

Výroční shromáždění Společenství Petržilkova 2486-2491

21. května 2020

PROGRAM

1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti
2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491
3. Zpráva o vyúčtování za rok 2019
4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2020 až červen 2021
5. Plán oprav a údržby na období červenec 2020 až červen 2021
6. Volba členů výboru
7. Různé
 - snížení topné křivky
 - uložení části volných finančních prostředků na vkladový účet s výhodnějším úrokem

2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Viz samostatná příloha č. 1

Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2019

Viz samostatná příloha č. 2

Zpráva o účetnictví za rok 2019 - závěrka

(Příloha č. 3)

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		ROZVAHA (BILANCE)			Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky	
		ke dni 31.12.2019			Společství Petržílkova	
		(v celých tisících Kč)			2486-2491	
		IČ			Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
		26 75 93 31			Petržílkova 2490	
					15800 Praha 5	
Rozvaha ve zkráceném rozsahu - mikro ÚJ, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem						
označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 až 05)	001	6 828	0	0	6 954
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003				
C.	Oběžná aktiva	004	6 798			6 900
D.	Časové rozlišení aktiv	005	30			53
	PASIVA CELKEM (ř. 07 až 11)	006	6 828	0	0	6 954
A.	Vlastní kapitál	007				
B. + C.	Cizí zdroje	008	6 806			6 931
B.	Rezervy	009				
C.	Závazky	010				
D.	Časové rozlišení pasiv	011	22			23
Právní forma účetní jednotky : Společství vlastníků jednotek						
Předmět podnikání nebo jiné činnosti : správa nemovitosti						
15.02.2019		Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky		Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		

Zpráva o vyúčtování za rok 2019

	Náklady 2019	Náklady 2018	Náklady 2017	Náklady 2016
Teplo	1 352 562	1 212 763	1 226 156	1 385 773
Voda	798 150	788 689	763 727	751 915
Elektřina	74 847	75 850	74 585	70 344
Odpad	106 272	106 272	106 274	106 272
Správa	429 500	429 500	429 573	357 982
Úklid	167 400	165 400	169 108	170 176
Výtah	168 097	254 422	121 270	114 750
Pojištění	52 157	55 176	60 352	65 129
Ostatní	174 459	196 464	122 689	146 079
Výbor	10 000	10 000	10 000	10 000
CELKEM	3 333 444	3 294 537	3 083 734	3 178 420
FO předpis	2 000 004	2 000 004	2 206 116	2 412 228
FO čerpání	1 152 236	2 276 956	2 168 142	2 214 319
Ø FO / měsíc	1 618			
Ø služby / měsíc	2 697			
Celkem Ø	4 315			

Zpráva o vyúčtování za rok 2019 – opravy a údržba

AKCE 2019	Plán	Skutečnost
Běžná údržba	250 000	177 763
Oprava schodů a přístupových chodníků 2490 a 2491	278 363	278 363
Výměna zvonků a dom. telefonů	600 000	242 763 dokončeno a dofakturováno v r. 2020 celkem 416 436
Oprava plynových ventilů na stoupacích vedeních	150 000	zatím neprovedeno
Oprava schodů a přístupových chodníků 2486, 2487, 2488 a 2489 na jihu	500 000	453 347
Malování a oprava štuky 2491	100 000	Provedeno a fakturováno v roce 2020 98 940
Oprava chodníků na severu	600 000	Provedeno a fakturováno v roce 2020 714 467
Oprava plotu / nový plot	200 000	
	0	
CELKEM	2 678 363	1 152 236

Zpráva o vyúčtování za rok 2019 - zůstatek příspěvku na správu

Rok	Příjmy + dotace	Výdaje	Zůstatek celkem
2016	2 730 646	2 214 319	2 617 359
2017	2 318 422	2 168 142	2 973 751
2018	2 318 422	2 276 956	3 015 216
2019	2 318 422	2 353 616	2 980 022

dotace / splátky
úvěru 2019

318 418

1 201 380

* kromě předepsaného příspěvku na správu domu a pozemku se do příjmové stránky promítá dotace ve výši 318418,00 Kč /rok.

Účet 315 55 - Ostatní

Viz samostatná příloha č. 4

Náklady hrazené z dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy (ú. 315 77 / 911)

Viz samostatná příloha č. 5

Účet 315 55 – Ostatní a položka "ostatní" na vyúčtování

V položce "ostatní" se jednotlivým vlastníkům rozúčtovávají zůstatky následujících účtů:

Ostatní	
ú. 31555	175 950,60
ú. 31588 zaokr.	-12,19
ú. 31599 vyúčt. 2018 + fin. výsl. 2019	10 967,87
zápočet výnosu 2488	-1 200,00
zápočet výnosu 2491	-1 361,00
přeúčtování (ventily, hlavice atd.)	-8 885,80
zápočet výnosu 2489	-1 000,00
	174 459

Zpráva o vyúčtování za rok 2019

Průměrné náklady na byt celkem:

- **2 697** (2 665 v r. 2018) Kč/měsíc na služby
- **1 618** (1 618 v r. 2018) Kč/měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
- CELKEM **4 315** (4 283 v r. 2018) Kč/měsíc

Zpráva o vyúčtování za rok 2019

Průměrná roční spotřeba vody a tepla:

- Vytápění: **7 247 Kč** (6 081 Kč v r. 2018)

- Ohřev TV: **5 885 Kč** (**5 693 Kč** v r. 2018)
průměrně 33 m³ (31 m³ v r. 2018)

- SV: **4 837 Kč** (4 891 Kč v r. 2018)
průměr 54 m³ (53 m³ v r. 2018)

Zpráva o vyúčtování za rok 2019

	spotřeba	náklady v Kč	součet odečtených hodnot v bytech	Přesnost odečtů
	[m ³]		[m ³]	
	(fakturační vodoměr na patě domu)			
SV	5568	498 219	5 408	97%
TV	3352	299 933	3 277	98%

NÁVRH USNESENÍ č. 1

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2019.**

Nové předpisy záloh na rok 2019/20

Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

§ 4 Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

(1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. **Výši záloh** si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní **rozhodne** družstvo, nebo **společenství**.

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Nové předpisy záloh na rok 2020/21

Největší nákladovou položku představují dodávky vody a tepla.

Zálohy na nové období se stanovují podle skutečných nákladů uplynulého období s přihlédnutím k cenovému vývoji.

Při stanovování záloh na dodávky tepla je třeba předpokládat klimaticky průměrný rok.

Finanční plán na červenec 2020 až červen 2021

- Výhradní pravomoc schvalovat finanční plán má shromáždění vlastníků.
- Největší pozornost byla věnována přípravě prognózy nákladů na dodávky tepla a vody, které představují největší položku.
- Prognóza vychází ze skutečných nákladů za leden až duben 2020 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.

Finanční plán na červenec 2020 až červen 2021

	Náklady 2019	Předpokládané náklady 2020	Změna oproti nákladům 2019 (%)	Průměr na byt/měsíc	Aktuálně předepsané zálohy	Změna předpisu záloh (%)
Teplo	1 352 562	1 593 639	17,8	1 289	1 593 639	0
Voda	798 150	858 622	7,6	695	858 622	0
Elektřina	74 847	85 398	14,1	69	85 398	0
Odpad	106 272	138 154	30,0	112	109 462	26
Správa	429 500	429 578	0,0	338	429 578	0
Úklid	167 400	210 000	25,4	170	173 580	21
Výtah	168 097	168 097	0,0	136	125 422	34
Pojištění	52 157	52 157	0,0	42	67 278	-22
Ostatní	174 459	189 903	8,9	154	189 903	0
Výbor	10 000	10 800	8,0	8	10 800	0
CELKEM služby	3 333 444	3 736 347	-	3 023	3 643 681	3
FO předpis	2 000 004	2 000 000	0,0	1 618	2 000 000	0
včetně FO	5 333 448	5 736 347			5 643 681	2
průměr.náklady na byt/měsíc	4 315	4 641		4 641	4 566	
Ø FO	1 618	1 618			75	
Ø služby	2 697	3 023				

průměr měsíčních záloh se zvýší o 75,00 Kč na 4641,00 Kč

FO = příspěvek na správu domu a pozemku

<http://www.tzb-info.cz/ceny-paliv-a-energii>

<http://www.pvk.cz/>

Finanční plán na červenec 2020 až červen 2021

1. Navýšení položky „**odpad**“ z důvodu zvýšení ceny svozu komunálního odpadu, kterou nám účtuje Magistrát.
2. Navýšení položky „**úklid**“ z důvodu provádění dezinfekce
 - Od 30.3.2020 do 30.4.2020 byla dezinfekce prováděna 1x denně dezinfekčním přípravkem disiCLEAN HOME s virucidním účinkem v rozsahu: kliky vstupních dveří na jihu i na severu (zde včetně klik bílých plastových dveří); tlačítka přivolání výtahu v patře -1 a 0; všechna ovládací tlačítka uvnitř výtahu a madlo uvnitř výtahu; všechny vypínače v patře -1 a 0 u vchodů, které zatím nemají automatické osvětlení (instalace čidel v těchto vchodech probíhá); podlahy v celém domě se ve všech patrech vytírají dezinfekčním roztokem (Savo)
 - Od 1.5.2020 je dezinfekce prováděna 1x týdně; v případě potřeby bude obnovena každodenní dezinfekce; při každodenní dezinfekci je nutno počítat s navýšením nákladů nad předepsané zálohy
3. Navýšení položky „**výtah**“ z důvodu zvýšení ceny, kterou nám účtuje dodavatel za paušální údržbu a nutné opravy po uplynutí záruční doby.

Plán oprav a údržby na rok 2020 až červen 2021

AKCE 2020	Kč	
Běžná údržba	300 000	průběžně
Oprava chodníků a plotu na severu	714 467	již provedeno
Malování a oprava štuky 2491	98 940	již provedeno
Zvonky a dom. telefony - vyúčtování	173 673	již provedeno
Oprava plynových ventilů na stoupacích vedeních	150 000	přesun na 2023
Nová síť proti holubům na střechu	30 000	přesun na 2021
Oprava střešní krytiny (zatím bublina bez porušení krytiny)	10 000	přesun na 2021
CELKEM - původní plán	1 477 080	
	0	
	0	
CELKEM - po přesunech	1 287 080	

Plán oprav a údržby na rok 2021 až 2025

AKCE 2021-2025	Kč (běžná údržba + nutné akce)	Kč (běžná údržba + akce k úvaze)	Rok realizace (orientačně)
viz plán 2020	1 287 080	1 287 080	2020
běžná údržba + oprava střešní krytiny a sítě	300 000	340 000	2021
běžná údržba + výměna vodoměrů	800 000	800 000	2022
běžná údržba + plynové ventily	300 000	450 000	2023
běžná údržba	300 000	300 000	2024
běžná údržba	300 000	300 000	2025
<i>lino, malování a oprava štuky 2486-2490, elektrozvody, vlastní vytápění, kamery</i>			výhledově
CELKEM	3 287 080	3 477 080	

NÁVRH USNESENÍ č. 2

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2020 až červen 2021 podle předloženého návrhu.**

NÁVRH USNESENÍ č. 3

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2020 až červen 2021 podle předloženého návrhu.**

VOLBA ČLENŮ VÝBORU

Na členy výboru kandidují:

Abdulsalam Alazani

David Hrdý

David Hůzl

Šárka Kotačková

Martina Martinková

Ignác Mucha

Kamila Nátrová

NÁVRH USNESENÍ č. 4

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 zvolilo členy výboru na další funkční období podle předloženého návrhu.**

NÁVRH USNESENÍ č. 5

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 stanoví počet členů výboru na období 2020-2025 na 7.**

SNÍŽENÍ TOPNÉ KŘIVKY

- 46 bytů má náměr 80 % nebo méně (podle vyhlášky se účtuje vždy minimálně 80 % průměru domu)
- 8 bytů má náměr 200 % nebo více (podle vyhlášky se účtuje vždy maximálně 200 % průměru domu)
- Z výsledků vyplývá, že by bylo možné snížit topnou křivku o 5°C až 10°C při zachování tepelné stability domu

SNÍŽENÍ TOPNÉ KŘIVKY

Současné nastavení topné křivky - teplotní spád 70/50

Tabulka průběhu teplot [°C]											$t_{e,user}$
t_e	-12	-9	-6	-3	0	3	6	9	12	20	0
t_{w1}	70	66.1	62.2	58.2	54.1	49.9	45.6	41	36.3	20	54.1
t_{w2}	50	48	46	43.8	41.6	39.3	36.8	34.2	31.3	20	41.6
t_m	60	57.1	54.1	51	47.9	44.6	41.2	37.6	33.8	20	47.9
Δt	20	18.1	16.3	14.4	12.5	10.6	8.8	6.9	5	0	12.5

Autor výpočtové pomůcky: Ing. Zdeněk Reinberk

SNÍŽENÍ TOPNÉ KŘIVKY

Navrhované nastavení topné křivky – varianta 1, teplotní spád 65/50

Tabulka průběhu teplot [°C]											$t_{e,user}$
t_e	-12	-9	-6	-3	0	3	6	9	12	20	0
t_{w1}	65	61.6	58.1	54.5	50.8	47	43.1	39.1	34.8	20	50.8
t_{w2}	50	48	45.9	43.7	41.4	39.1	36.6	33.9	31	20	41.4
t_m	57.5	54.8	52	49.1	46.1	43.1	39.9	36.5	32.9	20	46.1
Δt	15	13.6	12.2	10.8	9.4	8	6.6	5.2	3.8	0	9.4

Autor výpočtové pomůcky: Ing. Zdeněk Reinberk

SNÍŽENÍ TOPNÉ KŘIVKY

Navrhované nastavení topné křivky – varianta 2, teplotní spád 60/45

Tabulka průběhu teplot [°C]											$t_{e,user}$
t_e	-12	-9	-6	-3	0	3	6	9	12	20	0
t_{w1}	60	56.9	53.8	50.6	47.3	44	40.5	36.9	33.1	20	47.3
t_{w2}	45	43.3	41.6	39.8	38	36	33.9	31.7	29.3	20	38
t_m	52.5	50.1	47.7	45.2	42.6	40	37.2	34.3	31.2	20	42.6
Δt	15	13.6	12.2	10.8	9.4	8	6.6	5.2	3.8	0	9.4

Autor výpočtové pomůcky: Ing. Zdeněk Reinberk

NÁVRH USNESENÍ č. 6

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 pověřuje výbor, aby s dodavatelem tepla sjednal snížení topné křivky – varianta ???.**

ULOŽENÍ ČÁSTI VOLNÝCH FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA ÚČET S VÝHODNĚJŠÍM ÚROKEM

- Stávající úročení: 0,01 % p.a.
- Nabídka na trhu: od 0,8 % p.a.
- Výběr bude probíhat pouze z renomovaných finančních institucí a produktů se zákonným pojištěním vkladů
- Bude vybrán produkt umožňující výběr bez výpovědní lhůty, předčasný výběr nebo zrušení účtu bez sankcí nebo výběr s krátkou výpovědní lhůtou (3 měsíce)
- Na spořicí/termínovaný účet bude uložen 1 milion Kč

NÁVRH USNESENÍ č. 7

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 pověřuje výbor, aby vybral renomovanou finanční instituci a uložil část volných finančních prostředků SVJ na spořicí nebo termínovaný účet se zákonným pojištěním s výhodnějším úrokem.**

Revize

Druh zařízení		Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští
Plyn	Domovní plynovody	ČÚBP 85/1978 Sb., ČÚBP 21/1979 Sb., ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	2019	3Q/2020
			Revize	3 roky	2018	2021
	Spotřebiče	ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	-	2020 (vlastník)
			Revize	3 roky	2018	2021
Elektřina	Elektrická zařízení - byt	ČSN 33 1500, 458/2000 Sb., ČÚBP 20/1979	Revize	-	výchozí	vlastník
	Elektrická zařízení - dům		Revize	5 let	2016	4Q/2021
	Hromosvody	ČSN 34 1390	Revize	5 let	2016	4Q/2021
Výtahy		ČSN 27 4002	Provozní prohlídka	2 týdny	SVJ	SVJ
			Odborná prohlídka	4 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	2019	2022
			Inspekční prohlídka	6 let od poslední odborné zkoušky a poté každých 9 let	KONE	KONE

Revize

Druh zařízení	Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští	
Požární technika	Hasicí přístroje	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Kontrola provozuschopnosti	1 rok	1/2020	2021
		Periodická zkouška	3 roky	v rámci revize	v rámci revize	
	Požárně bezpečnostní zařízení (odvětrání)	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Provozní kontrola	1 rok	2019	3Q/2020
Dodržování předpisů o požární ochraně	Zákon č. 133/1985 Sb.	Preventivní požární prohlídka	1 rok	1/2020	2021	

Kontaktní informace

■ Prosíme o aktualizaci kontaktních informací

- slouží zejména pro případ havarijních situací
- požadavek na zasílání listin poštou (vyúčtování, předpisy apod.)
- registrace e-mailových adres pro zasílání aktualit
- zasláním nových nebo aktualizovaných kontaktních údajů vyjadřujete svůj souhlas s jejich zpracováním

WEBOVÁ ADRESA

- www.petrzilkova.cz
- Zde najdete všechny dokumenty, údaje a řadu dalších důležitých informací o našem společenství.

Děkujeme za pozornost.