

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na shromáždění Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, sídlem: Hornátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, vedené u Městského soudu v Praze S 7436 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda –
Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

Doba konání: dne 24. 9. 2024 od 18:00 hod

Místo konání: vestibul v sídle společenství, Bínova 528, Praha 8

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na služby na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta
5. Diskuze
6. Závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 2. 9. 2024

Za předsedu Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva předsedy společenství

Přílohy:

Zpráva o hospodaření domu v roce 2023

Vzor plné moci

Návrh výše záloh na rok 2025

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let

Zpráva o hospodaření Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 v roce 2023

(str. 337)

a) náklady a zálohy na služby v roce 2023

služba	náklady	zálohy
výkon funkce statutárního orgánu	94 743,00	95 700,00
odměna správce domu	400 026,00	399 912,00
pojištění majetku	34 977,00	32 652,00
teplo	1 307 555,92	1 530 132,00
teplá voda (voda a ohřev)	1 258 167,29	1 209 712,00
vodné, stočné	627 912,00	650 908,00
úklid společných prostor	249 900,00	222 972,00
odvoz odpadu	257 400,00	256 452,00
el. energie společných prostor	148 002,00	141 000,00
drobná údržba, výtahy	84 723,26	90 336,00
odečty a měření	16 994,50	16 212,00
ostatní služby	145 160,61	169 980,00
odměny funkcionářů	60 168,00	60 132,00
paušální úhrady NP		1 040,00
CELKEM	4 685 729,58	4 877 140,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby činí k 31.12.2023

191 410,42

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) v roce 2023

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy činil k 1.1.2023	7 849 705,34	
Dlouhodobá záloha - tvorba z předpisu záloh	2 324 664,00	30,- Kč/m2 od 1/2023
Dlouhodobá záloha - ostatní tvorba	124 019,38	
Dlouhodobá záloha - ostatní tvorba - úvěr	7 000 000,00	
Dlouhodobá záloha - čerpání na opravy a investice	-5 275 777,50	
Dlouhodobá záloha - čerpání na opravy a investice - úvěr	-7 000 000,00	
Dlouhodobá záloha - čerpání na úroky z úvěru	-166 848,53	závazková provize, úrok
Dlouhodobá záloha - ostatní čerpání	-400,00	
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2023	4 855 362,69	

Přehled tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy po položkách je další přílohou.

c) finanční prostředky v pokladně a na bankovních účtech SVJ k 31.12.2023

Pokladna	46 014,00 Kč
Běžný účet	851 924,54 Kč
Spořicí účet (jednodenní výpovědní lhůta, úročení 4,7 % p.a.)	4 437 350,37 Kč
	5 335 288,91 Kč
Úvěrový účet	-7 000 000,00 Kč

Informace k úvěru SVJ na rekonstrukci elektroinstalace

Smlouva o úvěru 2022016950 podepsána	9.1.2023
Vyčerpaný úvěr k 31.12.2023	7 000 000 Kč
První splátka úvěru	19.02.2024
Poslední splátka úvěru	19.07.2028
Měsíční anuitní splátka	147 334,90 Kč
Úroková sazba pro celé období splácení	5,72 % p.a.

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2023

K 31.12.2023 byla sestavena účetní závěrka s hosp. výsledkem (ziskem) ve výši 298 036,59 Kč.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 298 036,59 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

Výnosy vlastníků z pronájmu společných částí domu byly vyplaceny v rámci vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023.

Účet	Středisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-110 Dlouhodobé přijaté zálohy - pz										
955-110	337			01.01.2023	PS	PS2023	0,00	7 849 705,34		Očevření účetních knih - OBOJETNÝ účet
Částka za účet 955-110							0,00	7 849 705,34		-7 849 705,34
Účet:955-120 Dlouh.přij.zál.-tvorba z nájemného										
955-120	337			31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	337			31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	193 722,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
Částka za účet 955-120							0,00	2 324 664,00		-2 324 664,00
Účet:955-121 Dlouh.přij.zál.-ostatní tvorba										
955-121	337			31.01.2023	UD	UD230003	0,00	135,00		Oprava předpisu mezd 6/2016
955-121	337			31.01.2023	UD	UD230003	0,00	150,00		Oprava zautčování strážkové daně 7/2022
955-121	337			20.03.2023	PO	PP230001	0,00	1 900,00		za klíče
955-121	337			25.04.2023	UD	UD230001	0,00	3 220,30		služby roku 2022
955-121	337			09.11.2023	VD	VD230001	0,00	118 614,08		převod HV 2022 do DZ dle usnesení shrom.vl.
Částka za účet 955-121							0,00	124 019,38		-124 019,38
Účet:955-130 Dlouh.přij.zál.-čerpání na opravy										
955-130	337			02.02.2023	DF	DFA230016	45 528,50	0,00	612023	Oprava - kolárna - závěsy na kola
955-130	337			05.03.2023	DF	DFA230030	195 500,00	0,00	132023	Dílčí dodávka indikátorů na topení
955-130	337			13.03.2023	PO	PV230001	600,00	0,00		klíče
955-130	337			13.03.2023	PO	PV230002	950,00	0,00		zárovky, klíče
955-130	337			27.03.2023	PO	PV230003	500,00	0,00		vočky do zámku vhodových dveří
955-130	337			04.04.2023	DF	DFA230035	18 029,00	0,00	1231033	Servisní program CCTV Care STANDARD
955-130	337			15.05.2023	PO	PV230006	319,00	0,00		za klíče
955-130	337			30.05.2023	DF	DFA230060	22 000,00	0,00	4323	Diagnostika poruch a statické posouzení střešních desek strojoven
955-130	337			21.06.2023	DF	DFA230069	10 900,00	0,00	2300105	Dezinsektace
955-130	337			26.06.2023	PO	PV230004	250,00	0,00		klíče
955-130	337			28.06.2023	DF	DFA230071	54 450,00	0,00	77	Technický dozor při realizaci výměny hl.domovního el.vedení
955-130	337			30.06.2023	DF	DFA230081	46 000,00	0,00	23266	Servis výtahů - výroba a montáž ochranného krytu - zakrytí výtahového stroje
955-130	337			12.07.2023	DF	DFA230080	11 040,00	0,00	20230297	Výměna toalet
955-130	337			19.07.2023	DF	DFA230077	165 650,00	0,00	230619	Oprava havarijního stavu prolomeného stropu ve strojovně výtahu
955-130	337			30.10.2023	DF	DFA230115	60 500,00	0,00	130	Elektroinstalční práce
955-130	337			30.10.2023	DF	DFA230118	4 395 180,00	0,00		Výměna hlavního domovního vedení elektroinstalace
955-130	337			31.10.2023	DF	DFA230126	36 731,00	0,00	23404	Výměna hlavního vypínače
955-130	337			18.12.2023	DF	DFA230141	165 650,00	0,00	231203	Oprava havarijního stavu stropu ve strojovně výtahu
955-130	337			20.12.2023	DF	DFA230144	46 000,00	0,00	23420	Výroba a montáž ochranného krytu na zakrytí výtahového stroje
Částka za účet 955-130							5 275 777,50	0,00		5 275 777,50
Účet:955-131 Dlouh.přij.zál.-čerpání na opravy-úvěr										
955-131	337			30.10.2023	DF	DFA230118	7 000 000,00	0,00		Výměna hlavního domovního vedení elektroinstalace
Částka za účet 955-131							7 000 000,00	0,00		7 000 000,00
Účet:955-132 Dlouh.přij.zál.-ostatní čerpání										
955-132	337			09.01.2023	B	BB0123006	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzby zák. poj. odpovědnosti

Účet	Středisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-132 Dlouh.přij.zál.-ostatní čerpání										
955-132	337			03.04.2023	B	BB0123070	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	337			10.07.2023	B	BB0123147	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	337			09.10.2023	B	BB0123211	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
Částka za účet 955-132							400,00	0,00		400,00
Účet:955-133 Dlouh.přij.zál.-spl. úvěru,stav.sp., popl. z úvěru										
955-133	337			19.01.2023	UV	UV230001	350,00	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			20.02.2023	UV	UV230002	1 244,44	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			20.03.2023	UV	UV230003	1 088,89	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.04.2023	UV	UV230004	4 345,35	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			19.04.2023	UV	UV230004	1 014,73	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.05.2023	UV	UV230005	596,91	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.05.2023	UV	UV230005	16 295,06	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			19.05.2023	UV	UV230006	616,81	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.05.2023	UV	UV230006	16 838,23	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			19.07.2023	UV	UV230007	596,91	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.07.2023	UV	UV230007	16 295,06	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			31.08.2023	UV	UV230008	656,60	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			31.08.2023	UV	UV230008	17 924,56	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			19.09.2023	UV	UV230009	577,01	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			19.09.2023	UV	UV230009	15 751,89	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			31.10.2023	UV	UV230010	596,91	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			31.10.2023	UV	UV230010	16 295,06	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			20.11.2023	UV	UV230011	437,73	0,00		Splátka úvěru - závazková provize
955-133	337			20.11.2023	UV	UV230011	23 071,94	0,00		Splátka úvěru - úroky
955-133	337			19.12.2023	UV	UV230012	32 254,44	0,00		Splátka úvěru - úroky
Částka za účet 955-133							166 648,53	0,00		166 648,53
Účet:955-134 Dlouh.přij.zál.-ostatní tvorba úvěr										
955-134	337			19.04.2023	UV	UV230004	0,00	3 418 544,00		Čerpání úvěru
955-134	337			20.11.2023	UV	UV230011	0,00	3 581 456,00		
Částka za účet 955-134							0,00	7 000 000,00		-7 000 000,00
Částka celkem								12 443 026,03	17 298 388,72	-4 855 362,69

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 03.05.2024 07:30:15

Strana 1 z 1

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 324 664,00
		Odměna smluvního správce	399 912,00
		Odměny funkcionářů	60 132,00
		Pojištění domu	32 652,00
		SV - vodné, stočné	662 376,00
		Teplo pro vytápění	1 533 672,00
		TUV - teplá voda	1 230 108,00
		Odečty a rozúčtování	16 212,00
		Úklid společných prostor	222 972,00
		Odvoz domovního odpadu	256 452,00
		Elektr. energie společných prostor	141 000,00
		Drobná údržba	90 336,00
		Ostatní služby	169 980,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	95 700,00
337	BÍNOVA 528-529, Praha 8		7 236 168,00
Celkem za výběr:			7 236 168,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

10/2023 výměna hlavních vypínačů výtahů v obou strojovných výtahů, provedla firma Rolift s.r.o. za cenu 36.571 Kč

11/2023 oprava havarijního stavu stropu ve strojovně výtahu č.p. 529, provedla firma Holborn s.r.o. za cenu 165.650 Kč.

11/2023 výroba a montáž ochranného krytu motoru výtahu ve strojovně výtahu č.p. 529, provedla firma Rolift s.r.o. za cenu 46.000 Kč.

4/2024 výměna frekvenčního měniče výtahu v č.p. 528, provedla firma Rolift s.r.o. za cenu 107.343 Kč.

5/2024 výměna poškozených částí zasklení vstupních portálů, provedla firma Hulan s.r.o. za cenu 16.032 Kč.

6/2024 osazení poškozených schodišťových hran, dodání 3 ks dveří do suterénu, oprava okna v 8. patře (výměna kování), provedla firma Josef Kro za cenu 22.219 Kč.

Drobné opravy a údržba:

11/2023 - 8/2024 firma Sirovátka - drobné instalatérské opravy v bytech: oprava radiátorů, výměny redukčních ventilů radiátorů, přetěsnění vodoměrů a odstranění závad po revizi plynu, celkem za cenu 28.686 Kč v uvedeném období.

12/2023 Vlasák zámečnické práce - aretační raménko Geze - 3.300 Kč.

Bylo provedeno výběrové řízení na výměnu bytových vodoměrů ve spolupráci s kontrolní komisí. Jako nejvýhodnější byla vybrána nabídka od f. Alateria v ceně 328.048 Kč. Výměna vodoměrů by měla být zahájena v září 2024 spolu s výměnou rozdělovačů topných nákladů.

Byl objednána a proveden generální úklid domu v ceně 63.888 Kč.

Byla uzavřena smlouva s osobou odpovědnou za činnost zajišťující bezpečný provoz plynového rozvodu v domě - Ing. Jan Kylar.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let

Na podzim bude provedena oprava děr na fasádě od ptáků. Zvláště na jižní straně by bylo vhodné osadit síť proti holubům na francouzská okna na konci chodeb a vyčistit parapety od holubích hnízd. Předpokládaná cena sítě na jižní fasádu je do 43.000 Kč. Na severní fasádu je možno preventivně osadit síť také.

Byla poptána cena za **výměnu všech 4 vstupních portálů** včetně přípravy pro čipový systém. Předpokládaný náklad pro doporučenou variantu portálů v materiálu hliník je 810.000 Kč, propojení na zvonky by se mohlo realizovat v ceně do 20.000 Kč.

Vzhledem ke stáří a stavu vnitřních dveří, podlah a stěn ve společných částech by bylo vhodné připravit celkovou **rekonstrukci interiéru**. K této rekonstrukci je potřeba mít zpracovanou dokumentaci pro výběr zhotovitele včetně požárně bezpečnostního řešení a výkazu výměr. Projekt na opravu veřejných interiérů bytového domu Bínova 528-529, spočívajících ve výměně nášlapných vrstev, výměně interiérových kývavých dveří, výmalbě a dalších prací, je nabídnut v ceně 69.800 Kč.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	21.09.2028
Hromosvod - pasivní	18.08.2027
Hromosvod - pasivní roční kontrola	28.11.2024
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2024
Plyn (KSP + byty)	08.09.2025
Plyn (KSP) - roční kontrola	24.10.2024
PO- Hasicí přístroje	26.03.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	26.03.2025
PO- Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	26.03.2025
PO- Nouzové osvětlení	23.10.2024
PO- Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka, apod.)	26.03.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	26.03.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu	26.03.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	30.09.2024
Výtahy - inspekční prohlídka (IP)	30.10.2024
Výtahy - odborná zkouška (OZ)	25.03.2025

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce.
Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Bínova v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme)
pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, sídlem: Horňátecká
1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 24. 9. 2024.

V Praze dne 2024

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele