

# Shromáždění 2024

1

## **Zpráva o činnosti výboru za období od 1. 1. 2023 do 31.10. 2024**

- V průběhu tohoto období se výbor scházel většinou 1x za měsíc.
- Volné finanční zdroje byly ukládány na termínované vklady.
- Výbor uplatnil inflační navýšení u smluv na pronájem sklepních prostor.
- Výbor pravidelně kontroluje platební kázeň. Děkuje všem vlastníkům za její dodržování.
- Výbor řešil opakované problémy se zatékáním do bytů 3+1 v 8. podlaží.
- Výbor jednal o rekonstrukci domu, o výsledcích a konečném rozhodnutí průběžně informoval.
- Výbor dojednal nové smlouvy na dodávky elektrické energie.

2

## Správa 2023– rozpočet a čerpání

### HLASOVÁNÍ 1 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ ROZPOČTU SPRÁVA ZA ROK 2023

	2021	2022	2023	2023
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
vedení účetnictví	122 400	122 400	122 400	122 400
smlouvy o výkonu funkce 01/19 -12/19	117 724	117 324	137 000	137 340
odměny (po schválení shromážděním)	108 195	107 851	118 000	117 940
kancelářské potřeby	1 866	0	3 000	956
cestovné	293	442	1 000	
telefony a internet	1 017	384	3 000	663
rozúčtování tepla	26 195	34 145	33 000	
www stránky	5 500	5 874	6 000	6 574
ostatní služby		2 700	3 000	
právní služby - korporátní , kolky		6 000	22 000	
náklady na shromáždění	450	800	1 500	600
SIPO	5 729	6 285	6 500	6 255
poštovné	1 142	2 016	3 000	1 741
ostatní	1 784	2 412	10 000	909
nákup počítače			20 000	
<b>náklady celkem</b>	<b>392 295</b>	<b>408 632</b>	<b>489 400</b>	<b>395 379</b>

3

## Fond oprav 2023 - rozpočet a čerpání

### HLASOVÁNÍ 2 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ FONDU OPRAV ZA ROK 2023

	2021	2022	2023	2023
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	3 889	4 545	15 000	2 024
opravy výtahy	25 363	73 658	95 000	53 208
paušál výtahy				72 450
opravy havarijní	32 595	95 783	33 000	14 168
opravy havarijní instalatérské		47 874		69 544
povinné revize (kromě výtahů)	34 037	23 583	0	55 981
odborné zkoušky výtahů			0	22 990
deratizace	29 895	28 600	20 000	14 940
mzdy údržby zahrady	30 000	36 000	36 000	36 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel	18 643	24 802	15 000	27 255
paušál revize	8 470	8 470	8 500	8 470
výměna vodoměrů	632 380			
rezerva	6 713		55 000	1 010
posouzení techn. stavu domu			30 000	27 830
rekonstrukce elektorinstalace ve sklepě	329 340			
oprava budek výtahů na střeše (zatékají)			70 000	
kompletní úprava vstupů	320 103	1 273 897		
opravy výtahů (po revizích 2020)	348 762			
zamřizování přístupových ramp		369 725		
sekačka				
zamykání popelníc		13994		
opravy ve sklepě vč. odvozu odpadu				69 257
	<b>1 820 190</b>	<b>2 000 931</b>	<b>377 500</b>	<b>475 127</b>

4

## Komentář k některým položkám fondu oprav

### OPRAVY VÝTAHŮ

V roce 2023 proběhla pravidelná výměna baterií (44 tis.) a tři opravy, které nebyly součástí paušálu (víkendová a vandalismus).

### OPRAVY VE SKLEPĚ

Z důvodu opakovaného nedovoleného odkládání odpadu ve sklepech, rozhodl výbor o zamřížování prostor okolo hlavních uzávěrů vody; dále došlo k vyklizení odpadu ze sklepa.

### INSTALATÉRSKÉ OPRAVY

43 tis. výměna kohoutů na stupačkách ve sklepech

Ostatní – drobné opravy většinou kapající voda z matic u vodoměrů

5

## Rekapitulace fondu oprav a fondu správa

<b>stav fondu oprav k 31. 12. 2022</b>	<b>14 737 932,47</b>
příjmy 2023	2 368 164,00
mimořádný příjem od ENKO	65 247,21
výdaje 2023	-475 127
<b>zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>16 696 216,94</b>

<b>Výpočet příjmů fondu oprav</b>		25,85 za čtvereční metr	
rozloha bytů dle katastru	6596,77		170 527
sklepy	2,5	120	7 755
balkony	6,96	105	18 891
Císlí			174
	měsíčně		197 347,00
	ročně		<b>2 368 164</b>

<b>stav fondu správa k 31. 12. 2022</b>	<b>394 318,24</b>
příjmy 2023 z plateb	366 000,00
výdaje 2023	-395 378,82
úroky z depozit	608 833,65
přijaté úroky z prodlení	3 547,05
<b>zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>977 320,12</b>

6

## Účetní závěrka 2023

HLASOVÁNÍ 3 SCHVALUJI ÚČETNÍ ZÁVĚRKU ZA ROK 2023

Výsledek hospodaření po zdanění 0 tis Kč

Návrh usnesení:

Výbor navrhuje schválit:

- čerpání rozpočtu na správu za rok 2023
- čerpání rozpočtu fondu oprav za rok 2023
- účetní závěrku za rok 2023

7

## Návrh na odměny členů výboru za rok 2023

HLASOVÁNÍ 4 SCHVALUJI ODMĚNY ČLENŮM VÝBORU ZA ROK 2023 VE VÝŠI 97 000 Kč

*vychází se z toho, že odměna činí 5.000 Kč na člena a měsíc*

	Dvořák	Soukupová	Vidnerová	
vyplaceno na základě smlouvy	42 000	42 000	42 000	
zdravotní pojištění	3 780	3 780	3 780	
<b>vyplaceno celkem</b>	<b>45 780</b>	<b>45 780</b>	<b>45 780</b>	<b>137 340</b>
rozpočet 2023				137 000
návrh odměn	23 000	24 000	23 000	
pojistné	8 960	9 015	8 675	
<b>náklady celkem</b>	<b>31 960</b>	<b>33 015</b>	<b>31 675</b>	<b>96 650</b>
rozpočet 2024				97 000

8

## Komentář k rozpočtu správa 2025

- 1) V rozpočtu správa je u některých položek počítáno s inflačním navýšením.
- 2) Rozpočet zahrnuje zvýšení odměn výboru. Celková výše odměn se neměnila od roku 2011. Průměrná mzda mezi roky 2017 až 2024 vzrostla z 29.638 Kč na 45.854 Kč (2. čtvrtletí 2024), tj. o 55%. Výbor navrhuje zvýšení celkové částky (vč. povinného pojištění) na odměny o 30%
- 3) Náklady na rozúčtování tepla a vody jsou od roku 2023 zahrnuty ve vyúčtování, proto nejsou rozpočtovány.

9

### Rozpočet – správa 2025 ( v Kč) SCHVALUJI ROZPOČET FONDU SPRÁVA NA ROK 2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet	rozpočet
vedení účetnictví	122 400	122 400	122 400	122 400	135 000	135 000
smlouvy o výkonu funkce	115 564	117 724	117 324	137 340	158 000	177 000
odměny (po schválení shromážděním)	110 756	108 195	107 851	117 940	97 000	154 500
kancelářské potřeby	1 439	1 866	0	956	4 000	4 000
cestovné	0	293	442		1 000	1 000
telefony a internet	1 843	1 017	384	664	3 000	3 000
rozúčtování tepla	27 496	26 195	34 145		33 000	
www stránky	4 700	5 500	5 874	6 574	6 000	8 000
ostatní služby			2 700		5 000	5 000
právní služby - korporátní , kolky	1 000		6 000		10 000	12 000
náklady na shromáždění	0	450	800	600	1 500	1 500
SIPO	5 790	5 729	6 285	6 255	7 000	7 000
poštovné	1 453	1 142	2 016	1 741	4 000	4 000
ostatní	1 785	1 784	2 412	909	15 000	15 000
<b>náklady celkem</b>	<b>394 225</b>	<b>392 295</b>	<b>408 632</b>	<b>395 379</b>	<b>479 500</b>	<b>527 000</b>

10

## Komentář k rozpočtu fondu oprav 2025

- **Oprava přívodních vodovodních potrubí ve sklepech**

Týká se všech pěti vchodů. Dle zpráv o výměnách vodoměrů je přívodní potrubí významně zkorodované, je použit špatný materiál (pozink), prvky v sestavě jsou zpřeházené a některé chybějí. Cena v rozpočtu je hrubý odhad, pokud by přesáhla částku 300 tis. musí být vypsáno výběrové řízení.

Bylo rozpočtováno na rok 2024, ale nebylo realizováno.

11

## HLASOVÁNÍ 6 Rozpočet fondu oprav 2025 (v Kč) SCHVALUJI ROZPOČET FONDU OPRAV NA ROK 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet	rozpočet
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	3 889	4 545	2 024	15 000	15 000
opravy výtahy	25 363	73 658	53 208	95 000	10 000
pausa výtahy				72 450	74 000
opravy havarijní	32 595	95 783	14 168	100 000	100 000
opravy instalatérské		47 874	69 544	50 000	50 000
povinné revize (kromě výtahů)	34 037	23 583	55 981	55 000	70 000
odborné zkoušky výtahů			22 990		
deratizace	29 895	28 600	14 940	15 000	25 000
mzdy údržby zahrady	30 000	36 000	36 000	36 000	42 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel	18 643	24 802	27 255	25 000	30 000
pausa revize	8 470	8 470	8 470	10 000	10 000
výměna vodoměrů	632 380				
rezerva	6 713		1 010	50 000	100 000
posouzení techn. stavu domu			27 830	0	
rekonstrukce elektorinstalace ve sklepech	329 340				
oprava budek výtahů na střeše (zatékají)				400 000	
kompletní úprava vstupů	320 103	1 273 898			
opravy výtahů (po revizích 2020)	348 762				
zamřizování přístupových ramp		369 725			
sekačka				25 000	
oprava rozvodů vody ve sklepech		13 994		300 000	300 000
energetický sítěk				40 000	23 000
drobné opravy lodžii				50 000	
zatěsnění větracích šachet na střeše				120 000	
výměna oken					
oprava/rekonstrukce střechy					
zateplení stropu ve sklepech					
opravy ve sklepech vč. odvozu odpadu			69 257		
	<b>1 820 190</b>	<b>2 000 930</b>	<b>475 127</b>	<b>1 386 000</b>	<b>849 000</b>

12

## Schválení rekonstrukce střechy

HLASOVÁNÍ 7 SCHVALUJI KOMPLETNÍ REKONSTRUKCI STŘECHY

Provizorní oprava střechy je zajišťována p. Císlem.

Prostou opravu střechy oslovená firma IPP Polná odmítla, důvodem je nestandardní technické řešení stávající střechy.

Rekonstrukce střechy dle návrhu firmy IPP Polná byla v roce 2024 naceněna na 11,2 mil. Kč.

Dále výbor požádal o nabídku firmu Synco. Jedná se o realizaci střechy s mírným sklonem. Aktuální nabídková cena je do 6 mil.

Pokud by byla realizace schválená, muselo by dojít k výběrovému řízení na dodavatele.

13

## Schválení výměny oken

HLASOVÁNÍ 8 SCHVALUJI VÝMĚNU OKEN V BYTECH NA SEVERNÍ STRANĚ  
DOMU

Dle návrhu firmy IPP Polná byla v roce 2024 cena 10,3 mil. Kč. Pokud by byla realizace schválená, muselo by dojít k výběrovému řízení na dodavatele.

14

## Schválení zateplení stropu sklepa

HLASOVÁNÍ 9 SCHVALUJI ZATEPLENÍ STROPU SKLEPA

Dle návrhu firmy IPP Polná byla v roce 2024 cena 3 mil. Kč. Pokud by byla realizace schválená, muselo by dojít k výběrovému řízení na dodavatele.

15

## Změna smlouvy o výkonu funkce

HLASOVÁNÍ 10 **SCHVALUJI ZMĚNU ČLÁNKU VI. ODST. 1 SMLOUVY O VÝKONU FUNKCE (ZMĚNA VÝŠE ODMĚNY Z 4.000 Kč na 4.490 Kč).**

Výbor navrhuje zvýšit částku měsíčně vyplácenou částku ze smlouvy o výkonu funkce z 4.000 Kč na 4.490 Kč. Tato částka podléhá pouze odvodu zdravotního pojištění, nikoliv již sociálního pojištění, což znamená vyšší čistý příjem pro člena výboru a nižší celkové náklady pro SVJ.

Zbylá část by se vyplácela stejně jako dosud zpětně za předcházející rok po schválení shromážděním.

Celková částka na odměny výboru vč. odvodů na povinné pojištění částečně reflektuje růst průměrné mzdy mezi lety 2017 – 2024 (55%).

16



### Zvýšení příspěvku do fondu správa

#### HLASOVÁNÍ 11 **SCHVALUJI ZVÝŠENÍ PŘÍSPĚVKU DO FONDU SPRÁVA OD 1.1. 2026**

Navýšení příspěvků proběhlo v roce 2018 o 90 Kč měsíčně, a to nikoliv úpravou měsíční platby, ale započtením proti příjmům z pronájmu ve vyúčtování.

Mezi lety 2019 a 2024 činila inflace 34,7%. Pokud bychom započteli toto inflační navýšení, činilo by zvýšení příspěvku 116 Kč měsíčně na každou jednotku.

Výbor navrhuje zvýšení příspěvků o 40 Kč měsíčně na jednotku.

17

### Zvýšení příspěvku do fondu oprav

#### HLASOVÁNÍ 12 **SCHVALUJI ZVÝŠENÍ PŘÍSPĚVKU DO FONDU OPRAV OD 1.1. 2026**

Navýšení příspěvků proběhlo v roce 2018. V současné době je platba 25,85 Kč za čtvereční metr bytové plochy vč. balkonu a sklepa.

Mezi lety 2019 a 2024 vzrostl index stavebních prací v bytových domech o 46%. Inflace za toto období činila 34,7%.

Výbor navrhuje zvýšení příspěvků o 30%, což sumárně znamená cca 700 tis. Kč ročně.

Měsíční zvýšení pro jednotlivé typy bytů

3+1 s chodbou	624 Kč
3+1 bez chodby	570 Kč
Garsonky	269 Kč až 323 Kč

Další možností je příspěvek ponechat v dosavadní výši a v případě větších oprav řešit rozhodnutím o jednorázovém mimořádném příspěvku.

18

## Změna způsobu rozúčtování nákladů

### *POUZE K DISKUZI*

- Někteří členové požádali výbor o otevření této otázky. V tuto chvíli je potřeba zmapovat názory členů a poté případně připravit změnu příslušných ustanovení ve stanovách.
- Způsob rozúčtování společných nákladů byl schválen na shromáždění v roce 2012 takto:
  - odpad, elektřina, úklid, pojištění apod. podle podlahové plochy bytu (pro 75,5% přítomných)
  - výtahy - od 2. patra na jednotku (pro 93,7% přítomných) *(Jedná se pouze o spotřebu el. energie a povinný běžný čtvrtletní servis. Opravy, periodické revize jsou hrazeny z fondu oprav, tedy dle velikosti bytové plochy.)*
- Vzhledem k faktu, že jen minimální počet členů plní zákonnou povinnost oznámit údaje o osobách, které v bytě bydlí, výbor striktně nedoporučuje jako kritérium počet osob v bytě.