

# Výroční shromáždění Společenství Petržílkova 2486-2491

25. května 2023

# **PROGRAM**

- 1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti**
- 2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491**
- 3. Zpráva o vyúčtování za rok 2022**
- 4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2023 až červen 2024**
- 5. Plán oprav a údržby na období červenec 2023 až červen 2024**

## **2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU**

Viz samostatná příloha č. 1

# **Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2022**

Viz samostatná příloha č. 2

# Zpráva o účetnictví za rok 2022 - závěrka

## (Příloha č. 3)

A K T I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období (v tis. Kč)	Stav k poslednímu dni účetního období (v tis. Kč)
A.	Dlouhodobý majetek celkem	1	0	0
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	3	0	0
III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	4	0	0
IV.	Oprávky k dlouhodobému majetku celkem	5	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	6	7 863	9 183
I.	Zásoby celkem	7	0	0
II.	Pohledávky celkem	8	3 355	4 284
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	9	4 478	4 869
IV.	Jiná aktiva celkem	10	30	30
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>11</b>	<b>7 863</b>	<b>9 183</b>

P A S I V A		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Vlastní zdroje celkem	12	0	0
I.	Jmění celkem	13	0	0
II.	Výsledek hospodaření celkem	14	0	0
B.	Cizí zdroje celkem	15	7 863	9 183
I.	Rezervy celkem	16	0	0
II.	Dlouhodobé závazky celkem	17	0	0
III.	Krátkodobé závazky celkem	18	7 825	9 149
IV.	Jiná pasiva celkem	19	38	34
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>20</b>	<b>7 863</b>	<b>9 183</b>

# Zpráva o vyúčtování za rok 2022

	Náklady 2022	Náklady 2021	Náklady 2020	Náklady 2019	Náklady 2018
Teplo	2 012 445	1 333 516	1 316 848	1 352 562	1 212 763
Voda	945 144	892 450	799 827	798 150	788 689
Elektřina	92 545	81 093	84 504	74 847	75 850
Odpad	257 400	138 168	138 168	106 272	106 272
Správa	429 000	429 550	429 578	429 500	429 500
Úklid	147 700	165 018	190 253	167 400	165 400
Výtah	156 462	139 541	181 177	168 097	254 422
Pojištění	52 157	52 157	52 157	52 157	55 176
Ostatní	239 237	199 576	183 629	174 459	196 464
Výbor	10 000	9 998	9 982	10 000	10 000
<b>CELKEM</b>	<b>4 342 090</b>	<b>3 441 067</b>	<b>3 386 123</b>	<b>3 333 444</b>	<b>3 294 537</b>
FO předpis	1 618 002	2 000 004	2 000 004	2 000 004	2 000 004
FO čerpání	99 234	164 005	1 177 309	1 152 236	2 276 956
Ø FO / měsíc	1 309	1 618			
Ø služby / měsíc	3 513	2 784			
Celkem Ø	4 822	4 402			

# Zpráva o vyúčtování za rok 2022 – opravy a údržba

<b>2022/23</b>	<b>Plán (Kč)</b>	<b>Skutečnost (Kč)</b>
Běžná údržba	300 000	99 234
Vodoměry + RTN <i>(začátek roku 2023)</i>	500 000	454 509
Opravy výtahů po OP <i>(začátek roku 2023)</i>	0	276 244
	0	
	0	
	0	
<b>CELKEM</b>	<b>800 000</b>	<b>829 986</b>

# **Zpráva o vyúčtování za rok 2022 -** **zůstatek příspěvku na správu**

<b>Počáteční stav</b>	<b>Příjmy (příspěvek na správu domu a pozemku)</b>	<b>Dotace na úhradu úroků z úvěru</b>	<b>Výdaje na údržbu a opravy domu a pozemku</b>	<b>Splátky úvěru</b>	<b>Zůstatek celkem</b>
<b>3 872 792,31</b>	<b>1 618 002</b>	<b>159 194</b>	<b>99 234</b>	<b>1 197 601</b>	<b>4 353 154</b>

\* kromě předepsaného příspěvku na správu domu a pozemku se do příjmové stránky promítá dotace



# **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:

## Vyúčtování 2022

Ostatní	Kč
ú. 31555	233 439,62
ú. 31588 zaokr.	-15,66
ú. 31599 vyúčt. 2021 + fin. výsl. 2022	11 412,37
zápočet výnosu 2488	-1 200,00
zápočet výnosu 2491	-1 361,00
přeúčtování	-2 238,00
zápočet výnosu 2489	-800,00
	<b>239 237,33</b>

# **Zpráva o vyúčtování za rok 2022**

## **Průměrné náklady na byt celkem:**

- **3 513** (2 784 v r. 2021) Kč/měsíc na služby
- **1 309** (1 618 v r. 2021) Kč/měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
- CELKEM **4 822** (4 402 v r. 2021) Kč/měsíc

# Zpráva o vyúčtování za rok 2022

	spotřeba	náklady v Kč	součet odečtených hodnot v bytech	Přesnost odečtů
	[m <sup>3</sup> ]		[m <sup>3</sup> ]	
	(fakturační vodoměr na patě domu)			
SV	5411	582 415	5 113	94%
TV	3370	362 729	3 204	95%

# NÁVRH USNESENÍ č. 1

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje účetní závěrku za rok 2022.**

# Nové předpisy záloh na rok 2023/24

**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 2023/24

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 2023 až červen 2024**

- 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 2023 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.

# Finanční plán na červenec 2023 až červen 2024

	Náklady 2022	Předpokládané náklady 2023	Změna oproti nákladům 2022 (%)	Průměr na byt/měsíc	Aktuálně předepsané zálohy	Změna předpisu záloh (%)
Teplo	2 012 445	2 900 000	44,1	2 346	2 400 329	21
Voda	945 144	954 922	1,0	773	954 922	0
Elektřina	92 545	150 480	62,6	122	113 530	33
Odpad	257 400	257 400	0,0	208	257 400	0
Správa	429 000	493 350	15,0	388	429 550	15
Úklid	147 700	165 018	11,7	134	165 018	0
Výtah	156 462	200 000	27,8	162	199 544	0
Pojištění	52 157	52 157	0,0	42	52 157	0
Ostatní	239 237	240 000	0,3	194	201 992	19
Výbor	10 000	10 800	8,0	8	10 800	0
CELKEM služby	4 342 090	5 424 127	-	4 388	4 785 241	13
FO předpis	1 618 002	1 236 000	-23,6	1 000	1 236 000	0
včetně FO	5 960 092	6 660 127			6 021 241	11
průměr.náklady na byt/měsíc	4 822	5 388		5 388	4 872	
Ø FO	1 309	1 000			517	
Ø služby	3 513	4 388				

průměr měsíčních záloh se zvýší o  
517,00 Kč na 5388,00 Kč

FO = příspěvek na správu domu a pozemku

## Vývoj ceny tepla

2021	541	Kč/GJ
2022	916	Kč/GJ
2023	1 215	Kč/GJ

# Finanční plán na červenec 2023 až červen 2024

1. Navýšení položky „**teplo**“ a „elektřina“ z důvodů růstu cen energií.
1. Navýšení položky „**výtah**“ z důvodu zvýšení ceny, kterou nám účtuje dodavatel za paušální údržbu, o inflaci.
2. Navýšení položky „**odpad**“ z důvodu zvýšení ceny, kterou nám účtuje Magistrát podle vyhlášky č. 17/2021 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci.
4. Navýšení položky „**správa**“ o inflaci.

# Plán oprav a údržby na rok 2023 až červen 2024

<b>PLÁN 2023/24</b>	<b>Nutné akce (Kč)</b>	<b>Plus akce k úvaze (Kč)</b>
Běžná údržba	300 000	300 000
Opravy výtahů po OP - <i>již provedeno</i>	276 244	276 244
Výměna vodoměrů - <i>již provedeno</i>	454 509	454 509
Kamery	0	200 000
	0	0
	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>1 030 753</b>	<b>1 230 753</b>

# Plán oprav a údržby na rok 2022 až 2026

<b>AKCE 2023-2026</b>	<b>Kč (běžná údržba + nutné akce)</b>	<b>Kč (běžná údržba + akce k úvaze)</b>	<b>Rok realizace (orientačně)</b>
viz plán 2023	1 030 753	1 030 753	<b>2023</b>
<b>běžná údržba + kamery</b>	400 000	600 000	<b>2023/24</b>
<b>běžná údržba + lino/dlažba</b>	400 000	2 400 000	<b>2024/25</b>
<b>běžná údržba + malování a oprava šuku 2486-2491</b>	400 000	1 400 000	<b>2025</b>
<b>běžná údržba</b>	400 000	400 000	<b>2026</b>
<b>rekonstrukce OS (výměna TRV, hlavic, regulace)</b>		1 000 000	<b>2025</b>
<i>elektrorozvody???, vlastní vytápění/FVE/tepelné čerpadlo</i>			výhledově
<b>CELKEM</b>	<b>2 630 753</b>	<b>6 830 753</b>	

# **NÁVRH USNESENÍ č. 2**

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2023 až červen 2024 podle předloženého návrhu.**

# **NÁVRH USNESENÍ č. 3**

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2023 až červen 2024 podle předloženého návrhu.**

# 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	2022	2023
			Revize	3 roky	2021	2024
	Spotřebiče	ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	-	2023 (vlastník)
			Revize	3 roky	2021	2024
Elektřina	Elektrická zařízení - byt	ČSN 33 1500, 458/2000 Sb., ČÚBP 20/1979	Revize	-	výchozí	vlastník
	Elektrická zařízení - dům		Revize	5 let	2022	2027
	Hromosvody	ČSN 34 1390	Revize	5 let	2022	2027
Výtahy		ČSN 27 4002	Provozní prohlídka	2 týdny	SVJ	SVJ
			Odborná prohlídka	4 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	2022	2025
			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	2023	2024
			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	2022	2023
	Dodržování předpisů o požární ochraně	Zákon č. 133/1985 Sb.	Preventivní požární prohlídka	1 rok	2023	2024

## Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Vybavení náležející k jednotce:

kuch. linka	1 ks
sporák plynový	1 ks
sporák elektrický	----
umyvadlo	1 ks
vana	1 ks
sprchový kout	----
WC mísa s nádržkou	1 ks
směšovací baterie	3 ks
otopná teplovodní tělesa	4 ks
otopná elektrická tělesa	1 ks
digestoř	1 ks
vestavěné skříně	4 ks
zvonek a domácí telefon	1 ks
zásuvka státního telefonu	1 ks
listovní schránka	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (trubní rozvody, elektroinstalace). Součástí jsou dále uzavírací ventily, oddělující bytové rozvody od stoupacích vedení a bytové elektrojističe, termoregulační ventily a měřiče spotřeby tepla, vody a teplé vody.

K vlastnictví jednotky patří vnitřní a vstupní dveře, okna, nenosné příčky, podlahová krytina.

Součástí jednotky nejsou stoupací vedení.

Otopná soustava zahrnuje:

1. Zdroj (kotelna, PST, regulace v PST) – ve vlastnictví magistrátu
2. Rozvody (ležaté stoupací rozvody a ventily na nich) – společná část domu, údržbu zajišťuje a hradí SVJ
3. Otopná tělesa (radiátory a TRV a hlavice na nich) – v individuálním vlastnictví členů SVJ, údržbu si zajišťují a hradí sami
  - Při údržbě /výměně radiátoru nebo TRV nesmí ovlivnit otopnou soustavu jako celek

# REKONSTRUKCE OTOPNÉ SOUSTAVY

1. Projekt – bude hrazeno z prostředků SVJ, protože jde o společnou část domu
2. Výměna ventilů na stoupačkách - bude hrazeno z prostředků SVJ, protože jde o společnou část domu
3. Výměna TRV a hlavic v bytech – může být hrazeno z prostředků SVJ, i když nejde o společnou část domu, ale pokud si to tak odhlasujeme a pokud bude výměna provedena ve všech bytech, nikomu nevznikne škoda
4. Vyvážení otopné soustavy - bude hrazeno z prostředků SVJ, protože jde o společnou část domu

# Problematika vytápění bytových domů

Citáty z článků v recenzovaném časopise Topenářství instalace

<https://www.topin.cz/clanky/naivni-skrzeni-otopnych-soustav-detail-13676>

## Naivní „škrčení“ otopných soustav

31.01.2023 Autor: **Ing. Vladimír Galád** (/clanky?autor=1107) Časopis: **8/2022** (/casopis/8-detail-13584)

Mnohokrát jsem slyšel argumentaci zástupců družstev a společenství bytů:

*„Jak je možné, že nám soustava nefunguje správně, když jsme do její regulace vrazili mnoho peněz?“ „Proč nám soustava hučí a místy „nedotápí“, když nám to odborná firma za nemalé peníze zaregulovala?“*

Při domluvených prohlídkách velmi často zjišťuji, že jsou v otopné soustavě v drtivé většině hlavně prvky „škrčení“, tj. omezovače diferenčních tlaků jak na patách stoupaček, tak domů, které omezují diferenční tlak a průtok.

**„Naivní škrčení“ nebrání tomu, aby dodavatelé tepla tento stav velmi úspěšně obcházeli.** Umějí si totiž „protlačit“ nadbytečné teplo i do tzv. „zaregulovaných“ otopných soustav, pardon, do **seřízených otopných soustav**, které se tím dají „rozvrátit“ – vyřadit seřizovací armatury z funkce.

„Naivní škrčení“ lze spatřovat i v instalacích tzv. tlakově nezávislých TRV (termoregulačních ventilů). Zvýšenou teplotu otopné vody nedokáží eliminovat.

# Problematika vytápění bytových domů

Citáty z článků v recenzovaném časopise Topenářství instalace

<https://www.topin.cz/clanky/k-navrhovanemu-snizovani-teploty-v-panelovych-domech-detail-13576>

## K navrhovanému snižování teploty v panelových domech

27.12.2022 Autor: **Ing. Miloš Bajgar** (/clanky?autor=150) Časopis: **7/2022** (/casopis/7-detail-13440)

Snižování teploty v bytových domech bez směšovací stanice může být od počátku topné sezony 2022/2023 nemalým problémem. Má-li být realizováno uzavíráním TRV, dá se očekávat hluk a rozpad hydroniky OS. Tu Vám v bytech s teplotou 18 °C nevrátí do funkčního a bezhlučného režimu žádný topenář, projektant, MPO, Státní energetická inspekce ani kouzelník. Jen znovu otevřené TRV.

# **Problematika vytápění bytových domů**

<https://www.topin.cz/clanky/snizeni-nakladu-za-teplo-pouceni-z-historie-detail-13865>

# 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](http://www.petrzilkova.cz)
- Zde najdete všechny dokumenty, údaje a řadu dalších důležitých informací o našem společenství.

**Děkujeme za pozornost.**