

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na zasedání shromáždění Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, sídlem: Hornátecká 1772/19, Kobyličky, 182 00 Praha 8, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze S 7436 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Hornátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze

Doba konání: dne 2. 11. 2023 od 18:00 hod

Místo konání: vestibul v sídle společenství, Bínova 528, Praha 8

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření domu v roce 2022, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2022 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na služby na rok 2024
4. Hlasování o změně stanov
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta
6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na společenství
7. Diskuze
8. 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 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. 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 obračete Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 16. 10. 2023

Za předsedu Společenství:

Ing. Iva Šourková v.r.
místopředseda představenstva
předsedy společenství

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva
předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Návrh výše záloh na rok 2022

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2024 případně do dalších let

Návrh rozhodnutí o změně stanov

Zpráva o hospodaření Společenství Bínova 528, 529, Praha 8 v roce 2022

(str. 337)

a) náklady a zálohy na služby v roce 2022

služba	náklady	zálohy
výkon funkce statutárního orgánu	71 057,25	47 850,00
odměna správce domu	389 446,36	379 176,00
pojištění majetku	27 330,00	31 548,00
teplo	1 150 583,39	1 164 719,00
teplá voda (voda a ohřev)	1 070 030,13	1 108 440,00
vodné, stočné	568 330,00	640 298,00
úklid společných prostor	249 299,70	222 972,00
odvoz odpadu	257 400,00	198 252,00
el. energie společných prostor	108 385,70	123 012,00
drobná údržba, výtahy	141 824,85	50 172,00
odečty a měření	15 888,50	10 728,00
ostatní služby	159 577,04	169 980,00
odměny funkcionářů	58 750,00	60 132,00
paušální úhrady NP		1 040,00
CELKEM	4 267 902,92	4 208 319,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady na služby činí k 31.12.2022

-59 583,92

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) v roce 2022

Počáteční zůstatek dlouhodobé zálohy činil k 1.1.2022	6 588 566,43	
Dlouhodobá záloha - tvorba z předpisu záloh	1 549 752,00	20,- Kč/m2
Dlouhodobá záloha - ostatní tvorba	28 708,92	
Dlouhodobá záloha - čerpání na opravy a investice	-146 460,00	
Dlouhodobá záloha - ostatní čerpání	-170 862,00	odpis pohl. Mášová
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2022	7 849 705,35	

Přehled tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy po položkách je další přílohou.

c) finanční prostředky v pokladně a na bankovním účtu SVJ k 31.12.2022

Pokladna	41 146,00 Kč
Běžný účet	787 533,92 Kč
Společný účet (jednodenní výpovědní lhůta, úročení 4,7 % p.a.)	3 243 490,58 Kč
Termínovaný vklad na 6 měs. (úročení 6,35 % p.a.)	4 000 000,00 Kč

Dne 9.1.2023 byla podle usnesení minulého shromáždění vlastníků podepsána

Smlouva o úvěru na rekonstrukci elektroinstalace v domě.

Výše úvěru 7 000 000 Kč, úroková sazba 5,72 % p.a., čerpání do 18.1.2024, splatnost 19.7.2028.

Měsíční anuitní splátka bude od 2/2024 činit 147 335 Kč.

d) účetní závěrka a hospodářský výsledek za rok 2022

K 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka s hosp. výsledkem (ziskem) ve výši 118 614,08 Kč.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši 118 614,08 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav).

Výnosy vlastníků a nájemců byly vyplaceny v rámci vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2022.

Ing. Šourková, EÚ SBD Praha 8

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy

za období od 1/2022 do 12/2022

(hodnoty pohybů jsou vztaženy ke straně DAL, tzn. kladná hodnota je tvorba DZ, záporná hodnota je čerpání DZ)

Měsíc	Prvotní doklad	Účetní doklad	Text položky	Částka(DAL)
Počáteční stav k 01.01.2022:				6 588 566,43
1	337NA220001	337NA220001	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337PP220002	337PO220002	Náhrada z klíče	2 000,00
	337BVA000005	337BA220003	2022 337NP220001 ABO Nepravidelná platb	-1 000,00
2	337NA220002	337NA220002	Předpis - fond oprav	129 146,00
3	337NA220004	337NA220004	Předpis - fond oprav	129 146,00
4	337NA220005	337NA220005	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337VD220001	337VD220001	služby roku 2021	881,02
	337DFA220047	337DO220051	Protipožární kontroly, tlakové zkoušky has.přístrojů + 2 nové	-12 682,01
	337DFA220049	337DO220053	Elektropráce - výměna 18 ks nouzových světel	-31 130,00
5	337NA220006	337NA220006	Předpis - fond oprav	129 146,00
6	337NA220007	337NA220007	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337VD220002	337VD220002	Převod HV 2020	12 499,74
			Převod HV 2021	10 328,16
	337DFA220078	337DO220083	Přetěsnění napojení parapetních plechů - lodžie p.Uhrová	-6 210,00
7	337NA220008	337NA220008	Předpis - fond oprav	129 146,00
8	337NA220009	337NA220009	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337DFA220093	337DO220100	dodávka a montáž - vložkování 1 ks svíslého dešťového svodu	-86 200,00
9	337NA220010	337NA220010	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337PV220004	337PO220012	klíče	-299,00
10	337NA220011	337NA220011	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337PP220009	337PO220013	drobná údržba - klíče	3 000,00
11	337NA220012	337NA220012	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337DFA220135	337DO220145	Klíče FAB 40 ks	-8 600,00
	337PV220006	337PO220014	náplň do tiskárny, klíče	-1 159,00
	337VD220003	337VD220003	Odpis POH Mášová, nájem 2007-2009, schváleno shrom.vl.	-72 783,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2002, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-13 543,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2003, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-9 545,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2004, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-19 639,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2005, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-20 601,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2006, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-27 330,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2007, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-3 001,00
			Odpis POH Mášová, VSL 2008, schváleno shrom.vl. 23.11.2022	-3 020,00
12	337NA220013	337NA220013	Předpis - fond oprav	129 146,00
	337PV220007	337PO220016	klíče	-180,00
	337VD220005	337VD220005	KOOPERATIVA zákonné pojištění	-400,00
Konečný stav k 31.12.2022:				7 849 705,34
*** Konec sestavy ***				

Přehled celého předpisu za měsíce 202401 až 202412

Datum tisku: 07.08.2023 13:36:42

Účet evid. plateb:

Vlastníci

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Všichni

Strana 1 z 1

PRE - A13

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	654 648,00
		Teplo pro vytápění	1 533 672,00
		TUV - teplá voda	1 213 440,00
		Odečty a rozúčtování	16 212,00
		Úklid společných prostor	222 972,00
		Odvoz odpadků	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		7 211 772,00
Celkem za výběr:			7 211 772,00

NÁVRH ROZHODNUTÍ O ZMĚNĚ STANOV

Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, se sídlem Horňátecká 1772/19, PSČ 182 00 Praha 8, S 4957, 4. bod shromáždění Společenství Bínova 528, 529, Praha 8, IČ: 276 53 447, se sídlem Horňátecká 1772/19, PSČ 182 00 Praha 8, S 4957 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze

Doba konání: dne 2.11.2023 od 18:00 hod

Místo konání: vestibul v sídle společenství, Bínova 528, Praha 8

Návrh Usnesení:

Shromáždění Společenství tímto rozhoduje v souladu s čl. X stanov Společenství, a to s účinností dnem přijetí tohoto rozhodnutí shromážděním takto:

I. Změna článku č. XI stanov

Článek XI odst. 6 stanov se ruší.

~~Ke schválení změny stanov, stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů ve společných částech a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství.~~

II. *Ostatní ustanovení stanov Společenství zůstávají zachována beze změn.*

Za Společenství

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

05/2022 přetěsnění parapetů provedl pan Hons za cenu 6.210 Kč.

12/2022 vyklizení kočárkárny v č.p. 529 a spol. prostor, dodavatel R. Sál, 12.826 Kč.

02/2023 vybavení kočárkárny v č.p. 529 stojany/závěsy na kola + omyvatelný nátěr, dodavatel Sybeka, s.r.o., 45.528,50 Kč.

06/2023 opravu havarijního stavu prolomeného stropu ve strojovně výtahu v č.p. 528 provedla firma Holborn s.r.o. za cenu 165.650 Kč. Průzkumné práce a diagnostiku poruchy provedl autorizovaný statik Ing. Macháček za cenu 22.000 Kč.

10/2023 byla kompletně dokončena rekonstrukce elektroinstalace v celém domě. Rekonstrukci provedla firma PRE měření za celkovou částku 11.395.180 Kč. Vícenáklady, které vznikly v průběhu rekonstrukce, se týkaly domovních zvonků včetně videotelefonů, v celkové částce 121.328 Kč.

Drobné opravy a údržba:

10/2022 zhotovení klíčů pro potřeby vlastníků, H&B Group s.r.o., 8.600,20 Kč.

12/2022 zhotovení klíčů pro provozní účely, zámečnictví Sobota, 180 Kč.

12/2022 oprava osvětlení u zadních vchodů č.p. 528 a 529, dodavatel O. Veselý, 3.370 Kč.

03/2023 zhotovení klíčů pro provozní účely, zámečnictví Sobota, 650 Kč.

02/2023 oprava reflektoru, oprava domácích zvonků, dodavatel O. Veselý, 1.800 Kč.

03/2023 oprava osvětlení v chodbě suterénu, dodavatel O. Veselý, 1.413 Kč.

03/2023 dodání 2ks aretačních ramínek, seřízení dveří, dodavatel R. Vlasák, 6.700 Kč.

03/2023 zhotovení klíčů pro provozní účely, zámečnictví Sobota, 500 Kč.

03/2023 zhotovení klíčů pro provozní účely, H&B Group s.r.o., 319 Kč.

06/2022 dezinfekce, likvidace odpadu, dodavatel KF Trans s.r.o., 4.800 Kč.

06/2023 dezinfekce bytových jednotek, dodavatel Kordovský hubení škůdců, 10.900 Kč.

06/2023 zhotovení klíčů pro provozní účely, zámečnictví Sobota, 150 Kč.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023-2024, případně do dalších let

Navrhujeme provést **opravu havarijního stavu stropu ve strojovně výtahu v č.p. 527** a to stejným způsobem, jako v červnu tohoto roku v č.p. 528, kde již letos na jaře došlo k prolomení izolačních vrstev stropu. Oprava je nutná především z důvodu ochrany strojní technologie výtahu. Provede se kompletní demontáž degradovaných vrstev a instalace nové izolační konstrukce za cenu 180.000 Kč.

Bylo uskutečněno výběrové řízení na **výměnu indikátorů na topení**. Výměna indikátorů za nové, rádiově odečitatelné, je plánovaná na období leden – duben 2024. Termín jsme zvolili z důvodu plánované výměny bytových vodoměrů, kterým k 31.12.2023 končí platnost ověření. Výměny indikátorů a vodoměrů budou provedeny současně při jedné návštěvě bytu.

Na **výměnu bytových vodoměrů** bude vypsáno výběrové řízení s termínem výměny počátkem roku 2024. Odhad nákladů je 450.000 Kč

Další body k projednání:

- Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti.

Revize, inspekce:

elektroinstalace - revize	Platnost do: 17.1.2025
hromosvod - revize	18.8.2027
hromosvod - kontrola	objednáno
plyn (KSP) - roční kontrola	objednáno
plyn (KSP + byty) - revize	8.9.2025
výtahy - odborné zkoušky (OZ)	25.3.2025
výtahy - inspekční prohlídky (IP)	30.10.2024
preventivní prohlídka požární ochrany v objektu	březen 2024
požární vodovod, hydranty (H) - kontrola provozuschopnosti	14.3.2024
tlaková zkouška hydrantových hadic (1x za 5 let)	duben 2025
přenosné hasicí přístroje (PHP) - kontrola provozuschopnosti	14.3.2024
požární dveře - kontrola provozuschopnosti	14.3.2024
nouzové osvětlení - kontrola provozuschopnosti	není doloženo*
<i>*probíhá rekonstrukce elektroinstalace (po ukončení akce doložit)</i>	

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

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

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 23.11.2022.

V Praze dne 2023

.....
vlastnoruční podpis zmocnitele