to je 100% přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

### **Ad 3. Prezence – prezenční listina**

Předsedající konstatovala, že prezenční listina je v pořádku a je tedy 91,61% ze všech spoluvlastnických podílů a plné moci platné.

### **Ad 4. Zpráva o hospodaření 2022**

Předsedající přednesla zprávu o hospodaření Společenství za rok 2022. Vlastníci byli seznámeni se stavem finančních prostředků k 31.12.2022 – v pokladně bylo 2.574 Kč na BÚ K61.602,47Kč na SÚ bylo 1.281.996,87 Kč. Platební morálka vlastníků byla dobrá: celkové nedoplatky na nájmu k 31.12.2022 činily: 10.910 Kč. Jednalo se o 2 vlastníky. Z úvěru bylo k 31.12.2022 čerpáno 3.299.338 Kč. V roce 2022 byly spláceny pouze úroky 33.309,69 Kč, hrazeny byly z FO. Anuitní splátky započnou v roce 2023 a budou hrazeny z FO, včetně úroků.

Náklady k vyúčtování v roce 2022 činily 611.695,81 Kč a zálohy 639.455 Kč. Celkovým výsledkem vyúčtování služeb v r. 2023 byl přeplatek 27.759,19 Kč. Vlastníkům, kterým vzniknou ve vyúčtování nedoplatky kvůli nízkým zálohám na vodné/stočné bylo doporučeno, aby si zálohy individuálně navýšili. O čerpání fondu oprav v r. 2022 byli vlastníci zpraveni v podrobné zprávě o hospodaření, která byla přílohou pozvánky na shromáždění. Největšími výdaji hrazenými z FO byly oprava půdy a zateplení půdy, geolog. průzkum výtahu, TDI a práce koordinátora BOZ během výstavby výtahu a opravy na střeše.

Předsedající seznámila vlastníky s hospodařením Společenství za období do 31.3.2023. Stav běžného účtu byl 3.965,02 Kč, na spořicímu účtu bylo k 31.3.2023 1.133.949,34 Kč stav pokladny Společenství byl 2.268 Kč.

Úvěr byl dočerpán v lednu 2023 3.670.421 Kč a od ledna 2023 započaly měsíční splátky jistiny i úroků cca 29.000,- Kč měsíčně. Položky čerpání fondu oprav za první kvartál roku 2023 byly: úprava rozvaděče pro výtah za 18.550,- Kč, hromosvod k výtahu 42.021,- Kč, oprava zateplení fasády za 102.874,- Kč a činnost dotační poradkyně 67.760,- Kč, generální úklid domu po stavbě 10.000,- Kč, TDI leden až únor 2023 40.000,- Kč a splátky úvěru za výtah 01-03/2023 86.796,- Kč.

V letošním roce proběhnou plánované povinné revize, následně budou odstraněny zjištěné závady. Bude probíhat běžná údržba. Bude zakoupeno drobné potřebné vybavení (odvlhčovač, ad.). Plánování dalších oprav a úprav v domě bude řešeno v závislosti na potřebách domu a stavu financí.

V září 2023 proběhne výměna vodoměrů za cca 40.000,- Kč.

#### **Ad 5. Technická zpráva 2022 a zpráva plánu oprav**

Předsedající předala slovo Ing. Janu Polákovi (dále „JP“), seznámil vlastníky s provedenými opravami za období leden 2022 až březen 2023.

##### **5.1 Hlavní provedené práce od 01.01. 2022 do 31.03.2023**

JP informoval přítomné, že bylo provedeno zateplení půdního prostoru, instalace pochozích lávek a ošetření krovu střechy fungicidní impregnací, opravu a doplnění zateplení v lednu 2022 firma Holborn Group s.r.o. za 828.384,- Kč.

V březnu 2022 proběhla pravidelná revize střechy a souvisejících konstrukcí firmou Hons za 4.163,- Kč. Následně proběhla oprava oplechování úžlabí střechy a napojení fasády. Opravu provedla firma Hons v 04/2022 za 8.941,- Kč a zároveň opravila střešní krytinu okolo světlíků za 2.174,- Kč. Část opravy ve výši 6.115,- Kč byla hrazena jako pojistná událost (škoda způsobená vichřicí).

Geologický průzkum a následná nutná úprava betonáže základové desky šachty a podbetonování základů pro výtah byla provedena v květnu 2022 firmou Helgos za 84.161,- Kč.

Oprava oken ke světlíkům v říjnu 2022 bylo provedeno osazení klíček k oknům do světlíků, úprava zámků oken do světlíků, výměna brzdičů a dorazů u dveří firmou Kro za 8.640,- Kč.

V prosinci 2022 proběhla ještě oprava krytiny okolo světlíku po zjištění zatékání a výměna výplně štítového okna. Akci provedla firma Hons za cenu 7.050,- Kč. Dále byl vyměněn poškozený zavírač GU-OTS u vchodových dveří firmou Balu za 5.809,- Kč.

V lednu 2023 byl předán do užívání nový výtah od firmy KONE. Servis výtahu bude provádět firma Helgos ve spolupráci s firmou KONE. Celkové náklady hrazené úvěrem na výstavbu nového výtahu dle smlouvy o dílo byly 3.670.421,- Kč. Byla provedena úprava a oprava zateplení fasády, vnitřní úprava ploch včetně zateplení a natření soklu, nátěr omyvatelnou barvou v lednu 2023 firmou Helgos za 102.874,- Kč. V lednu 2022 byl firmou Helgos instalován hromosvod k výtahu za Kč 42.021,-. Byla provedena nutná úprava hlavního rozvaděče, osvětlení nástupišť u výtahu firmou Helgos v lednu 2023 za 18.550,- Kč.

Firma Soskon v lednu 2023 instalovala rohové profily před vstupy do výtahu za 5.456,- Kč. Proběhla oprava zámků do světlíků, osazení klik u 2 oken firmou Kro za 4.194,- Kč.

V průběhu roku 2022 proběhly všechny plánované zákonné revize: plynu, elektro, spalin, požární revize

Dne 17.04.2023 byla provedena technická prohlídka objektu, při které nebyly objeveny žádné podstatné závady, jen drobné nedostatky, vyžadující drobné opravy a údržbu. Zprávu lze zhlédnout na vyžádání.

Shromáždění vzalo technickou zprávu na vědomí.

## 5.2 Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let

JP informoval shromáždění o návrhu plánu oprav a údržby na rok 2023 a sice:

- **Výměna vodoměrů studené vody**

V 09/2023 bude provedena výměna bytových vodoměrů studené vody za vodoměry s rádiovým odečtem. Odhadované náklady na výměnu jsou ve výši 40.000,- Kč vč. DPH. Odečet vodoměrů bude následně prováděn každoročně dálkově bez nutnosti vstupu do bytů. Vodoměry je nutné vyměnit z důvodu pravidelného ověřování co 5 let.

Během roku 2023 (od dubna 2023) bude prováděna nutná běžná údržba, velké opravy nejsou v plánu.

## Ad 6. Informace o výtahu a dotaci na výtah, schválení způsobu rozúčtování nákladů na provoz výtahu

Předsedající informovala přítomné shromáždění, že dle zprávy od dotační poradkyně pí Hejdové, se kterou byla na základě odsouhlasení vlastníky uzavřena smlouva, bylo Společenství vlastníků Pivovarnická 1023 zařazeno do seznamu žádostí doporučených k poskytnutí dotace ve výši 800.000,- Kč. V případě, že SVJ dotaci obdrží, bude tato použita na mimořádnou splátku úvěru.

Od června 2023 bude vytvořena nová záloha v měsíčním předpisu a to záloha na výtah. Plánovaná položka je 30.000,- ročně. Bude vyúčtovávána podle osob. Bude z ní hrazen servis výtahu, drobné opravy, zákonné kontroly a prohlídky a spotřebovaná el. energie.

Předsedající dala po diskuzi hlasovat o návrhu, zda Shromáždění vlastníků Společenství souhlasí s návrhem: zálohy na provoz výtahu a jejich vyúčtování budou vyúčtovány vlastníkům podle počtu osob od 1. patra (2NP).

Přítomno: 91,61 % 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 zálohy na provoz výtahu a jejich vyúčtování vlastníkům podle počtu osob od 1. patra (2NP), kdy bylo přítomno 91,61 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, pro hlasovalo 100% z přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

## 7. Finanční plán a zálohy pro rok 2023.

Předsedající informovala přítomné, že zálohy pro rok 2023 zůstanou ve stejné výši a budou vyúčtovávány stejným způsobem jako dosud. Navýší se pouze zálohy za úklid a odpad. Vznikne nová záloha na výtah, která bude vyúčtovávána podle osob u vlastníků od 1. patra (2. nadzemního podlaží) Náklady budou vyúčtovávány jako v roce 2022.

Z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) budou hrazeny opravy, investice, splátky úvěru, výměna vodoměrů apod., na účtu drobné údržby budou sledovány drobné opravy(zámečnické, zednické, instalátéřské), 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 vyúčtované náklady i zálohy do fondu dlouhodobé zálohy zůstávají ve stávající výši, navýší se pouze zálohy za odpad a úklid a to o 10.000 Kč za rok a vznikne nová záloha – za výtah a to ve výši 30.000 Kč za rok.

*Přítomno: 91,61 % 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 vyúčtované náklady i zálohy do fondu dlouhodobé zálohy zůstávají ve stávající výši, navýší se pouze zálohy za odpad a úklid a to o 10.000 Kč za rok a vznikne nová záloha – za výtah a to ve výši 30.000,- Kč za rok, kdy bylo přítomno 91,61 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, pro hlasovalo 100% z přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

## **8. Schválení Účetní závěrky za rok 2022**

Předsedající informovala, že výsledkem hospodaření za r.2022 je zisk 24.585,74 Kč. Jedná se o zdaněné úroky z běžného účtu za rok 2022. Tento navrhla převést do fondu ze zdaněného zisku a jeho použití na úhradu nákladů za správu. Ostatní informace obdrželi vlastníci spolu s pozvánkou na shromáždění.

Bez dotazů, následně navrhla předsedající, zda shromáždění vlastníků schvaluje roční účetní závěrku za rok 2022 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 24.585,74 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasuje převod hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši Kč 24.585,74 do fondu ze zdaněného zisku a jeho použití na úhradu nákladů za správu.

*Přítomno: 91,61 % 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 vlastníků schvaluje roční účetní závěrku za rok 2022 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 24.585,74 Kč. Shromáždění vlastníků schvaluje převod hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši Kč 24.585,74 do fondu ze zdaněného zisku a jeho použití na úhradu nákladů za správu, kdy bylo přítomno 91,61 % hlasů ze všech vlastníků jednotek, pro hlasovalo 100% z přítomných hlasů. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

## 9. Ostatní, diskuze

V rámci diskuze byli vlastníci byli opětovně upozorněni na smíšený odpad na dvoře. Někteří vlastníci u popelnic nebo ve sklepě odkládají předměty, které patří na sběrný dvůr a měli by si jejich odvoz zajistit každý individuálně. Nyní se např. ve sklepě objevily 4 pneumatiky. Předsedající vyzvala vlastníka, jemuž tyto patří, aby je odklidil na vlastní náklady, jinak budou odvezeny na náklady Společenství.

Dále předsedající požádala vlastníky, aby neničili zařízení domu - došlo ke zničení 2 nových klíček ke světlíkovým oknům v1. a 3. patře a některý z vlastníků provedl neoprávněný zásah do rozvodů domácích telefonů, což vedlo k poškození řídicí jednotky, která musela být vyměněna..

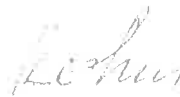
Další dotazy přítomných vlastníků byly zodpovězeny v rámci diskuze. Předsedající poděkovala přítomným za pozornost a ukončila shromáždění v 19:45 hod.

Zapsala:



Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřila:



Ivana Kočková

Přílohy:

Pozvánka na shromáždění

Předpis záloh

Zpráva o hospodaření 2022

Prezenční listina podpisová

Plné moci

Prezenční listina počítací

Hlasování 1,2,3