POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, sídlem Horňátecká 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 5. 11. 2026 od 18:00 hod**
Místo konání: **vestibul domu ul. Bínova 528, Praha 8 - Střížkov**

Program:

1. **Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčitatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**
2. **Zpráva o hospodaření domu v roce 2024, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání**
3. **Zpráva o hospodaření domu v roce 2025, schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok 2025 a jeho vypořádání**
4. **Hlasování o schválení doplacení úvěru SVJ na rekonstrukci elektroinstalace ke konci roku 2026**
5. **Návrh a hlasování o schválení výše záloh na služby na rok 2026 a 2027**
6. **Návrh a hlasování o schválení zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy**
7. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a další léta**
8. **Diskuse a 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 ½. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než ½. 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 obracejte Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

Účetní závěrka je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správce nebo ve sbírce listin SVJ ve veřejném rejstříku na https://msp.gov.cz/.

Podrobné informace o hospodaření SVJ najdete na portálu POSCHODECH.

V Praze dne 19. 10. 2026

Za předsedu Společenství

Miroslav Švarc v.r.
zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:
Zpráva o hospodaření domu v roce 2025 a 2024
Vzor plné moci
Návrh výše záloh na rok 2027
Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2026 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	54 934,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	1 045 413,87
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	4 492 591,16
A		***Finanční prostředky celkem***	***5 592 939,03***
B.001	951110	Dlouhodobé bankovní úvěry	5 716 059,06
B		***Dlouhodobé bankovní úvěry celkem***	***5 716 059,06***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-63 670,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-406,00
C			***-64 076,00***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	94 743,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	415 026,99
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	37 258,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	60 168,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 435 152,59
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	337 357,36
D.II.003	315121	Náklady - TUV	1 002 573,17
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	772 589,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	256 846,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	259 050,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	128 956,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	167 791,41
D.III.009	315127	Náklady - měřící technika, odečty, rozúčtování	16 994,50
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	74 557,32
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***5 059 063,34***
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	95 700,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	399 912,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	32 652,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	60 132,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 539 250,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 237 565,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	673 728,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	222 972,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	256 452,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	141 000,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	169 980,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřící technika, odečty, rozúčtování	16 212,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	90 336,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	1 040,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***4 936 931,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-122 132,34
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-122 132,34***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	61 580,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***61 580,00***
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	155 440,79
G			***155 440,79***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	4 855 362,69
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	2 324 664,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	300 278,23
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-464 650,00
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-400,00
H.I.012	955133	Dlouhodobé přijaté zálohy - splátky úvěru, poplatky z úvěru	-1 283 940,94

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
H.I.014	955135	Dlouhodobé přijaté zálohy - úroky z úvěru	-371 288,36
H		***Dlouhodobá záloha***	***5 360 025,62***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2024 do: 31.12.2024

Objekt: 337 BÍNOVA 528-529

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	34 578,89	193 722,00
Únor	147 334,90	193 722,00
Březen	166 203,90	193 722,00
Duben	254 844,45	193 722,00
Květen	204 393,70	195 763,64
Červen	169 553,90	193 722,00
Červenec	211 792,90	193 722,00
Srpen	147 334,90	193 722,00
Září	326 519,80	492 758,59
Říjen	100,00	193 722,00
Listopad	195 780,34	193 722,00
Prosinec	262 841,62	193 922,00

Počáteční stav +	4 855 362,69
Čerpání za rok -	2 121 279,30
Tvorba za rok +	2 625 942,23
Konečný účetní stav +	5 360 025,62

Objekt: 337 BÍNOVA 528-529

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
29.02.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.03.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.04.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
27.05.2024	UD	UD240005		služby roku 2023	1 041,64
30.05.2024	PO	PP240003		náhrada za klíče	1 000,00
31.05.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.06.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.07.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.08.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
02.09.2024	VD	VD240004	240004	Soudní poplatek - uhrazen p. Milan Drdek	1 000,00
30.09.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.09.2024	VD	VD240003	240003	Převod HV 2023 do fondu oprav	298 036,59
31.10.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.11.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
02.12.2024	PO	PP240006		náhrada za klíče	200,00
31.12.2024	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
Celkem tvorba:					***2 625 942,23***
08.01.2024	B	BB0124005		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
19.01.2024	UD	UD240002	240002	úroky 01/2024	34 478,89
19.02.2024	UD	UD240001	...	jistina 02/2024, úroky 02/2024	147 334,90
04.03.2024	PO	PV240002		náplň do tiskárny	840,00
19.03.2024	UD	UD240003	...	jistina 03/2024, úroky 03/2024	147 334,90
28.03.2024	DF	DFA240027		Servisní program CCTV Care STANDARD	18 029,00
11.04.2024	B	BB0124077		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
11.04.2024	DF	DFA240037		Havarijní oprava výtahu -výměna frekvenčního měniče	107 343,04
20.04.2024	UD	UD240004	...	jistina 04/2024, úroky 04/2024	147 401,41
04.05.2024	DF	DFA240041		Oprava defektu na fasádě způsobé datlovitými ptáky	4 690,56
27.05.2024	DF	DFA240049		Výměna prasklých skel ve vstupních portálech domu	16 032,24
29.05.2024	UD	UD240006	...	jistina 05/2024, úroky 05/2024	147 334,90
31.05.2024	DF	DFA240051		Výměna a instalace nové kamery	7 301,00
31.05.2024	DF	DFA240052		Oprava kamerového sytému	29 035,00
10.06.2024	DF	DFA240060		Údržbářské práce	22 219,00
19.06.2024	UD	UD240009	...	jistina 06/2024, úroky 06/2024	147 334,90
11.07.2024	B	BB0124150		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
19.07.2024	UD	UD240010	...	jistina 07/2024, úroky 07/2024	147 334,90
29.07.2024	PO	PV240003		klíče	470,00
31.07.2024	DF	DFA240078		Generální úklid domu	63 888,00
21.08.2024	UD	UD240011	...	jistina 08/2024, úroky 08/2024	147 334,90
02.09.2024	VD	VD240001	240001	Závazek k vyplacení - soudní poplatek	1 000,00
09.09.2024	DF	DFA240100		Konrola plynového zařízení	25 600,00
09.09.2024	DF	DFA240101		Konrola plynového zařízení	5 250,00
19.09.2024	UD	UD240012	...	jistina 09/2024, úroky 09/2024	147 334,90
19.09.2024	UD	UD240013	...	jistina 10/2024, úroky 10/2024	147 334,90
04.10.2024	B	BB0124217		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
18.11.2024	DF	DFA240120		Výměna kompenzátorů	33 445,44
19.11.2024	UD	UD240015	...	jistina 11/2024, úroky 11/2024	147 334,90
21.11.2024	DF	DFA240121		Zpracování PENB	15 000,00
02.12.2024	PO	PV240005		toner do tiskárny	840,00
08.12.2024	DF	DFA240130		Oprava defektu na fasádě způsobé datlovitými ptáky	27 286,56
19.12.2024	UD	UD240016	...	jistina 12/2024, úroky 12/2024	147 334,90
20.12.2024	DF	DFA240143		Výměna části ležaté kanalizace	71 327,20
20.12.2024	DF	DFA240144		Výměna klapky před kalorimetrem	16 052,96
Celkem čerpání:					***2 121 279,30***

Celkem	Poč.stav:	4 855 362,69	Tvorba:	2 625 942,23	Čerpání:	2 121 279,30	Kon.stav:	5 360 025,62

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	60 893,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	590 713,77
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	3 488 298,03
A		***Finanční prostředky celkem***	***4 139 904,80***
B.001	951110	Dlouhodobé bankovní úvěry	4 236 622,55
B		***Dlouhodobé bankovní úvěry celkem***	***4 236 622,55***
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	-95 964,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-214,00
C			***-96 178,00***
D.I.001	315109	Náklady - výkon funkce statutárního orgánu	94 743,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	420 027,32
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	41 858,00
D.I.008	315128	Náklady - odměny funkcionářů	56 898,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	1 647 704,36
D.II.002	315118	Náklady - SV pro ohřev TV	380 467,93
D.II.003	315121	Náklady - TUV	1 154 991,88
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	829 122,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	264 946,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	259 050,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	102 532,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	191 526,24
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	15 414,20
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	95 238,70
D		***Náklady k vyúčtování služeb celkem***	***5 554 519,63***
E.I.001	324109	Zálohy - výkon funkce statutárního orgánu	95 700,00
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	399 912,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	32 652,00
E.I.008	324128	Zálohy - odměny funkcionářů	60 132,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 545 862,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 255 032,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	695 028,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	222 972,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	256 452,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	141 000,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	169 980,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	16 212,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	90 336,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	1 040,00
E		***Zálohy k vúčtování služeb celkem***	***4 982 310,00***
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	-572 209,63
EE		***Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb***	***-572 209,63***
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	56 400,00
F		***Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem***	***56 400,00***
G.I.003	932110	Nerozdělený zisk, ztráta minulých let	155 440,79
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	95 706,87
G			***251 147,66***
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	5 360 025,62
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	2 324 664,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	123 588,16
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-1 895 289,80
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-400,00
H.I.012	955133	Dlouhodobé přijaté zálohy - splátky úvěru, poplatky z úvěru	-1 479 436,51

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
H.I.014	955135	Dlouhodobé přijaté zálohy - úroky z úvěru	-288 618,19
H		***Dlouhodobá záloha***	***4 144 533,28***

Fond oprav objektu

Období od: 1.1.2025 do: 31.12.2025

Objekt: 337 BÍNOVA 528-529

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	147 434,90	193 722,00
Únor	147 334,90	193 722,00
Březen	186 223,90	193 722,00
Duben	202 391,90	193 722,00
Květen	370 895,90	285 298,16
Červen	170 475,00	193 722,00
Červenec	615 405,92	214 314,00
Srpen	166 804,60	193 722,00
Září	453 565,40	193 722,00
Říjen	172 472,24	193 722,00
Listopad	765 327,50	205 142,00
Prosinec	265 412,34	193 722,00

Počáteční stav +	5 360 025,62
Čerpání za rok -	3 663 744,50
Tvorba za rok +	2 448 252,16
Konečný účetní stav +	4 144 533,28

Objekt: 337 BÍNOVA 528-529

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
28.02.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.03.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.04.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
06.05.2025	UD	UD250005	4254013123	Pojistné plnění - vandalismus	90 537,00
15.05.2025	UD	UD250004		služby roku 2024	1 039,16
31.05.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.06.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
07.07.2025	UD	UD250008	4254013123	Pojistné plnění - doplatek vandalismus	20 592,00
31.07.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.08.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
30.09.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.10.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
24.11.2025	UD	UD250016	4254032715	Pojistné plnění - doplatek vandalismus	11 420,00
30.11.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
31.12.2025	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	193 722,00
Celkem tvorba:					***2 448 252,16***
09.01.2025	B	BB0125006		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
20.01.2025	UD	UD250001	...	jistna 01/2025, úroky 01/2025	147 334,90
19.02.2025	UD	UD250002	...	jistna 02/2025, úroky 02/2025	147 334,90
19.03.2025	UD	UD250003	...	jistna 03/2025, úroky 03/2025	147 334,90
27.03.2025	DF	DFA250029		Servisní program CCTV Care STANDARD	18 029,00
30.03.2025	DF	DFA250030		Preventnivní požární prohlídka	20 860,00
03.04.2025	B	BB0125069		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
11.04.2025	DF	DFA250039		Analýza rizik	11 000,00
19.04.2025	UD	UD250006	...	jistna 04/2025, úroky 04/2025	147 334,90
26.04.2025	DF	DFA250043		Dodávka a montáž ochraných sítí na okna, odstarnění výtrusu z parapetu	45 780,00
28.04.2025	VD	VD250001		stažení záznamu - pí.Malinová b.č.133	-1 823,00
07.05.2025	DF	DFA250055		Projekční práce - oprava veřejného interiéru	65 850,00
19.05.2025	UD	UD250007	...	jistna 05/2025, úroky 05/2025	147 334,90
22.05.2025	DF	DFA250052		Zámečnické práce	9 142,00
27.05.2025	DF	DFA250056		Oprava fasády poškozené grafity	121 129,00
30.05.2025	DF	DFA250057		Dodání hasičských přístrojů	27 440,00
02.06.2025	DF	DFA250059	592025	Odečet a přenos dat 05/2026	8 669,70
19.06.2025	UD	UD250009	...	jistna 06/2025, úroky 06/2025	147 334,90
30.06.2025	DF	DFA250073		Oprava plynovodu	14 470,40
01.07.2025	DF	DFA250074		Doptatek díla 02/2023 - dodávka a výměna indikátorů na topení	49 423,00
01.07.2025	DF	DFA250075		Doptatek díla 02/2025 - dodávka a výměna bytových vodoměrů	339 416,00
02.07.2025	DF	DFA250069	672025	Odečet a přenos dat 06/2025	8 669,70
11.07.2025	B	BB0125147		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
16.07.2025	DF	DFA250078		Zveřejnění spotřeb 2Q	2 631,76
21.07.2025	UD	UD250012	...	jistna 07/2025, úroky 07/2025	147 334,90
29.07.2025	DF	DFA250080		Výroba a montáž ocel.roštů 2.ks	67 830,56
04.08.2025	DF	DFA250087	732025	Odečet a přenos dat 07/2025	8 669,70
19.08.2025	UD	UD250013	...	jistna 08/2025, úroky 08/2025	147 334,90
20.08.2025	DF	DFA250090		Kontrola požárně bezpečnostního zařízení	10 800,00
03.09.2025	DF	DFA250100		Výměna patních uzávěrů	32 077,92
08.09.2025	DF	DFA250102		Vyklízení, odvoz a likvidace odpadu ze spol. a sklepních prostorů	40 000,00
08.09.2025	DF	DFA250103	802025	Odečet a přenos dat 08/2025	8 669,70
19.09.2025	UD	UD250014	...	jistna 09/2025, úroky 09/2025	147 334,90
29.09.2025	DF	DFA250105		Rekonstrukce požárního suchovodu	225 482,88
07.10.2025	B	BB0125217		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
13.10.2025	DF	DFA250115	862025	Odečet a přenos dat 09/2025	8 669,70
19.10.2025	UD	UD250017	...	jistina 10/2025, úroky 10/2025	147 334,90
20.10.2025	DF	DFA250118		Zveřejnění spotřeb 3Q	3 947,64
21.10.2025	DF	DFA250119		Oprava fasády poškozené grafity	12 420,00
06.11.2025	DF	DFA250129	932025	Odečet a přenos dat 10/2025	8 669,70
06.11.2025	DF	DFA250130		Výroba a montáž stavebnich otvorových výplní	609 287,00

Objekt: 337 BÍNOVA 528-529

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
19.11.2025	UD	UD250018	...	jistina 11/2025, úroky 11/2025	147 370,80
01.12.2025	DF	DFA250137	1002025	Odečet a přenos dat 11/2025	8 669,70
19.12.2025	DF	DFA250147		Výměna oběhového ventilu	72 481,92
19.12.2025	DF	DFA250149		Výměna regulátoru diferenčního tlaku	14 819,84
19.12.2025	DF	DFA250150		Výměna částí rozvodů út	9 488,64
19.12.2025	UD	UD250019	...	jistina 12/2025, úroky 12/2025	147 334,90
30.12.2025	DF	DFA250155		Zveřejnění spotřeb za 10,11,12/2025	3 947,64
31.12.2025	DF	DFA250157	1092025	Odečet a přenos dat 12/2025	8 669,70
Celkem čerpání:					***3 663 744,50***

Celkem	Poč.stav:	5 360 025,62	Tvorba:	2 448 252,16	Čerpání:	3 663 744,50	Kon.stav:	4 144 533,28

Přehled celého předpisu za měsíce 202601 až 202612

Skupina účtů evid. plateb: VL **Typ prostor:** Všechny prostory **Typ uživ.:**

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	700 932,00
		Teplo pro vytápění	1 547 016,00
		TUV - teplá voda	1 258 836,00
		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		7 316 796,00
		Celkem za výběr:	**7 316 796,00**

Pro rok 2025 nebyly zálohy hromadně upravovány, vl. byla doporučena indiv. úprava záloh podle výsledku 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 tabulce) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Úprava záloh provedená s platností od 1/2026:

Pojištění	na **42 000 Kč ročně**	(náklady 2025 byly 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	

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

Prosíme vlastníky bytů o oznámení emailové adresy pro zasílání korespondence (nový předpis, vyúčtování) na mail paní Veinlichové.

Přehled celého předpisu za měsíce 202701 až 202712

Skupina účtů evid. plateb: VL **Typ prostor:** Všechny prostory **Typ uživ.:**

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 324 664,00
		Odměna smluvního správce	421 080,00
		Odměny funkcionářů	60 132,00
		Pojištění domu	42 168,00
		SV - vodné, stočné	835 200,00
		Teplo pro vytápění	1 599 540,00
		TUV - teplá voda	1 476 444,00
		Odečty a rozúčtování	16 212,00
		Úklid společných prostor	260 112,00
		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		7 789 020,00
		Celkem za výběr:	**7 789 020,00**

Poslední úprava záloh proběhla s platností od 1/2026.

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2025 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 572 000 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 28 306 Kč.

Porovnáním nákladů roku 2025 a současných záloh (v tabulce) docházíme k potřebě navýšení záloh v některých položkách.

Návrh úpravy záloh s platností od 1/2027:

Pojištění	na **56 000 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2026, zvýšena pojistná hodnota domu na 320 mil. Kč)
Vodné a stočné	na **910 000 Kč ročně**	(náklady r. 2025 + 10 %)
Teplá voda	na **1 690 000 Kč ročně**	(náklady r. 2025 + 10 %)
Teplo pro vytápění	na **1 810 000 Kč ročně**	(náklady r. 2025 + 10 %)
Drobná údržba, výtahy	na **100 000 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2025)
Ostatní služby	na **200 000 Kč ročně**	(dle nákladů r. 2025)
Odměna správci	z 242 Kč na **248 Kč na byt měsíčně** Odpovídá současně účtované výši, poslední úprava proběhla od 4/2026, a to o 2,5 %, míru inflace za rok 2025.	
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	souč. příspěvek je 30 Kč na m2, navrhujeme zvýšení na alespoň **35 Kč** na m2 (viz příloha)	

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

Prosíme vlastníky bytů o oznámení emailové adresy pro zasílání korespondence (nový předpis, vyúčtování) na mail paní Veinlichové.

Společenství Bínova 528, 529, Praha 8

Podklad pro rozhodování o navýšení příspěvku do fondu oprav (dlouhod. zálohy)

	Příspěvek do fondu oprav Kč na m2		
typ bytu	souč. 30,00	35,00	40,00
1+1	1 080,00	1 260,00	1 440,00
2+kk	1 520,00	1 773,00	2 027,00
3+1	2 500,00	2 917,00	3 333,00

Za celý dům	souč. stav		
měsíčně	193 722,00	226 009,00	258 296,00
ročně	2 324 664,00	2 712 108,00	3 099 552,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

10/2025 Fa Bažant – Provedené stavební práce – oprava zdiva, 4 200 Kč
10/2025 Fa Sušienka – Oprava fasády – graffiti,12 420 Kč
11/2025 Fa JIS – Výroba a montáž vstupních portálů, 609 287 Kč
12/2025 Fa Sirovátka – Výměna části rozvodů ÚT, 9 488 Kč
12/2025 Fa Sirovátka – Výměna regulátoru diferenčního tlaku, 14 819 Kč
12/2025 Fa Sirovátka – Výměna oběhového čerpadla ÚT, 72 481 Kč
02/2026 Fa Sirovátka – Zmrazení ÚT, výměna regulátoru, 12 633 Kč
05/2026 Fa Sirovátka – Výměna regulátoru ÚT na stoupačce, 15 400 Kč
01/2026 Fa Hons – Střešní práce, 10 136 Kč
08/2026 Fa Hons – Oprava sítí proti holubům a úklid trusu, 16 316 Kč
06/2026 Fa Hulan sklenářství – Havarijní oprava 2 ks okenních křídel, 12 436 Kč, pojišťovna proplatila 7 436 Kč, spoluúčast 5 000 Kč.

Na základě CN byly odstraněny závady na výtazích po OZ firmou Rolift za celkovou částku 279 757 Kč.

Od 1. 4. 2025 je prostřednictvím webového portálu Poschodech dostupné on-line sledování spotřeby a odečtů bytových vodoměrů a indikátorů topných nákladů. Údaje jsou aktualizovány každých 14 dní. Doporučujeme všem vlastníkům svou spotřebu pravidelně sledovat.

Dle zpracované PD pro rekonstrukci interiérů bylo vypsáno příslušné výběrové řízení. K podání nabídky byly osloveny také tři firmy nominované na základě výzvy zveřejněné v objektu. Nyní probíhá vyhodnocení a podrobné porovnání předložených nabídek, a to zejména s ohledem na významný rozdíl mezi projektovým rozpočtem ve výši přibližně 13,2 mil. Kč a nejnižší podanou nabídkou, která činí 28 452 038 Kč. Cenový rozdíl vznikl především požadavkem na protipožární dveře ve společných prostorách. Nicméně vzhledem k cenové výši nabídek, které jsou značně mimo finanční možnosti objektu, budeme hledat kompromisní řešení jak v rozsahu požadovaných prací, tak ve způsobu jejich provedení.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2026-2027, případně do dalších let

Vypracování projektu pro vyvážení otopné soustavy domu
Cílem je zjistit skutečný stav otopné soustavy, přepočítat potřebné množství tepla pro jednotlivé byty a zpracovat projekt, podle kterého bude možné topení v domě správně nastavit tak, aby bylo teplo v jednotlivých bytech rozdělováno rovnoměrně a došlo k eliminaci hluku v topné soustavě.

Cena za zpracování dokumentace je 210 000 Kč. Zahrnuje kontrolu a zaměření stávajícího rozvodu topení, přepočet tepelných ztrát jednotlivých bytů, kontrolu otopné soustavy v jednotlivých bytech a zpracování projektové dokumentace pro následné vyvážení otopné soustavy.

Výměna ocelových roštů u vstupů do domu - 2 vchody 4 ks (anglický dvorek). Nabídka včetně stavebních prací od firmy Zámečnictví Jahoda je 95 000 Kč.

Čipový systém pro všechny vchodové dveře. Odhadované náklady činí 200.000 Kč. Počítá se s výdejem 3 klíčenek na byt (zbytek za úhradu). Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.

Na základě podnětu z diskuse na posledním shromáždění jsme poptali cenu za provedení **revize stávajících dodatečných zasklení lodžií**. Předpokládané náklady činí cca 4 800 Kč za lodžii, tj 691 200 Kč za všech 144 zasklení. Cena obsahuje základní údržbu, revizi stavu a popis případných dalších nutných oprav s jejich naceněním pro každou jednotlivou lodžii zvlášť.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace – společné prostory	21.09.2028
Hromosvod – pasivní	18.08.2027
Hromosvod – pasivní roční kontrola	26.11.2026
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2034
Plyn (KSP + byty)	16.09.2028
Plyn (KSP) - roční kontrola	09.09.2027
PO – Elektrická požární signalizace	28.07.2026
PO – Hasicí přístroje	27.03.2027
PO – Hydranty, vč. požárního vodovodu	27.03.2027
PO – Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	27.03.2027
PO – Nouzové osvětlení	28.07.2026
PO – Požární uzávěry (el. rozvodnice, revizní dvířka apod.)	27.03.2027
PO – Požární uzávěry (požární dveře)	27.03.2027
PO – Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	27.03.2027
PO – Záložní zdroje (UPS apod.)	28.07.2026
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	21.11.2034
Vodoměry SV + TUV	31.12.2029
Výtahy – inspekční prohlídka (IP)	03.02.2031
Výtahy – odborná zkouška (OZ)	16.01.2028

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

Plná moc

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 5. 11. 2026.

V ..... dne 2026

.....

vlastnoruční podpis zmocnitele