

# Výroční shromáždění Společenství Petržílkova 2486-2491

28. května 2026

# **PROGRAM**

- 1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti**
- 2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491**
- 3. Zpráva o vyúčtování za rok 2025**
- 4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2026 až červen 2027**
- 5. Plán oprav a údržby na období červenec 2026 až červen 2027**

## **2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU**

Viz samostatná příloha č. 1

# **Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2025**

Viz samostatná příloha č. 2

# Zpráva o účetnictví za rok 2025 - závěrka

## (Příloha č. 3)

Dle  
vyhlášky  
č.  
504/2002  
Sb.

ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ

26759331

Název a právní forma účetní jednotky:  
Společenství Petržilkova 2486-2491

Sídlo účetní jednotky:  
Petržilkova 2490, Praha 5

Předmět činnosti účetní jednotky:  
správa domu a pozemku

AKTIVA

		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Dlouhodobý majetek celkem	1	0	0
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	10	0	0
III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	21	0	0
IV.	Oprávký k dlouhodobému majetku celkem	28	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	40	9 970	9 902
I.	Zásoby celkem	41	0	0
II.	Pohledávky celkem	51	4 947	5 032
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	71	4 983	4 830
IV.	Jiná aktiva celkem	79	40	40
	AKTIVA CELKEM	82	9 970	9 902

PASIVA

		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Vlastní zdroje celkem	1	0	0
I.	Jmění celkem	2	0	0
II.	Výsledek hospodaření celkem	6	0	0
B.	Cizí zdroje celkem	10	9 970	9 902
I.	Rezervy celkem	11	0	0
II.	Dlouhodobé závazky celkem	13	4 193	4 218
III.	Krátkodobé závazky celkem	21	5 739	5 653
IV.	Jiná pasiva celkem	45	38	31
	PASIVA CELKEM	48	9 970	9 902

# Zpráva o vyúčtování za rok 2025

	Náklady 2025	Náklady 2024	Náklady 2023	Náklady 2022
Teplo	2 402 637	2 225 024	2 042 927	2 012 445
Voda	1 238 005	1 294 598	1 012 110	945 144
Elektřina	90 681	123 943	121 222	92 545
Odpad	259 050	259 050	257 400	257 400
Správa	493 350	493 350	493 350	429 000
Úklid	223 125	208 700	165 000	147 700
Výtah	189 317	212 771	167 098	156 462
Pojištění	68 169	58 829	52 157	52 157
Ostatní	147 681	148 294	170 385	239 237
Výbor	10 000	10 000	10 000	10 000
CELKEM	5 122 015	5 034 559	4 491 649	4 342 090
FO předpis	1 236 000	1 236 000	1 236 000	1 618 002
FO čerpání	1 210 294	1 586 250	1 046 311	99 234

## Meziroční nárůst nákladů 2025/2024

8	spotřeba vyšší o 9 % ÚT; o 6,5 % ohřev vody
-4	spotřeba nižší o 10 % SV; o 8,5 % TUV
-27	
0	
0	
7	
-11	
16	
0	
0	
2	
0	

# Teplota TUV – denní průběh

## TUV - zpět cirkulace vlevo od PST

Teplomer\_UNI\_12221

TCZUNI1

WIFI\_BATERIE\_IZOLACNI

MAC adresa: C4:D8:D6:30:26:10

Čas zpracování: 0.0481 sec.

46 °C

+ 0.95 °C

Čas posledního odeslání

2026-05-27 14:30:02



Napětí na baterii: 3808 mV. Kritické napětí je 3600 mV.

Pokud je napětí nižší než 3600 mV, pak baterii raději co nejdříve dobijte

Změnit pojmenování/

Odstranit

Alarm SMS/prozvonění



hodina

den

týden

Sollet

Období, CSV

Další volby



Obnovit



Nastaveno na pozici: 4  
Skutečná pozice: 4

## TUV - ze zásobníku vlevo od PST

Teplomer\_UNI\_12489

TCZUNI1

WIFI\_BATERIE\_IZOLACNI

MAC adresa: C4:D8:D6:30:25:E8

Čas zpracování: 0.0518 sec.

58.75 °C

+ 0.45 °C

Čas posledního odeslání

2026-05-27 14:37:04



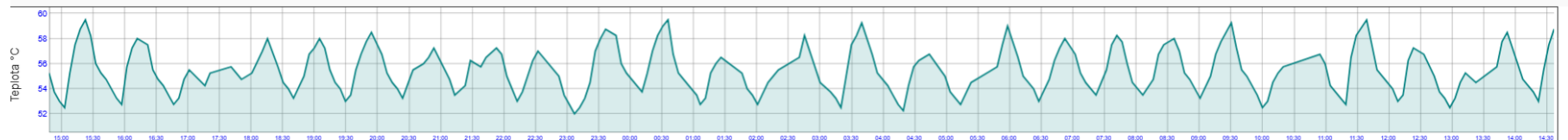
Napětí na baterii: 3974 mV. Kritické napětí je 3600 mV.

Pokud je napětí nižší než 3600 mV, pak baterii raději co nejdříve dobijte

Změnit pojmenování/

Odstranit

Alarm SMS/prozvonění

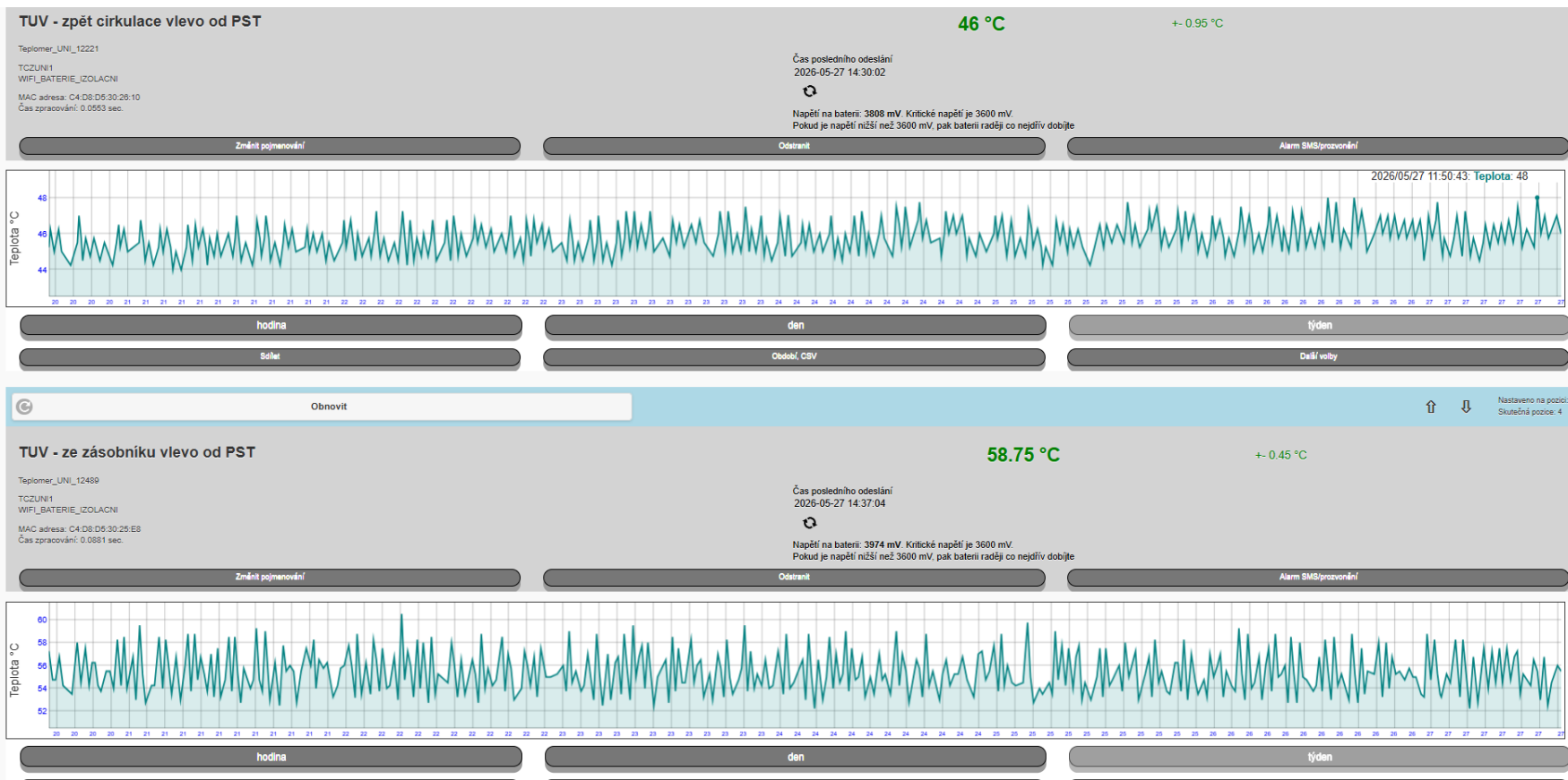


hodina

den

týden

# Teplota TUV – týdenní průběh



Teplota TUV – přívod: 53 až 60 – 62 °C  
Teplota TUV – cirkulace: 44 až 48 °C



# Zpráva o vyúčtování za rok 2025 – opravy a údržba

Plnění rozpočtu 2025	Plán (Kč)	Skutečnost (Kč)
Běžná údržba	300 000	148 351
Malování + lokální opravy šuku - odloženo	600 000	0
Výměna podlahové krytiny	773 252	749 700
Podlahy 0. patro - odloženo	550 000	0
Podlahy -1. patro - odloženo	300 000	0
Výtahy - odstranění rizik po inspekční prohlídce	100 000	0
Výměna ventilů na patách vodovod. stoupaček	200 000	171 257
Výměna ventilů na plynových stoupačkách	150 000	140 986
Výměna starých svítidel - odloženo	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>2 973 252</b>	<b>1 210 294</b>

# **Zpráva o vyúčtování za rok 2025 - zůstatek příspěvku na správu**

<b>Počáteční stav</b>	<b>Příspěvek na správu domu a pozemku (FO)</b>	<b>Výdaje na údržbu a opravy domu a pozemku</b>	<b>Zůstatek</b>
4 192 593	1 210 294	1 236 000	4 218 298

# **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	201 622,55
ú. 31588 zaokr.	47,27
ú. 31599 vyúčt. 2024 + fin. výsl. 2025	-53 988,38
zápočet výnosu 2488	-600,00
zápočet výnosu 2491	-1 361,00
přeúčtování	-4 485,00
zápočet výnosu 2489	-1 100,00
	<b>140 135,00</b>

# Zpráva o vyúčtování za rok 2025

## Průměrné náklady na byt celkem:

- **4 144** (4 073 v r. 2024) Kč/měsíc na služby
- **1 000** (1 000 v r. 2024) Kč/měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
- **CELKEM 5 144** (5 073 v r. 2024) Kč/měsíc

# NÁVRH USNESENÍ č. 1

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje účetní závěrku za rok 2025.**

# Nové předpisy záloh na rok 2026/27

**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 2026/27

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 2026 až červen 2027**

- 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 2026 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.

# Finanční plán na červenec 2026 až červen 2027

	Náklady 2025	Předpokládané náklady 2026	Změna oproti nákladům 2025 (%)	Průměr na byt/měsíc v roce 2026	Aktuálně předepsané zálohy	Změna předpisu záloh (%)
Teplo	2 402 637	2 600 000	8,2	2 104	2 514 236	3
Voda	1 238 005	1 300 000	5,0	1 052	1 318 102	-1
Elektřina	90 681	120 000	32,3	97	130 140	-8
Odpad	259 050	259 050	0,0	210	259 051	0
Správa	493 350	518 018	5,0	407	493 351	5
Úklid	223 125	215 000	-3,6	174	260 875	-18
Výtah	189 317	220 000	16,2	178	220 005	0
Pojištění	68 169	70 000	2,7	57	70 595	-1
Ostatní	147 681	200 000	35,4	162	239 940	-17
Výbor	10 000	50 000	400,0	39	10 800	363
CELKEM služby	<b>5 122 015</b>	<b>5 552 068</b>	-	4 492	<b>5 517 094</b>	1
FO předpis	<b>1 236 000</b>	<b>1 236 000</b>	0,0	1 000	<b>1 236 000</b>	0
včetně FO	<b>6 358 015</b>	<b>6 788 068</b>			<b>6 753 094</b>	1
průměr.náklady na byt/měsíc	5 144	5 492		5 492	5 464	
Ø FO	1 000	1 000			28	
Ø služby	4 144	4 492		průměrná měsíční záloha se zvýší o 28 Kč na 5492 Kč		
FO = příspěvek na správu domu a pozemku						

# Plán oprav a údržby na rok 2026 až červen 2027

<b>PLÁN 2026/27</b>	<b>Nutné akce (Kč)</b>	<b>Plus akce k úvaze (Kč)</b>
Běžná údržba	300 000	300 000
Malování + lokální opravy štuky již schváleno, realizace 2027)	600 000	600 000
Výměna starých svítidel - ev. převést do rekonstrukce ele	100 000	100 000
Odstranění nepotřebných lišt - ev. převést do rekonstrukce ele	100 000	100 000
Podlahy 0. patro	550 000	550 000
Podlahy -1. patro	300 000	300 000
Odborný posudek stavu střechy	0	50 000
Projekt rekonstrukce ele	0	200 000
Čištění odpadů	0	150 000
		0
<b>CELKEM</b>	<b>1 950 000</b>	<b>2 350 000</b>

## Předpoklad oprav a údržby na rok 2026 až 2031

<b>AKCE 2026-2031</b>	<b>Kč (běžná údržba + nutné akce)</b>	<b>Kč (běžná údržba + akce k úvaze)</b>	<b>Rok realizace (orientačně)</b>
viz plán 2026	1 950 000	2 350 000	2026/27
běžná údržba; rekonstrukce ele + výměna vodoměrů	800 000	3 800 000	2027/28
běžná údržba	400 000	400 000	2028/29
běžná údržba	400 000	400 000	2029/30
běžná údržba + rekonstrukce OS podle potřeby (výměna TRV, stoupačkových ventilů, regulace)	400 000	2 400 000	2030/31
FVE/tepelné čerpadlo			výhledově
<b>CELKEM</b>	3 950 000	9 350 000	

# CASH FLOW

CASH FLOW					
Rok	Příjmy	Nutné výdaje (pouze běžná údržba)	Zůstatek celkem*	Nutné výdaje + akce k úvaze	Zůstatek celkem*
<b>2025</b>					<b>4 218 298</b>
<b>2026</b>	1 236 000	1 950 000	<b>3 504 298</b>	2 350 000	<b>3 104 298</b>
<b>2027</b>	1 236 000	800 000	<b>3 540 298</b>	3 800 000	<b>540 298</b>
<b>2028</b>	1 236 000	400 000	<b>1 376 298</b>	400 000	<b>1 376 298</b>
<b>2029</b>	1 236 000	400 000	<b>2 212 298</b>	400 000	<b>2 212 298</b>
<b>2030</b>	1 236 000	400 000	<b>3 048 298</b>	2 400 000	<b>1 048 298</b>

\*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 Petržílkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2026 až červen 2027 podle předloženého návrhu.**

# **NÁVRH USNESENÍ č. 3**

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2026 až červen 2027 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	10/2025	2026
			Revize	3 roky	6/2024	6/2027
	Spotřebiče	NV č. 191/2022 Sb.	Technická prohlídka	1 rok	-	2026 (vlastník)
			Revize	3 roky	6/2024	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	12/2022	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	3 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	6/2024	6/2027
			Inspekční prohlídka	6 let od poslední odborné zkoušky a poté každých 9 let	6/2024	6/2030

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	1/2026	1/2027
			Periodická zkouška	3 roky	1/2026	kontrola 1/2027
	Požárně bezpečnostní zařízení (odvětrání)	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Provozní kontrola	1 rok	10/2025	10/2026
	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	1/2026	1/2027

# 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.**