

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: 23. listopadu 2022
místo: vestibul v přízemí domu č.p. 528, Bínova ulice v Praze 8
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 56,19 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
55,95 % 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. Volba statutárního orgánu
3. Volba kontrolního orgánu
4. Informace o hospodaření domu v roce 2022, návrh výše záloh na služby na rok 2023
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
6. Návrh rekonstrukce domovní elektroinstalace včetně způsobu jejího financování
7. Rozhodnutí o rekonstrukci elektroinstalace a zhotoviteli díla
8. Zvýšení příspěvku do fondu oprav v souvislosti s rekonstrukcí elektroinstalace a přijetím úvěru
9. Rozhodnutí o způsobu financování rekonstrukce elektroinstalace
10. Návrh na vybavení prostoru kočárkárny
11. Diskuse a 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 Markéta Šimková, členka představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství 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.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: paní Markéta Šimková
sčítatel: Ing. Jan Polák
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: paní Zlatuška Vernerová

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

Přítomno 56,19 % 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 2. Volba statutárního orgánu

Předsedající informovala členy společenství, že k 13.3.2023 končí funkční období předsedovi Společenství, Stavebnímu bytovému družstvu Praha 8. Z tohoto důvodu je nutná volba statutárního orgánu na další funkční období. Předsedající nejprve vznesla dotaz, zdali chce někdo vykonávat funkci předsedy, případně zdali jsou kandidáti do výboru Společenství. Vzhledem k tomu, že nikdo nevznesl protinávrh a přítomní vyjádřili souhlas s kandidaturou současného předsedy, navrhla předsedající hlasovat o dalším funkčním období předsedy Společenství Stavebním bytovém družstvu Praha 8.

Do funkce předsedy Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 s účinností od 14. 3. 2023 bylo navrženo Stavební bytové družstvo Praha 8.

Přítomno 56,19 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo Praha 8 předsedou Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 s účinností od 14. 3. 2023. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Volba kontrolního orgánu

Do kontrolní komise Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 s účinností od 14. 3. 2023 byly navrženy paní Zlatuška Vernerová, paní Daniela Bartáková a paní Libuše Králíková. Jako náhradník do kontrolní komise byl navržen Ing. Petr Hrabánek.

Přítomno 56,19 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků zvolilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek paní Zlatušku Vernerovou, paní Danielu Bartákovou a paní Libuši Králíkovou členy kontrolní komise a Ing. Petra Hrabánka náhradníkem do kontrolní komise Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 s účinností od 14. 3. 2023. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 4. Informace o hospodaření domu v roce 2022, návrh výše záloh na služby na rok 2023

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková podala přítomným informace o hospodaření Společenství v roce 2022.

Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) k 31.10.2022 činí 7.762.614 Kč. Na bankovních účtech Společenství jsou uloženy finanční prostředky ve výši 1.511.321 Kč na běžném účtu a 6.412.190 Kč na účtu spořicí, ten je od 9/2022 úročen sazbou 3,8 % ročně.

Shromáždění vlastníků vzalo informaci na vědomí.

Přílohou k pozvánce obdrželi členové Společenství návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2023.

Navržená úprava záloh reaguje na zvyšování cen dodávaných služeb.

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

Po diskusi dala předsedající schůze hlasovat o zálohách na rok 2023 v těchto navrhovaných částkách:

záloha na teplo	1 519 000 Kč na rok
záloha na teplou vodu	1 192 000 Kč na rok
záloha el. energii společných prostor	141 000 Kč na rok
záloha na drobnou údržbu a výtahy	90 000 Kč na rok
rozúčtování nákl. na teplo	16 000 Kč na rok

Přítomno 56,19 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh 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. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a další léta

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních pracích provedených na objektu v roce 2022 v období od minulého shromáždění.

8/2022 Oprava nevyhovujícího dešťového svodu ve vchodě 528. Oprava byla provedena v podobě vytvoření nové kompozitní vložky Furanflex Rain bez nutnosti bouracích prací. Práce provedla firma EKOTOP servis, s.r.o. v celkové ceně 86.200 Kč (na schůzi schváleno 100.000 Kč).

8/2022 oprava osvětlení nad vchody u zadních vstupů do domu, dodavatel Ondřej Veselý, 4.070 Kč.

Je zajišťováno odstranění veškerých odložených předmětů z kočárkárny v č.p. 529, společných lodžii a ostatních společných prostor. Předběžný termín vyklizení je naplánován na začátek prosince 2022. Aktuální cena za přistavení velkoobjemového kontejneru včetně vyklizení je 6.413 Kč, za patro 400 Kč.

V plánu oprav na rok 2023 je realizace rekonstrukce domovní elektroinstalace a návrh na vybavení prostoru kočárkárny, ty jsou předmětem dalších bodů programu shromáždění.

Ad 6. Návrh rekonstrukce domovní elektroinstalace včetně způsobu jejího financování

Rozsah prací (dle vypracované projektové dokumentace):

- Výměna silnoproudého hlavního domovního vedení od hlavní pojistkové skříně po odbočku k nejbližším měřicím místům (10.NP).
- Kabelové přípojky odběrných míst (bytových jednotek, nebytových prostor v přízemí, 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.
- Výměna umělého osvětlení vestibulů, schodiště a chodeb.
- Výměna zásuvkových obvodů ve společných prostorech.
- Výměna 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.

Bylo provedeno výběrové řízení na zhotovitele rekonstrukce společné elektroinstalace na základě zpracované projektové dokumentace. Cena kompletního díla, dle vítězné nabídky firmy PREdistribuce, a. s., činí 11.273.854 Kč. V případě schválení je předpoklad zahájení prací v březnu 2023. Doba realizace je stanovena na 150 pracovních dnů (cca 7 měsíců). Přesný harmonogram prací bude upřesněn při uzavření smlouvy o dílo a vyvěšen na nástěnkách ve všech vchodech. Bude uzavřena příkazní smlouva na technický dozor akce, předpokládané náklady 80.000 Kč.

Diskutovalo se o možnosti využití datových sítí a o funkci elektronického vrátného. Po dlouhé diskuzi bylo bez hlasování domluveno, že funkce elektronického vrátného bude v rámci rekonstrukce elektroinstalace provedena, ale ve vstupních dveřích zatím nezapojena.

Financování rekonstrukce elektroinstalace navrhujeme provést částečně z vlastních zdrojů Společenství a částečně z úvěru.

Ad 7. Rozhodnutí o rekonstrukci elektroinstalace a zhotoviteli díla

Ing. Polák předložil členům Společenství k odsouhlasení tento návrh:

V roce 2023 bude provedena rekonstrukce domovní elektroinstalace v rozsahu prací (dle projektové dokumentace) uvedených v bodě 6 programu schůze. Zhotovitelem rekonstrukce bude firma PRE distribuce, a.s., kompletní cena díla činí 11.273.854 Kč.

Přítomno 56,71 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek realizaci rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorách domu čp. 528 a 529, ulice Bínova, Praha 8. Provedením akce se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 8. Zvýšení příspěvku do fondu oprav v souvislosti s rekonstrukcí elektroinstalace a přijetím úvěru

Ing. Šourková navrhla a zdůvodnila zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) z nyníšších 20 Kč na m² plochy bytu na 30 Kč na m² plochy bytu s platností od 1/2023.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno 56,71 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 98,61 % přítomných

Proti návrhu: 1,39 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 98,61 % hlasů přítomných vlastníků zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy z nyníšších 20 Kč na m² plochy bytu na 30 Kč na m² plochy bytu s platností od ledna 2023. Proti hlasovalo 1,39 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 9. Rozhodnutí o způsobu financování rekonstrukce elektroinstalace

Financování rekonstrukce elektroinstalace bude provedeno částečně z vlastních zdrojů a částečně z úvěru. Celková cena díla je cca 11.280.000 Kč. Z toho 4.280.000 Kč bude hrazeno z vlastních zdrojů Společenství a maximálně 7.000.000 Kč z úvěru od bankovního ústavu.

Ing. Šourková předložila členům Společenství srovnání několika variant nabídek poskytnutí úvěru od ČSOB, a.s. a Raiffeisen stavební spořitelny.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o tomto návrhu:

Na rekonstrukci elektroinstalace bude přijat úvěr od ČSOB, a.s. ve výši max. 7.000.000 Kč s dobou splácení max. 4,5 roku a fixací úrokové sazby ve výši max. 5,72 % p.a. na 4,5 roku (celou dobu splácení).

Přítomno 56,71 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 95,81 % přítomných

Proti návrhu: 4,19 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 95,81 % hlasů přítomných vlastníků přijetí úvěru ve výši do 7.000.000 Kč, s dobou splácení 4,5 roku a úrokovou sazbou max. 5,72 % p.a. s fixací na celou dobu splácení, od Československé obchodní banky, a.s. se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 00001350, s účelem úvěru - zajištění chybějících prostředků k úhradě prací na rekonstrukci elektroinstalace domu Bínova 528, 529, Praha 8. Shromáždění pověřuje předsedu Společenství uzavřením smlouvy o úvěru. Proti návrhu hlasovalo 4,19 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 10. Návrh na vybavení prostoru kočárkárny

Předběžně byla oslovena firma Sybeka s.r.o. ohledně vypracování cenového návrhu na případné vybavení prostoru kočárkárny v č.p. 529 stojany/závěsy na kola, včetně omyvatelné výmalby po obvodu místnosti. Firma Sybeka předložila nabídku v celkové ceně 45.994 Kč.

Po diskusi dala předsedající hlasovat o návrhu vybavit prostor kočárkárny v č.p. 529 podle nabídky firmy Sybeka s.r.o. v celkové ceně maximálně 46.000 Kč.

Přítomno 55,95 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 89,25 % přítomných

Proti návrhu: 0,96 % přítomných

Zdrželo se: 9,79 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění souhlasí s vybavením prostoru kočárkárny v č.p. 529 stojany/závěsy na kola, včetně omyvatelné výmalby po obvodu místnosti v celkové ceně do 46.000 Kč. Pro přijetí návrhu hlasovalo 89,25 % hlasů přítomných vlastníků, proti návrhu hlasovalo 0,96 % hlasů přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 9,79 % hlasů přítomných vlastníků.

Ad 11. Různé a závěr

Ing. Šourková seznámila členy Společenství s tím, že ČSOB nově nabízí termínované vklady pro SVJ, a to na 6 měsíců. Současné úročení je 6,36 % (spořicí účet je úročen 3,8 % p.a.).

Při zřízení termínovaného vkladu je třeba postupovat uvážlivě a ukládat na něj pouze prostředky, které jsou volné, nebudou po dobu trvání vkladu (6 měsíců) potřeba pro úhradu nákladů spojených s provozem domu a plánovanými opravami a investicemi. V případě předčasné výpovědi vkladu je bankou účtován značný poplatek za předčasný výběr.

Členové Společenství projeví zájem o sjednání termínovaného vkladu a vložit na něj volné finanční prostředky Společenství.

Předsedající dala hlasovat o návrhu zřídit pro Společenství Termínovaný vklad u ČSOB, a.s. na 6 měsíců. Na termínovaný vklad bude vložena maximální možná částka, jejíž vázání neohrozí hospodaření domu. V případě možnosti bude termínovaný vklad prodloužen na další období podle aktuální finanční situace Společenství.

Přítomno 55,95 % hlasů všech vlastníků jednotek

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků zřízení Termínovaného vkladu na 6 měsíců u ČSOB, a.s. a jeho další prodloužení podle aktuální finanční situace Společenství. Výše úložky bude stanovena tak, aby její vázání neohrozilo hospodaření domu. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková navrhla členům Společenství provedení účetního odpisu pohledávky za paní Růženou Mášovou, bývalou vlastníci bytu č. 115, Bínova 529 v celkové výši 169.462 Kč z dlouhodobé zálohy (fonde oprav) Společenství. Dluh paní Mášové vznikl v letech 2002 až 2009, byl vymáhán po dlužnici – paní Mášové a později po jejím synovi, který byt po její smrti zdědil a obratem prodal.

Paní Mášová neměla žádné příjmy, nepracovala. Dluh nebyl vymožen ani po panu Mášovi pro jeho vysoké zadlužení, které předcházelo vzniku dluhů vymáhaných Společenstvím. Dluh se nepodařilo vymoci ani exekučně. Exekuce byla zastavena.

Po diskusi bylo o odpisu dluhu hlasováno:

Přítomno 55,95 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 96,26 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 3,74 % přítomných

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 96,26 % hlasů přítomných vlastníků odpis nevyžité pohledávky za Růženou Mášovou, bývalou vlastníci bytu č. 115, Bínova 529 v celkové výši 169.462 Kč z dlouhodobé zálohy (fonde oprav) Společenství. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdrželo 3,74 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Diskuse:

- Nahlášeno zatékání do lodžie bytu č. 161, bude řešit správce domu
- Rány do stoupaček, dle popisu dotčeného vlastníka způsobené záměrným boucháním.

Shromáždění bylo ukončeno 20,15 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřila:



Zlataška Vernerová