

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: 25.9.2025
místo: vestibul v přízemí domu č.p. 528, Bínova ulice v Praze 8
od 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 39,09 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
41,56 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění **NEBYLO** usnášení schopné

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2024, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na služby na rok 2026
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 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 – místopředsdkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8, Ing. Jana Poláka - místopředsedu představenstva a vedoucího technického úseku SBD Praha 8 a pana Jaroslava Vaňka - technika který se o dům stará.

Shromáždění nebylo usnášení schopné, pracovní orgány nebyly voleny.

Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2024 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 2024. Finanční prostředky SVJ k 31.12.2024 činily 5.592.939,03 Kč, zůstatek úvěru na rekonstrukci elektroinstalace byl 5.716.059,06 Kč. Vyúčtování nákladů a záloha na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 122.132 Kč.

Dále seznámila členy Společenství s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši **155 440,79 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). Přítomní vlastníci vzali informace na vědomí.

Shromáždění nebylo usnášení schopné, o návrhu nebylo hlasováno.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 21.9.2025 je 4.156.028 Kč. Současné úročení na spořicímu účtu je 2,75 % p.a.

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 vyčerpán v plné výši. Měsíční anuitní splátka od února 2024 činí 147.335 Kč. Zůstatek úvěru ke splacení k 21.9.2025 je 4.614.425 Kč.

Pro uložení a lepší úročení dočasně volných fin. prostředků byl v květnu 2024 založen další šestiměsíční termínovaný vklad u ČSOB na 3.000.000 Kč s úrokovou sazbou 4,5 % p.a. Vklad byl ukončen 30. listopadu 2024. Z důvodu aktuálně lepšího úročení (TV 2,6 %, Sp.účet 3,5 %) byly peníze převedeny na spořicí účet.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 31.8.2025 činil 4 177 605 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v roce 2025 na vědomí.

Ad 3. Návrh výše záloh na služby na rok 2026

Návrh výše záloh na rok 2026 byl přílohou pozvánky na shromáždění.

Pro rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány, členům Společenství byla doporučena individuální úprava záloh podle výsledku jejich vyúčtování za rok 2024.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 122 132 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 27 562 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2024 (se zohledněním vývoje cen, např. Pražská teplárenská navýšila ceny pro rok 2025 o cca 7 %) a současných záloh (v příloze) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 11/2025:

Pojištění	na 42 000 Kč ročně	(náklady 2025 jsou 41 858 Kč)
Vodné a stočné	na 800 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 772 000 Kč)
Teplá voda	na 1 435 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 7 %)
Teplo pro vytápění	na 1 580 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 10 %)
Úklid domu	na 260 000 Kč ročně	(náklady 2024 byly 256 000 Kč)
Odměna správci	z 230 Kč na 242 Kč na byt měsíčně	

Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2024, a to o 5 %, polovinu míry inflace za rok 2023

Přítomní vlastníci vzali návrh úpravy záloh na vědomí.

Shromáždění nebylo usnášení schopné, o návrhu nebylo hlasováno.

Ing. Šourková doporučila vlastníkům individuální úpravu záloh na vodu a teplo, aby předešli větším nedoplatkům z vyúčtování služeb roku 2025.

Kontaktní osoba pro předpis a úhrady záloh: paní **Věra Veinlichová**, veinlichova@sbd8.cz, tel: 774 785 058.

Paní Veinlichové prosím také zašlete svoji emailovou adresu pro zasílání korespondence (předpisů, vyúčtování) z SBD Praha 8.

Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních pracích provedených na objektu v roce 2024 a 2025 v období od minulého shromáždění.

Bylo provedeno výběrové řízení na výměnu vstupních portálů. Vítězným dodavatelem se stala firma JIS s.r.o. v celkové ceně 609.287 Kč. Výměna vstupních portálů proběhne cca ve 38. týdnu (15.-19.9.2025). Zároveň bude provedeno napojení na zvonky (el. vrátný), zajistí PRE a.s. v říjnu. U PRE a.s. byla také prověřena možnost doplnění zvonkových tabel u vstupů na druhé straně.

Od dubna 2025 byl spuštěn měsíční odečet bytových vodoměrů a indikátorů na topení. Vlastníci si tak mohou v aplikaci POSCHODECH kontrolovat odečty každých 14 dnů.

Se společností PRE a. s. jsme uzavřeli novou smlouvu na dodávku el. energie s fixní cenou do konce roku 2027. Domu přinese nová smlouva úsporu ve výši 20.000 Kč.

Bylo provedeno chemické čištění, neutralizace a pasivace deskového výměníku v ceně 6.664 Kč. Čištění zlepšuje kvalitu teplé vody a prodlužuje životnost ohřivače.

Proběhlo prověření intenzity osvětlení na chodbách a u výtahu. Intenzita byla prověřena luxmetrem, naměřené hodnoty odpovídají předepsané intenzitě. V případě snížení intenzity svícení by to znamenalo výměnu za ledkové žárovky s nižší hodnotou, což by bylo možné provést jen na chodbách. U výtahu musí zůstat žárovky stávající, neboť kdyby se snížila intenzita osvětlení pod předepsanou hodnotu, pak by to bylo uvedeno do protokolu při odborných zkouškách výtahu jako závada.

Po provedené kontrole plynu v listopadu 2024 byly odstraněny závady firmou Sirovátka za celkovou částku 14.470 Kč.

Na objekt byly dodány hasicí přístroje v celkové ceně 27.440 Kč.

Byla provedena analýza rizik za 11.000 Kč.

Rekonstrukci požárního suchovodu ve vchodě 529 provedla firma Sirovátka v celkové ceně díla 225.483 Kč.

Mgr. Robert Hons provedl instalaci ochranných sítí na francouzská okna na chodbě a čištění parapetů za 45.780 Kč.

Firmou Ján Sušenka byla provedena oprava fasády bytového domu po poškození graffiti v nákladech 121.129 Kč, z čehož 111.129 Kč uhradila pojišťovna.

Radek Vlasák (zámečnické práce) provedl opravu a seřízení vstupních portálů v ceně 9.142 Kč.

Z důvodu havarijního stavu byly firmou Zámečnictví Jahoda vyrobeny a nainstalovány 2 ks ocelových roštů a rámu (anglické dvorky) v celkové ceně 67.830 Kč.

Na nástěnky v jednotlivých vchodech domu byl vyvěšen kontakt poschodech@sbd8.cz pro zajištění přístupu do portálu POSCHODECH.

Ing. Polák zodpověděl dotazy a připomínky k provedeným pracím.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2025-2026, případně do dalších let

Odstranění závad na výtazích

V lednu 2025 proběhly pravidelné odborné zkoušky na výtahy. Jedná se o provozní závady, které je nutné odstranit (výměna vodiček vyvažovacího závaží, výměna nouzových zdrojů v rozvaděčích, zkrácení lan, výměna nárazníků klece a další). Cenové náklady na odstranění závad jsou 280.000 Kč. Ing. Polák informoval přítomné, že odstranění závad bude objednáno. Hrozí odstavení výtahů na dlouhou dobu, případně další poškození.

V lednu 2025 proběhly také inspekční prohlídky na výtahy, které posuzují jednotlivá rizika dle nových nařízení. Nové technické požadavky je možné splnit pouze na základě výměny hlavních částí výtahového zařízení, např. kabiny výtahu, el. rozvaděče výtahu atd. Z tohoto pohledu nedává smysl investovat do odstranění inspekčního nálezu. Doporučujeme připravit se na realizaci nových výtahů v horizontu do 10 let.

Rekonstrukce společných prostor

Dle projektové dokumentace se jedná o následující: výměna "lítaček" za dveře s PO odolností, podlaha před výtahem z dlažby (nehořlavá), výměna PVC na chodbách a schodech, výměna madel a renovace zábradlí, výměna druhého suchovodu, výmalba všech stěn a stropů. V suterénu pak výměna oken, výměna dveří a dvířek plynoměru, oprava omítek a výmalba, oprava a nátěr podlahy. Celkové náklady dle projektové dokumentace jsou vyčísleny na 13.200.000 Kč.

Ing. Šourková podala návrh na způsob financování rekonstrukce společných prostor.

Společenství splácí úvěr na rekonstrukci elektroinstalace, ten bude řádnými splátkami doplacen v červenci 2028.

Brát si současně další úvěr na rekonstrukci interiérů by vyžadovalo zdvojnásobení příspěvku do fondu oprav (tedy na 60 Kč/m²), to nepovažujeme za reálné. Abychom dosáhli toho, že rekonstrukce interiérů proběhne v co nejbližší době navrhujeme tento postup.

Zvýšit příspěvek do fondu oprav na 35 Kč na m² plochy bytu měsíčně, tím se zvýší částka, která ročně zůstane ve fondu oprav (po odečtení měsíční splátky úvěru) z 556 000 Kč na 944 000 Kč.

Dá se předpokládat, že koncem roku 2026 bude mít SVJ dostatek prostředků ve fondu oprav na doplacení úvěru na rekonstrukci elektroinstalace mimořádnou splátkou. Na příštím shromáždění bychom tedy schválili doplacení úvěru na elektroinstalaci a současně bychom schválili přijetí úvěru na rekonstrukci společných prostor. Banka půjčí celou potřebnou částku, není třeba disponovat vlastními zdroji. Mezitím bude zároveň provedeno výběrové řízení na dodavatele, který provede rekonstrukci společných prostor a tím budou zřejmé přesné náklady pro financování.

Sankce za předčasné splacení úvěru není vysoká, je nižší, než by činily úroky za dobu řádného splacení.

Shromáždění nebylo usnášení schopné, o plánu oprav nebylo hlasováno.

Další body k projednání

Zajištění úklidu domu

Zrušení stávajícího úklidu (p. Vacek, p. Sternová) a navržení nové úklidové firmy (kontrolní komisi na předběžném jednání odsouhlaseno). Orientační nabídky úklidových firem se pohybují od 18.000 do 40.000 Kč.

V případě schválení bude na novou úklidovou firmu vypsáno výběrové řízení.

Přítomní vlastníci vyjádřili spokojenost a souhlas se zachováním dosavadního způsobu úklidu, o úklidové firmě nebude dále jednáno.

Ad 5. Diskuse

Členka Společenství navrhla provedení hromadné revize zasklení lodžii. Bude předloženo na příštím shromáždění.

Ad 6. Závěr

Předsedající poděkovala přítomným členům Společenství za účast.

Shromáždění bylo ukončeno v 19,40 hod.

Předsedající: Mgr. Veronika Solis

Zapsala: Ing Iva Šourková

Ověřila: Daniela Bartáková

