

Výroční shromáždění Společenství Petržílkova 2486-2491

15. května 2025

PROGRAM

1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti
2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491
3. Zpráva o vyúčtování za rok 2024
4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2025 až červen 2026
5. Plán oprav a údržby na období červenec 2025 až červen 2026
6. Volba členů výboru

2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Viz samostatná příloha č. 1

Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2024

Viz samostatná příloha č. 2

Zpráva o účetnictví za rok 2024 - závěrka

(Příloha č. 3)

ROZVAHA VE ZKRÁCENÉM ROZSAHU KE DNI 31.12.2024

podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb.

Název: Společenství Petržilkova 2486-2491
Sídlo: Petržilkova 2490, Praha 5
IČ: 26759331
DIČ: C26759331
Právní forma: společenství vlastníků

AKTIVA		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.	Oprávy k dlouhodobému majetku celkem	5	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	6	9 474	9 970
I.	Zásoby celkem	7	0	0
II.	Pohledávky celkem	8	4 294	4 947
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	9	5 150	4 983
IV.	Jiná aktiva celkem	10	30	40
	AKTIVA CELKEM	11	9 474	9 970

PASIVA		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	9 474	9 970
I.	Rezervy celkem	16	0	0
II.	Dlouhodobé závazky celkem	17	0	0
III.	Krátkodobé závazky celkem	18	9 437	9 932
IV.	Jiná pasiva celkem	19	37	38
	PASIVA CELKEM	20	9 474	9 970

Zpráva o vyúčtování za rok 2024

	Náklady 2024	Náklady 2023	Náklady 2022	Náklady 2021
Teplo	2 225 024	2 042 927	2 012 445	1 333 516
Voda	1 294 598	1 012 110	945 144	892 450
Elektřina	123 943	121 222	92 545	81 093
Odpad	259 050	257 400	257 400	138 168
Správa	493 350	493 350	429 000	429 550
Úklid	208 700	165 000	147 700	165 018
Výtah	212 771	167 098	156 462	139 541
Pojištění	58 829	52 157	52 157	52 157
Ostatní	148 294	170 385	239 237	199 576
Výbor	10 000	10 000	10 000	9 998
CELKEM	5 034 559	4 491 649	4 342 090	3 441 067
FO předpis	1 236 000	1 236 000	1 618 002	2 000 004
FO čerpání	1 586 250	1 046 311	99 234	164 005
Ø FO / měsíc	1 000			
Ø služby / měsíc	4 073			
Celkem Ø	5 073			

Meziroční
nárůst
nákladů
2024/2023

9	spotřeba vyšší o 5 % ohřev TUV	1024
28	spotřeba vyšší o 13 %	1060 Kč/GJ 2024 2023
2		103,52%
1		
0		
26	245 400 náklady 2025	148,73
27		
13	67 769 náklady 2025	76,96
-13		
0		
12		
0		

Zpráva o vyúčtování za rok 2024 – opravy a údržba

Plnění rozpočtu 2024	Plán (Kč)	Skutečnost (Kč)
Běžná údržba	300 000	237 212
Odborné zkoušky výtahu dle ČSN 27 4007	53 128	57 398
Inspekční prohlídky výtahu dle ČSN 27 4007	41 698	45 048
Výměna RTN	400 000	227 864
Úprava technologie pro online přenos měření	100 000	98 833
Kontrolní kalorimetr + úprava rozvodů	100 000	0
Výměna podlahové krytiny	2 000 000	919 895
CELKEM	2 994 826	1 586 250

Zpráva o vyúčtování za rok 2024 - **zůstatek příspěvku na správu**

Rok	Příjmy	Výdaje	Zůstatek celkem
2024			
Počáteční stav	Příjmy (příspěvek na správu domu a pozemku)	Výdaje na údržbu a opravy domu a pozemku	Zůstatek celkem
4 542 842	1 236 000	1 586 250	4 192 593

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	232 842,78
ú. 31588 za okr.	-19,66
ú. 31599 vyúčt. 2023 + fin. výs	-77 248,43
zápočet výnosu 2488	-1 200,00
zápočet výnosu 2491	-1 361,00
přeúčtování	-3 520,00
zápočet výnosu 2489	-1 200,00
	148 294

Zpráva o vyúčtování za rok 2024

Průměrné náklady na byt celkem:

- **4 073** (3 634 v r. 2023) Kč/měsíc na služby
- **1 000** (1 000 v r. 2023) Kč/měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
- **CELKEM 5 073** (4 634 v r. 2023) Kč/měsíc

NÁVRH USNESENÍ č. 1

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje účetní závěrku za rok 2024.**

Nové předpisy záloh na rok 2025/26

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 2025/26

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 2025 až červen 2026

- 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 2025 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.

Finanční plán na červenec 2025 až červen 2026

	Náklady 2024	Předpokládané náklady 2025	Změna oproti nákladům 2024 (%)	Průměr na byt/měsíc v roce 2025	Aktuálně předepsané zálohy	Změna předpisu záloh (%)
Teplo	2 225 024	2 500 000	12,4	2 023	2 494 373	0
Voda	1 294 598	1 300 000	0,4	1 052	1 064 448	22
Elektřina	123 943	130 000	4,9	105	150 315	-14
Odpad	259 050	260 700	0,6	211	257 402	1
Správa	493 350	493 350	0,0	388	493 351	0
Úklid	208 700	260 000	24,6	210	285 450	-9
Výtah	212 771	220 000	3,4	178	200 517	10
Pojištění	58 829	70 000	19,0	57	65 197	7
Ostatní	148 294	240 000	61,8	194	240 243	0
Výbor	10 000	10 800	8,0	8	10 800	0
CELKEM služby	5 034 559	5 484 850	-	4 438	5 262 095	4
FO předpis	1 236 000	1 236 000	0,0	1 000	1 236 000	0
včetně FO	6 270 559	6 720 850			6 498 095	3
průměr.náklady na byt/měsíc	5 073	5 438		5 438	5 257	
Ø FO	1 000	1 000			180	
Ø služby	4 073	4 438				
průměrná měsíční záloha se zvýší o 180 Kč na 5438 Kč						
FO = příspěvek na správu domu a pozemku						
Vývoj ceny tepla						
2021	541	Kč/GJ				
2022	916	Kč/GJ				
2023	1024 (1215)	Kč/GJ				
2024	1087	Kč/GJ				

Plán oprav a údržby na rok 2025 až červen 2026

PLÁN 2025/26	Nutné akce (Kč)	Plus akce k úvaze (Kč)
Běžná údržba	300 000	300 000
Malování + lokální opravy štuky již schváleno, rea	600 000	600 000
Výměna podlahové krytiny (již realizováno 2025)	773 252	773 252
Podlahy 0. patro	550 000	550 000
Podlahy -1. patro	300 000	300 000
Výtahy - odstranění rizik po inspekční prohlídce	100 000	100 000
Výměna ventilů na patách vodovodních stoupaček	200 000	200 000
Výměna ventilů na plynových stoupačkách	150 000	150 000
Výměna starých svítidel		100 000
CELKEM	2 973 252	3 073 252

Plán oprav a údržby na rok 2025 až 2030

AKCE 2025-2030	Kč (běžná údržba + nutné akce)	Kč (běžná údržba + akce k úvaze)	Rok realizace (orientačně)
viz plán 2025	2 973 252	3 073 252	2025/26
běžná údržba	350 000	350 000	2026/27
běžná údržba + výměna vodoměrů	800 000	800 000	2027/28
běžná údržba	400 000	400 000	2028/29
běžná údržba + rekonstrukce OS podle potřeby (výměna TRV, stoupačkových ventilů, regulace)	400 000	2 400 000	2029/30
<i>elektrorozvody???, FVE/tepelné čerpadlo</i>			výhledově
CELKEM	4 923 252	7 023 252	

CASH FLOW

CASH FLOW					
Rok	Příjmy	Nutné výdaje (pouze běžná údržba)	Zůstatek celkem*	Nutné výdaje + akce k úvaze	Zůstatek celkem*
2024					4 192 593
2025	1 236 000	2 973 252	2 455 341	3 073 252	2 355 341
2026	1 236 000	350 000	3 241 341	350 000	3 241 341
2027	1 236 000	800 000	3 677 341	800 000	3 677 341
2028	1 236 000	400 000	4 513 341	400 000	4 513 341
2029	1 236 000	400 000	5 349 341	2 400 000	3 349 341

*Předpokládaný zůstatek FO je uveden ve dvou variantách: první varianta vyjadřuje pouze běžnou údržbu a nutné akce, druhá varianta běžnou údržbu, nutné akce i všechny akce k úvaze

NÁVRH USNESENÍ č. 2

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2025 až červen 2026 podle předloženého návrhu.**

NÁVRH USNESENÍ č. 3

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2025 až červen 2026 podle předloženého návrhu.**

VOLBA ČLENŮ VÝBORU

Na členy výboru kandidují:

Abdulsalam Alazani

David Hrdý

David Hůzl

Šárka Kotačková

Martina Martinková

Ignác Mucha

Marek Polák

Petr Tichon

NÁVRH USNESENÍ č. 4

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

Revize

Druh zařízení		Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští
Plyn	Domovní plynovody	NV č. 191/2022 Sb.	Technická prohlídka	1 rok	2024	2025
			Revize	3 roky	2024	6/2027
	Spotřebiče	NV č. 191/2022 Sb.	Technická prohlídka	1 rok	-	2025 (vlastník)
			Revize	3 roky	2021	6/2027
Elektřina	Elektrická zařízení - byt	ČSN 33 1500, ČSN 33 2000-6	Revize	-	výchozí	vlastník
	Elektrická zařízení - dům		Revize	5 let	2022	12/2027
	Hromosvody	ČSN 34 1390, 33 1500	Revize	5 let	2022	12/2027
Výtahy		ČSN 27 4002, ČSN 27 4007:2021, ČSN EN 81-80 ed.2:2020	Provozní prohlídka	2 týdny	SVJ	SVJ
			Odborná prohlídka	4 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	2024	6/2027
			Inspekční prohlídka	6 let od poslední odborné zkoušky a poté každých 9 let	2024	6/2030

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	2025	1/2026
			Periodická zkouška	3 roky	2025	1/2026
	Požárně bezpečnostní zařízení (odvětrání)	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Provozní kontrola	1 rok	2024	10/2025
	Dodržování předpisů o požární ochraně	Zákon č. 133/1985 Sb., vyhláška č. 246/2001 Sb. a vyhláška č. 23/2008 Sb.	Preventivní požární prohlídka	1 rok	2025	1/2026

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.