

# Výroční shromáždění Společenství Petržilkova 2486-2491

23. května 2019

# PREZENCE

Nezapomněli jste se podepsat na prezenční listinu?

# ZAHÁJENÍ

## Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### § 1185

#### Spoluvlastnictví jednotky

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

# ZAHÁJENÍ

Všichni přítomní členové SVJ, kteří mají jednotku ve spoluvlastnictví (včetně manželů), prohlašují, že jsou řádně zmocněni ostatními spoluvlastníky své jednotky a vystupují tedy na tomto shromáždění jako společný zástupce.

Pokud tomu tak není, tak jsou tímto vyzváni, aby tuto skutečnost nyní oznámili. Mohou se shromáždění i nadále účastnit, ale nebudou moci hlasovat.

# **PROGRAM**

- 1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti**
- 2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491**
- 3. Zpráva o vyúčtování za rok 2018**
- 4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2019 až červen 2020**
- 5. Plán oprav a údržby na období červenec 2019 až červen 2020**
- 6. Různé**

## **2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU**

Viz samostatná příloha č. 1

# **Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2018**

Viz samostatná příloha č. 2

# **Zpráva o účetnictví za rok 2018 - závěrka**

Viz samostatná příloha č. 3



# Zpráva o vyúčtování za rok 2018

	<b>Náklady 2018</b>	Náklady 2017	Náklady 2016	Náklady 2015
Teplo	1 212 763	1 226 156	1 385 773	1 467 325
Voda	788 689	763 727	751 915	710 244
Elektrina	75 850	74 585	70 344	66 705
Odpad	106 272	106 274	106 272	106 272
Správa	429 500	429 573	357 982	357 982
Úklid	165 400	169 108	170 176	171 176
Výtah	254 422	121 270	114 750	115 113
Pojištění	55 176	60 352	65 129	61 305
Ostatní	196 464	122 689	146 079	188 594
Výbor	10 000	10 000	10 000	12 000
<b>CELKEM</b>	<b>3 294 537</b>	3 083 734	3 178 420	3 256 716
FO předpis	2 000 004	2 206 116	2 412 228	2 412 228
FO čerpání	2 276 956	2 168 142	2 214 319	2 620 014
Ø FO / měsíc	<b>1 618</b>			
Ø služby / měsíc	<b>2 665</b>			
<b>Celkem Ø</b>	<b>4 284</b>			

# Zpráva o vyúčtování za rok 2018 – opravy a údržba

<b>Opravy a údržba 2018</b>	<b>Kč</b>
Běžná údržba	107 749
Vodoměry	706 196
On-line měření - technologie	189 716
Ing. Potužník - statický posudek lodžie	24 000
Měření online - zavedení objektu a měřidel	26 412
Měření online - online sběr dat	21 504
	<b>1 075 576</b>

# Zpráva o vyúčtování za rok 2018 - zůstatek příspěvku na správu

<b>Rok</b>	<b>Příjmy + dotace</b>	<b>Výdaje</b>	<b>Zůstatek celkem</b>
<b>2015</b>	2 730 646	2 620 014	2 101 032
<b>2016</b>	2 730 646	2 214 319	2 617 359
<b>2017</b>	2 524 534	2 168 142	2 973 751
<b>2018</b>	2 318 422	2 276 956	3 015 216
<b>dotace / splátky úvěrů 2018</b>	<b>318 418</b>	<b>1 201 380</b>	

\* 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:

Účet č.	Název účtu	Částka
ú. 315 55	ostatní	194 522,82
	přeúčtování	-4 122,00
ú. 315 88	haléřové zaokrouhlení	-3,79
ú. 315 99	vyúčtování nákladů 2017 + fin. výsledek	8 927,76
ú. 568	bank. poplatky	0,00
ú. 644	úrok kredit	0,00
	zápočet výnosu 2488	-1 200,00
	zápočet výnosu 2491	-1 361,00
	zápočet výnosu 2489	-300,00
		<b>196 463,79</b>

# Zpráva o vyúčtování za rok 2018

## Průměrné náklady na byt celkem:

- **2 665** (2 495 v r. 2017) Kč/měsíc na služby
- **1 618** (1 785 v r. 2017) Kč/měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
- CELKEM **4 284** (4 280 v r. 2017) Kč/měsíc

# Zpráva o vyúčtování za rok 2018

## Průměrná roční spotřeba vody a tepla:

- Vytápění: **6 081 Kč** (6 346 Kč v r. 2017)
- Ohřev TV: **5 693 Kč** (5 558 Kč v r. 2017)  
průměrně 31 m<sup>3</sup> (32 m<sup>3</sup> v r. 2017)
- SV: **4 891 Kč** (4 648 Kč v r. 2017)  
průměr 53 m<sup>3</sup> (55 m<sup>3</sup> v r. 2017)



# Zpráva o vyúčtování za rok 2018

	spotřeba	náklady v Kč	součet odečtených hodnot v bytech	Přesnost odečtů
	[m <sup>3</sup> ]		[m <sup>3</sup> ]	
	(fakturační vodoměr na patě domu)			
<b>SV</b>	5774	503 772	5 412	94%
<b>TV</b>	3240	282 671	3 165	98%

# NÁVRH USNESENÍ č. 1

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2018.**

# 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 2019/20**

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 2019 až červen 2020

- 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 2019 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.

# Finanční plán na červenec 2019 až červen 2020

	Náklady 2018	Předpokládané náklady 2019	Změna oproti nákladům 2018 (%)	Průměr na byt/měsíc	Aktuálně předepsané zálohy	Změna předpisu záloh (%)
Teplo	1 212 763	1 593 639	31,4	1 289	1 593 639	0
Voda	788 689	858 622	8,9	695	858 622	0
Elektřina	75 850	85 398	12,6	69	85 398	0
Odpad	106 272	109 460	3,0	89	109 462	0
Správa	429 500	429 578	0,0	338	429 578	0
Úklid	165 400	173 580	4,9	140	173 580	0
Výtah	254 422	254 422	0,0	206	125 422	103
Pojištění	55 176	55 176	0,0	45	67 278	-18
Ostatní	196 464	196 464	0,0	159	189 903	3
Výbor	10 000	10 800	8,0	8	10 800	0
CELKEM služby	3 294 537	3 767 139	-	3 048	3 643 681	3
FO předpis	2 000 004	2 000 000	0,0	1 618	2 000 000	0
včetně FO	5 294 541	5 767 139			5 643 681	2
průměr.náklady na byt/měsíc	4 284	4 666		4 666	4 566	
Ø FO	1 618	1 618			100	
Ø služby	2 665	3 048				
					průměr měsíčních záloh se zvýší o 100,00 Kč na 4666,00 Kč	

FO = příspěvek na správu domu a pozemku; uvedenou částkou se rozumí předpis platný od 1.7.2019

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

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

# Plán oprav a údržby na rok 2019 až červen 2020

<b>AKCE 2019</b>	<b>Kč</b>	
Běžná údržba	250 000	průběžně
Oprava schodů a přístupových chodníků 2490 a 2491	278 363	již provedeno
Výměna zvonků a dom. telefonů	600 000	
Oprava plynových ventilů na stoupacích vedeních	150 000	
Oprava schodů a přístupových chodníků 2486, 2487, 2488 a 2489 na jihu	500 000	
Malování a oprava štuky 2491	100 000	
Oprava chodníků na severu	600 000	
Oprava plotu / nový plot	200 000	
<b>CELKEM</b>	<b>2 678 363</b>	

# Plán oprav a údržby na rok 2020 až 2024

<b>AKCE 2020-2024</b>	<b>Kč (běžná údržba + nutné akce)</b>	<b>Kč (běžná údržba + akce k úvaze)</b>	<b>Rok realizace (orientačně)</b>
viz plán 2019	2 678 363		<b>2019</b>
běžná údržba + <i>nouzové osvětlení (podle výsledku kontroly)</i>	300 000	450 000	<b>2020</b>
běžná údržba + <i>lino</i>	300 000	2 100 000	<b>2021</b>
běžná údržba + <i>výměna vodoměrů</i>	800 000	800 000	<b>2022</b>
běžná údržba + <i>elektrorozvody (podle výsledku revize)</i>	300 000	900 000	<b>2023</b>
běžná údržba + <i>vlastní vytápění (podle ceny CZT) + malování a oprava štuky 2486-2490</i>	300 000	3 300 000	<b>2024</b>
<i>kamery</i>			
<b>CELKEM</b>	<b>4 678 363</b>	<b>7 550 000</b>	

jen informační



# Cash Flow

## CASH FLOW

Rok	Příjmy + dotace*	Výdaje	Zůstatek celkem**	Výdaje + akce k úvaze	Zůstatek celkem**
<b>2019</b>	2 318 418	3 879 743	<b>1 453 887</b>	3 879 743	<b>1 453 887</b>
<b>2020</b>	2 318 418	1 501 380	<b>2 270 925</b>	1 651 380	<b>2 120 925</b>
<b>2021</b>	2 318 418	1 501 380	<b>3 087 963</b>	3 301 380	<b>1 137 963</b>
<b>2022</b>	2 318 418	2 001 380	<b>3 405 001</b>	2 001 380	<b>1 455 001</b>
<b>2023</b>	2 000 000	300 000	<b>5 105 001</b>	900 000	<b>2 555 001</b>
<b>2024</b>	2 000 000	300 000	<b>6 805 001</b>	3 300 000	<b>1 255 001</b>

\* Kromě předepsaného příspěvku na správu domu a pozemku se do příjmové strany do roku 2022 promítá dotace ve výši 318418,00 Kč /rok a do výdajové strany splátky úvěru; příspěvek je uvažován v současné výši, tj. cca 1600 Kč / byt 3+1 měsíčně

\*\*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

# Plot – možné varianty

- 1. Zachování stávajícího plotu a jeho oprava** – cena cca 115 000 Kč (dle údajů sousedního SVJ)  
**Výhody** – nízká cena, nejjednodušší řešení  
**Nevýhody** – naprosto nefunkční, plot je pouze symbolický, nutnost častých oprav a údržby, riziko uvolnění a pádu branek
- 2. Výstavba nového plotu z plotových svařovaných panelů s brankami** – cena cca 150 000 Kč  
**Výhody** – funkční řešení, bezúdržbový, možnost osázení popínavými rostlinami (břečťan můžu dodat zdarma v dostatečném množství)  
**Nevýhody** – žádné (cenový rozdíl oproti opravě stávajícího plotu zanedbatelný)
- 3. Výstavba nového plotu z kovaných dílců s brankami** – cena cca 500 000 Kč  
**Výhody** – funkční řešení, bezúdržbový, krásný  
**Nevýhody** – vysoká cena

## Plot ze svařovaných panelů



## Plot obrostlý břečťanem



## Kovaný plot



# 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	2017	2019
			Revize	3 roky	2018	2021
	Spotřebiče	ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	2017	2019 (vlastník)
			Revize	3 roky	2018	2021
Elektrina	Elektrická zařízení - byt	ČSN 33 1500, 458/2000 Sb., ČÚBP 20/1979	Revize	-	výchozí	Vlastník
	Elektrická zařízení - dům		Revize	5 let	2016	2021
	Hromosvody	ČSN 34 1390	Revize	5 let	2016	2021
Výtahy		ČSN 27 4002	Provozní prohlídka	2 týdny	SVJ	SVJ
			Odborná prohlídka	4 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	2018	2021
			Inspekční prohlídka	6 let od poslední odborné zkoušky a poté každých 9 let	KONE	KONE

nepodléhá hlasování – uvedené akce jsou nutné ze zákona

# Revize

Druh zařízení		Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští
Požární technika	Hasící přístroje	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Kontrola provozuschopnosti	1 rok	1/2019	2020
			Periodická zkouška	3 roky	v rámci revize	v rámci revize
	Požárně bezpečnostní zařízení	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Provozní kontrola	1 rok	2018	7/2019
	Dodržování předpisů o požární ochraně	Zákon č. 133/1985 Sb.	Preventivní požární prohlídka	1 rok	1/2019	2020

nepodléhá hlasování – uvedené akce jsou nutné ze zákona

# NÁVRH USNESENÍ č. 2

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2019 až červen 2020 podle předloženého návrhu.**



# NÁVRH USNESENÍ č. 3

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2019 až červen 2020 podle předloženého návrhu.**

# Domovní telefony – výběr zařízení

- Standardní digitální telefon (bez obrazovky)
- bez příplatku



## Domovní telefony – výběr zařízení

- Barevný 3,5" mini videotelefon
- příplatek cca 3600 Kč



# Domovní telefony – výběr zařízení

- Barevný handsfree 3,5" videotelefon
- příplatek cca 4500 Kč
  
- Barevný handsfree 4,3" videotelefon
- příplatek cca 4500 Kč



# Internet a kabelová televize

- V našem domě nabízejí připojení 3 kabeloví operátoři
  - UPC
  - Centrio
  - PODA (PON)

# Rozvod společné televizní antény (STA)

- rozvod bude nadále provozován a spravován jako dosud
- do hlavní stanice STA byl pořízen nový programovatelný zesilovač
- na změny související s přechodem na DVB-T2 budeme reagovat přeladováním zesilovače, aby v rozvodu byly distribuovány všechny v místě dostupné kanály
- současně jsme schopni distribuovat 10 multiplexů
- podrobnější informace a seznam kanálů je na webu



# 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.**