

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: 2.11.2023  
místo: vestibul v přízemí domu č.p. 528, Bínova ulice v Praze 8  
od 18,00 hod.  
přítomno dle prezenční listiny: 53,98 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)  
55,50 % 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. 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. Diskuse
8. 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 a paní Věru Veinlichovou – členku týmu, který se o dům stará.

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: paní Markéta Šimková  
sčítatel: paní Věra Veinlichová  
zapisovatel: Ing. Iva Šourková  
ověřovatel zápisu: paní Daniela Bartáková

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

Přítomno: 53,98 % hlasů všech vlastníků jednotek  
Pro návrh: 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek  
Proti návrhu: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek  
Zdrželo se: 0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

*Návrh byl přijat.*

#### Usnesení:

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

## **Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022**

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2022 a dále s tím, že k 31. 12. 2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 118.614,08 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2022 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno:	54,74 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2022, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2022 – zisk ve výši 118.614,08 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

**Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 118.614,08 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 v roce 2023. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 28.10.2023 - stav běžného účtu je 1.203.635 Kč a stav spořicího účtu je 8.378.236 Kč (úročení 4,7 % p.a.). Podle usnesení minulého shromáždění byl v prosinci 2022 založen termínovaný vklad s úročením 6,36 % p.a. ve výši 4.000.000 Kč u ČSOB na šest měsíců a v červnu 2023 byl ukončen s tím, že finanční prostředky budou potřeba na úhradu nákladů na rekonstrukci elektroinstalace. Peníze byly převedeny na spořicí účet. Úrok činil 104.176 Kč.

Dne 9.1.2023 byly podle usnesení minulého 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. Měsíční anuitní splátka od února 2024 činí 147.335 Kč.

Podle finanční náročnosti akcí, které budou navrženy do plánu oprav a stavu finančních prostředků SVJ bude z úvěru čerpáno 6 mil. Kč nebo 7 mil. Kč.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy domu (fondu oprav) k 30.9.2023 činí 8.932.399 Kč.

Shromáždění vzalo informaci o hospodaření společenství v období 1-9/2023 na vědomí.

## **Ad 3. Návrh výše záloh na služby na rok 2024**

Přílohou pozvánky byl návrh výše na rok 2024. Zálohy na správu domu a pozemku po realizovaných úpravách od ledna 2022, července 2022 a ledna 2023 dosáhnou celkové výše cca 4.836.000 Kč, což je o cca 570.000 Kč více, než činily náklady za rok 2022. V dalším období očekáváme uklidnění vývoje cen energií a služeb, předpokládáme, že zálohy pokryjí náklady roku 2023 i 2024.

Členové Společenství mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8 podle výsledku ročního vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2023 (u paní Veinlichové, e-mail: [veinlichova@sbd8.cz](mailto:veinlichova@sbd8.cz)).

Navrhujeme zálohy ponechat pro rok 2024 v současné výši, celkově je neupravovat. O tomto návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	54,74 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### **Usnesení:**

**Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek návrh výše záloh na služby spojené s bydlením na rok 2024, proti návrhu nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

#### Ad 4. **Hlasování o změně stanov**

Předsedající vysvětlila potřebu zrušit článek XI odst. 6 stanov Společenství, který se týká výhradně písemného hlasování, hlasování per rollam. Současné stanovy předepisují, že 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. Takového souhlasu je prakticky nemožné dosáhnout, protože účast na písemném hlasování (stejně jako účast na shromážděních vlastníků) se pohybuje mezi 50 % a 60 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Po diskusi dala předsedající o návrhu zrušit odst. 6 článku XI stanov Společenství hlasovat.

Přítomno:	54,74 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	94,36 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	2,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	3,29 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

#### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 94,36 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zrušení odstavce 6 článku XI stanov Společenství, proti hlasovalo 2,35 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 3,29 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.**

#### Ad 5. **Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2024 a další léta**

Ing. Polák informoval přítomné o hlavních pracích provedených na objektu v roce 2022 a 2023 v období od minulého shromáždění.

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.

Dotazy a připomínky k provedeným pracím:

- Zednické začištění po rekonstrukci elektroinstalace – Ing. Polák přítomným sdělil, že v rámci SoD bylo pouze hrubé zednické začištění a že současný stav není důvod k reklamaci
- Lokální defekty na linu – skrze domovníka bude upřesněno, o jaké dotčená místa jde a bude objednána oprava
- Stížnost na malou hlasitost bytového zvonku – je nutno nahlásit u pana Křečka, email: [krecek@sbd8.cz](mailto:krecec@sbd8.cz), technický úsek SBD8.
- Světla ve společných prostorách svítí i ve dne – proběhne hromadné seřízení soumrakových čidel.
- Na domácím telefonu nefunguje obraz – nahlásit u pana Křečka,
- Úprava výše rohožek před vstupem do domu – bude řešeno v rámci údržby

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

Navrhujeme provést **opravu havarijního stavu stropu ve strojovně výtahů v č.p. 529** 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.

Přítomno:	54,74 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek opravu havarijního stavu stropu ve strojovně výtahů v č.p. 529. Bude provedena kompletní demontáž degradovaných vrstev a instalace nové izolační konstrukce za cenu max.180.000 Kč. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.**

Bylo uskutečněno výběrové řízení na **výměnu indikátorů na topení**. Výběrové řízení vyhrála firma Alateria, cena je 245.000 Kč. 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 návrhy do plánu oprav:

Členové společenství navrhli **opravu nebo pořízení nových vchodových portálů** včetně elektromechanických zámků s propojením na zvonky a přípravou na čipový systém. Na příštím shromáždění bude předložen cenový návrh variant materiálových řešení portálů. Proběhla diskuse o tom, zda budou nové portály obsahovat i zámky s propojením na otevírač dveří z bytů (elektronický vrátný).

Po diskusi dala předsedající orientačně hlasovat o tom, zda má být při výměně domovních portálů počítáno s osazením elektronického vrátného.

Přítomno:	55,50 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	76,16 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	16,40 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	7,44 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

**Shromáždění vlastníků schválilo 76,16 % hlasů přítomných vlastníků jednotek záměr osazení elektronického vrátného při výměně domovních portálů, proti hlasovalo 16,40 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování se zdrželo 7,44 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.**

Členové společenství navrhli do plánu oprav zařadit i **výměnu vnitřních portálů ve vestibulech domu**. Ing. Polák doporučil řešit výměnu vnitřních portálů v rámci na další léta plánované celkové rekonstrukce interiérů domu. Na příštím shromáždění předloží cenovou nabídku.

### 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.

Provozovatel (statutár SVJ/BD) domovního plynovodu v budovách je povinen vypracovat „Jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Ing. Polák seznámil přítomné s touto povinností.

### **Ad 6. Změna zákoníku práce, BOZP a dopad na společenství**

Předsedající informovala přítomné o změnách v Zákoníku práce především v oblasti dohod o provedení práce a s tím souvisejících BOZP. Navrhla zpracovat analýzu bezpečnostních rizik domu, s tím, že tato analýza bude sloužit jak pro pracovníky domu, tak i pro firmy, které budou provádět v domě opravy. Odhad ceny analýzy bezpečnostních rizik je cca 13.000 Kč.

Po diskusi dala předsedající o návrhu hlasovat.

Přítomno:	55,50 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

### Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zpracování analýzy bezpečnostních rizik domu v odhadované ceně 13.000 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

### **Ad 7. Diskuse**

Ing. Šourková se vrátila k čerpání úvěru na rekonstrukci elektroinstalace. Po vyhodnocení přijatého plánu oprav na rok 2024 a další léta, kdy bude potřeba kompletní rekonstrukce interiérů, doporučila členům Společenství podržet se původně schválené výše čerpání úvěru 7.000.000 Kč. Dočasně volné peněžní prostředky budou uloženy na spořicí účet, případně termínovaném vkladu u ČSOB.

Dotazy do další diskuse:

- V bytech se málo topí, naopak ve společných prostorách jsou radiátory horké, Ing. Polák slíbil prověření a nápravu.

### **Ad 8. Závěr**

Předsedající poděkovala přítomným členům Společenství za účast a konstruktivní jednání.

**Shromáždění bylo ukončeno v 19,40 hod.**

Zapsala:

  
Ing. Iva Šourková

Ověřila:

  
Daniela Bartáková