

Společenství Bínova 528, 529, Praha 8  
se sídlem Praha 8, Hornátecká 1772/19, 182 00 Kobylisy, IČO: 276 53 447,  
S7436 vedená u Městského soudu v Praze

## ZÁPIS

### ze zasedání shromáždění vlastníků Společenství Bínova 528, 529, Praha 8

datum konání: 24.9.2024  
místo: vestibul v přízemí domu č.p. 528, Bínova ulice v Praze 8  
od 18,00 hod.  
přítomno dle prezenční listiny: 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)  
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

#### 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. Diskuse
6. Závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

#### Průběh jednání a přijetí usnesení:

##### **Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Mgr. Veronika Sluka MBA, advokátka pověřená představenstvem SBD Praha 8 řízením shromáždění a představila své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8, Ing. Jana Poláka - místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku SBD Praha 8 a paní Věru Veinlichovou – členku týmu, který se o dům stará.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: Mgr. Veronika Sluka MBA  
sčítatel: Ing. Iva Šourková  
zapisovatel: Ing. Iva Šourková  
ověřovatel zápisu: paní Daniela Bartáková

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno: 50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů zasedání, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.**

## **Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023**

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2023, zodpověděla dotazy týkající se nákladů účtovaných do Ostatních služeb a výnosů z pronájmu společných prostor domu – ty v roce 2023 činily 25 136 Kč a byly jednotlivým vlastníkům rozděleny v rámci ročního vyúčtování služeb.

Dále seznámila členy Společenství s tím, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši **298.036,59 Kč**, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku a hospodářský výsledek a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno:	50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2023, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2023 – zisk ve výši 298.036,59 Kč a jeho vypořádání – převedení do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2024. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 23.9.2024 - stav běžného účtu je 718.769 Kč a stav spořicího účtu je 1.817.171 Kč (současné úročení je 3,8 % p.a.). Termínovaná vklad 3.000.000 Kč.

Podle usnesení shromáždění byl v prosinci 2022 založen šestiměsíční termínovaný vklad s úročením 6,36 % p.a., ve výši 4.000.000 Kč u ČSOB a v červnu 2023 byl ukončen s tím, že fin. prostředky budou potřeba na úhradu nákladů na rekonstrukci elektroinstalace. Peníze byly převedeny na spořicí účet. Úrok činil 104.176 Kč.

Dne 9.1.2023 byla podle usnesení shromáždění vlastníků podepsána Smlouva o úvěru na rekonstrukci elektroinstalace v domě. Úvěrový limit 7.000.000 Kč, úroková sazba 5,72 % p.a., čerpání do 18.1.2024, splatnost 19.7.2028. Úvěr byl v r. 2023 vyčerpan v plné výši. Měsíční anuitní splátka od února 2024 činí 147.335 Kč.

Pro uložení a lepší úročení dočasně volných fin. prostředků byl v květnu 2024 založen nový šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB na 3.000.000 Kč s úrokovou sazbou 4,5 % p.a. Vklad bude ukončen 30. listopadu 2024. Úrokové sazby klesají, nyní na TV je 2,6 % p.a. Peníze budou převedeny na spořicí účet, kde je úročení v současné době lepší (3,82 % p.a. a od 1.10.2024 3,5 % p.a.).

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31.7.2024 činil 5.100.635 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v roce 2024 na vědomí.

## **Ad 3. Návrh výše záloh na služby na rok 2025**

Přílohou pozvánky byl návrh výše na rok 2025. Zálohy na správu domu a pozemku byly naposledy upravovány s platností od 1/2023. V roce 2025 dosáhnou celkové výše 4.911.000 Kč, což je o cca 225.000 Kč více než činily náklady v roce 2023.

Členům Společenství doporučujeme využít možnosti individuálně si požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8 podle výsledku ročního vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023 a 2024 (u paní Veinlichové, e-mail: [veinlichova@sbd8.cz](mailto:veinlichova@sbd8.cz)).

Pro rok 2025 tedy navrhujeme zálohy celkově neupravovat, ponechat je v současné výši. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	98,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	1,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 98,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2025, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,50 % hlasů přítomných vlastníků.**

### **Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta**

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních pracích provedených na objektu v roce 2023 a 2024 v období od minulého shromáždění.

10/2023 výměna hl. vypínačů výtahů v obou strojovněch 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.

Ing. Polák zodpověděl dotazy a připomínky k provedeným pracím.

### 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 jihozápadní 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.

Po diskuzi dala předsedající o tomto návrhu hlasovat pouze o jihozápadní straně fasády.

Přítomno:	50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek provedení opravy děr od ptáků na jihozápadní fasádě domu, osazení sítě proti holubům na francouzská okna na konci chodeb a vyčištění parapetů od holubích hnízd v ceně do 43.000 Kč. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Byla poptána cena za **výměnu všech 4 vstupních portálů** včetně elektromechanických zámků s propojením na zvonky a přípravou na 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.

Ing. Polák zdůvodnil nutnost výměny portálů. Výměnu doporučili nezávislí zámečníci, portály jsou cca 14 let staré a jsou vlivem zvýšeného provozu na konci životnosti. Portály budou osazeny izolačními dvojskly, která splňují tepelně technické požadavky dle příslušných norem.

Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	98,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	1,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje 98,50 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu všech čtyř vstupních portálů včetně přípravy pro čipový systém a propojení na zvonky. Předpokládaný náklad pro doporučenou variantu portálů v materiálu hliník je maximálně 830.000 Kč včetně propojení na zvonky. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,50 % hlasů přítomných vlastníků.**

Vzhledem ke stáří a stavu vnitřních dveří, podlah a stěn ve společných částech by bylo vhodné připravit celkovou **rekonstrukci interiérů**. K této rekonstrukci je potřeba mít 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.

Ing. Polák na dotazy doplnil, že formát dveří bude řešen v projektové dokumentaci, chodbové lítačky doporučil vyměnit za běžné dveře. Práce je možné rozdělit na etapy podle finančních možností Společenství a nutné rezervě ve fondu oprav. Po diskuzi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	50,52 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	97,47 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	2,53 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje 97,47 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek přípravu celkové rekonstrukce interiérů domu, zpracování projektu na opravu veřejných interiérů bytového domu Bínova 528-529, spočívající ve výměně nášlapných vrstev, výměně interiérových kývavých dveří, výmalbě a dalších pracích v ceně do 70.000 Kč. Proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 2,53 % hlasů přítomných vlastníků.**

#### **Ad 5. Diskuse**

- Přílišná intenzita osvětlení na chodbách domu - správce zajistí prověření, osvětlení musí splňovat normy.
- Dotaz na harmonogram prací – sítě proti holubům co nejdříve, portály v průběhu roku 2025, projektová dokumentace do příštího shromáždění.
- Požadavek na vyvěšení kontaktu pro zajištění přístupu do portálu POSCHODECH na nástěnky v domech - [poschodech@sbd8.cz](mailto:poschodech@sbd8.cz)

#### **Ad 6. Závěr**

Předsedající poděkovala přítomným členům Společenství za účast a konstruktivní jednání.

**Shromáždění bylo ukončeno v 20,05 hod.**

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřila:



Daniela Bartáková