

Společenství Bínova 528, 529, Praha 8
se sídlem Praha 8, Horňátecká 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: 2. června 2022
místo: vestibul v přízemí domu č.p. 528, Bínova ulice v Praze 8
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 52,54 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
53,59 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (zapisovatel, sčítatelé, ověřovatel zápisu)
3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2020 a 2021, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2020 a 2021 a jeho vypořádání
4. Návrh výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2022
5. Hlasování o změně stanov
6. Hlasování o schválení domovního řádu
7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2020 a 2021 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let
8. Různé a závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil 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.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: paní Zlata Vernerová

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

Přítomno 52,54 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

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

Ad 3. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2020 a 2021, účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2020 a 2021 a jeho vypořádání

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2020 a 2021.

K 31. 12. 2020 byla sestavena účetní závěrka za rok 2020 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 11.897,22 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2020 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 52,54 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2020, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2020 – zisk ve výši 11.897,22 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 11.897,22 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

K 31. 12. 2021 byla sestavena účetní závěrka za rok 2021 s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 10.328,16 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2021 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 52,54 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2021, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 – zisk ve výši 10.328,16 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 10.328,16 Kč 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 o aktuální stav dlouhodobé zálohy Společenství, který činí k 30.4.2022 7.063.000 Kč a informaci o aktuálním úročení spořicího účtu Společenství – 2,52 % p.a.

Ad 4. Návrh výše záloh na služby a příspěvku do dlouhodobé zálohy na rok 2022

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením. K dodatečnému odsouhlasení byla předložena úprava záloh na teplo, teplou vodu, vodné stočné, odvoz odpadu a el. energii společných prostor, která proběhla s platností od 1.1.2022 vzhledem k avizovanému zvýšení cen těchto energií a služeb.

Další úprava záloh je navrhována s platností od 1.7.2022, reaguje na zvyšování cen dodávaných služeb (odvoz odpadu, odměna za správu domu, pojištění majetku v souvislosti se zvýšením pojistné hodnoty domu ze 170 mil. Kč na 257 mil. Kč).

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na vodu a teplo na odd. nájemného SBD Praha 8.

Po diskusi dal předsedající schůze hlasovat o zálohách na rok 2022 v těchto navrhovaných částkách:

záloha na teplo	1 136 000 Kč na rok
záloha na teplou vodu	1 119 000 Kč na rok
záloha vodné a stočné	623 000 Kč na rok
záloha na odvoz odpadu	257 400 Kč na rok
pojištění majetku a odpovědnosti	32 500 Kč na rok
odměna za správu domu	230 Kč na jednotku měsíčně
odměna za výkon funkce statutárního orgánu	55 Kč na jednotku měsíčně

Přítomno 52,54 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a na služby spojené s bydlením na rok 2022 byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Hlasování o změně stanov

Předsedající schůze seznámil členy Společenství s návrhem změny stanov Společenství, který byl součástí pozvánky na shromáždění. V diskusi vysvětlil potřebu změny kvora při hlasování o modernizaci a rekonstrukci domu tak, že ke schválení bude stačit polovina hlasů přítomných vlastníků v případě hlasování na zasedání shromáždění vlastníků a polovina hlasů všech vlastníků v případě hlasování mimo zasedání – per rollam.

Předsedající dal hlasovat o tom, kdo souhlasí s navrženou změnou stanov Společenství.

Přítomno 53,07 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,61 % přítomných

Proti návrhu: 0,98 % přítomných

Zdrželo se: 2,41 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí se změnou stanov Společenství v článku X odst. 9 a článku XI odst. 6 podle návrhu, který byl přílohou pozvánky na shromáždění. Pro návrh hlasovalo 96,61 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu hlasovalo 0,98 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 2,41 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ad 6. Hlasování o schválení domovního řádu

Návrh Domovního řádu byl přílohou pozvánky na shromáždění. V diskusi zaznělo, že jedna jednotka v domě je zřejmě užívána i jako dílna, obtěžuje uživatele bytů hlukem. Není ale jasné, o kterou jednotku se jedná. Členky KK, které provádějí odečty vodoměrů ve všech bytech, nezaznamenaly byt, který by byl jako dílna užíván. Pokud se podaří zjistit, o který byt se jedná, předseda podnikne kroky ke zjednání nápravy.

Poté dal předsedající hlasovat o přijetí Domovního řádu v podobě, ve které byl členům Společenství předložen.

Přítomno 53,07 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 98,57 % přítomných

Proti návrhu: 0,00 % přítomných

Zdrželo se: 1,43 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s přijetím Domovního řádu ve znění, které bylo přílohou k pozvánce na shromáždění. Pro přijetí domovního řádu hlasovalo 98,57 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 1,43 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Ad 7. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2020 a 2021 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let.

Ing. Polák informoval přítomné o pracích provedených na objektu v roce 2020 a 2021. Přehled hlavních provedených prací byl přílohou k pozvánce. Jednalo především o běžnou údržbu a odstraňování závad, zjištěných při pravidelných revizích. Vedle těchto prací byla provedena schválená projektová dokumentace na rekonstrukci společné silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, kterou vypracoval Ing. Znamenáček v celkové ceně 58.080 Kč.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2022, případně do dalších let

- Rekonstrukce společné elektroinstalace

Ing. Polák nejprve informoval o hlavním bodu plánu oprav, kterým je rekonstrukce společné elektroinstalace v rozsahu: Výměna silnoproudého hlavního domovního vedení od hlavní pojistkové skříně po odbočku k nejvzdálenějším měřicím místům (10.NP); kabelové přípojky odběrných míst (bytových jednotek, nebytových prostor v přízemí a suterénu a režie domu) vč. zhotovení nových přívodů do bytových jednotek k bytovým jističům; výměna všech elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech; výměna přívodu k výtahům; výměnu umělého osvětlení vestibulů, schodiště a chodeb; výměna zásuvkových obvodů ve společných prostorech; výměnu nouzového osvětlení; výměna systému domovních telefonů a zvonkové signalizace za nový digitální systém, vč. výměny venkovního tabla (s elektronickým seznamem a kódovou volbou); rozvody datových sítí; demontáže, původních, nevyužitých, zastaralých elektroinstalací a rozvodnic; veškeré související stavební práce - montáže SDK podhledů, zednické zapravení omítek stěn, stropů a nik.

Předpokládané náklady na kompletní rekonstrukci elektroinstalace dle zhotovené projektové dokumentace je pro vchod 528 cca 5.800.000 Kč a pro vchod 529 cca 5.100.000 Kč. Celkem jsou náklady odhadnuty projektantem na 10.900.000 Kč.

Vzhledem k výši předpokládaných nákladů na realizaci, které převyšují finanční možnosti Společenství bylo Ing. Polákem navrženo provést výběrové řízení na dodavatele a vítěznou nabídku prezentovat na podzimním shromáždění vlastníků včetně způsobu financování a přesného termínu provedení.

Přítomní vzali tyto informace na vědomí. Předsedající zároveň rozhodl, že o provedení výběrového řízení na rekonstrukci elektroinstalace není třeba hlasovat.

- Výměna indikátorů na topení za rádiové

Jedná se o výměnu všech stávajících indikátorů topných nákladů. Předpokládané náklady činí 250.000 Kč. Termín výměny je naplánován na leden 2023. Při výměně by byly provedeny současně i odečty původních indikátorů pro vyúčtování nákladů na rok 2022. Do konce roku 2022 bude provedeno výběrové řízení na dodavatele.

Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat.

Přítomno 53,07 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s výměnou indikátorů na topení v celkových nákladech 250.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení Pro přijetí návrhu hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- Oprava nevyhovujícího dešťového svodu ve vchodě 528.

Kamerovou zkouškou byla zjištěna netěsnost ve spoji svislého dešťového potrubí, která způsobuje zatečení do bytu při intenzivním dešti. Byla navržena kompletní oprava celého svodu v podobě vytvoření nové kompozitní vložky Furanflex Rain. Tato technologie umožňuje vytvoření nového svodu ve stávajícím bez nutnosti bouracích prací. Náklady na jeden svod jsou odhadnuty na 100.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat.

Přítomno 53,07 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s opravou dešťového svodu ve vchodě 528 prostřednictvím technologie Furanflex Rain v celkových nákladech 100.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Pro přijetí návrhu hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

- Schválení umístění klimatizačních jednotek do společných částí domu

Vzhledem k vysokým teplotám během léta evidujeme na našich domech stále se zvyšující počet žádosti o instalaci bytové klimatizace. Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto je nutné tuto možnost předem schválit na shromáždění vlastníků. Jako jediným možným místem pro umístění venkovních jednotek jsou navrženy bytové lodžie. V případě schválení budou pak jednotlivé žádosti posuzovány individuálně jako v případě rekonstrukcí bytů. Konkrétní podmínky pro udělení souhlasu určí odpovědný zástupce předsedy objektu.

Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat.

Přítomno 53,59 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,67 % přítomných

Proti návrhu: 0,97 % přítomných

Zdrželo se: 3,36 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění schválilo možnost umístění klimatizačních jednotek na společných částech domu za podmínek, které určí odpovědný zástupce předsedy objektu. Vyhrazenou společnou částí jsou pouze bytové lodžie. Pro přijetí návrhu hlasovalo 95,67 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 3,36 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

- Schválení umístění optických rozvodů v domě společností T-Mobile a CZNET

Společnosti T-Mobile a CZNET žádají o svolení napojit objekt k optické síti a poskytovat datové služby (internet, digitální TV a telefon). Přípojky na patu objektu již byly provedeny, jedná se o rozmístění sítí ve společných částech. Vedení optických sítí povede od přípojného bodu v kabelových žlábech suterénu. V každém vchodě bude provedena odbočka do stoupačky elektro a rozvedena až do nejvyššího patra. Připojení do jednotlivých bytů bude provedeno až se souhlasem konkrétního vlastníka bytu, který projeví o datové služby zájem. Veškeré náklady spojené s instalací ve společných prostorech jdou výhradně za společností. Optické rozvody nevyžadují žádné připojení na elektrickou síť.

V této souvislosti Ing. Polák navrhl schválení umístění optických rozvodů v domě společností T-Mobile a CZNET odložit a provést ji až při plánované rekonstrukci společné elektroinstalace. Předsedající následně nechal o tomto bodu hlasovat.

Přítomno 53,59 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s odložením umístění optických rozvodů společností T-Mobile a CZNET do plánované rekonstrukce společné elektroinstalace. Pro přijetí návrhu hlasovalo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad. 6. Různé a závěr

Předsedající poděkoval paní Jarmile Vackové, která oznámila své odstoupení z funkce členky kontrolní komise Společenství, za její dlouholetou obětavou práci pro Společenství a pomoc při řešení problémů v domě.

Protože ve stanovách Společenství je uvedeno, že kontrolní komise je tříčlenná, je nutné do kontrolní komise dovolit třetího člena. Jako kandidáti do kontrolní komise se přihlásili paní Libuše Králíková a pan Ing. Petr Hrabánek.

Po dohodě kandidátů dal předsedající hlasovat o volbě paní Libuše Králíkové za členku kontrolní komise společenství a pana Ing. Petra Hrabánka za náhradníka člena kontrolní komise Společenství pro případ potřeby doplnit v budoucnu kontrolní komisi do plného počtu členů.

Přítomno 53,59 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo paní Libuši Králíkovou do funkce člena kontrolní komise Společenství a pana Ing. Petra Hrabánka náhradníkem člena kontrolní komise Společenství 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Pan Ing. Kraus upozornil na věci odložené v kočárkách a dalších společných částech domu. Předsedající přislíbil prověření stavu s tím, že bude navrženo řešení na vyklizení dlouhodobě odložených předmětů.

Pan Vacek upozornil na odložené věci na společných lodžích.

Shromáždění bylo ukončeno 20,10 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřila:



Zlata Vernerová

