

Shromáždění 2025

Zpráva o činnosti výboru za období od 1. 1. 2024 do 31.10. 2025

- V průběhu tohoto období se výbor scházel většinou 1x za měsíc.
- Volné finanční zdroje byly ukládány na termínované vklady.
- Výbor pravidelně kontroluje platební kázeň. Děkuje všem vlastníkům za její dodržování.
- Výbor připravil a zrealizoval výběrové řízení na výměnu oken a opravu střechy.
- Výbor řešil povolení k pokácení stromu.

Správa 2024– rozpočet a čerpání

HLASOVÁNÍ 1 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ ROZPOČTU SPRÁVA ZA ROK 2024

	2022	2023	2024	2024
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
vedení účetnictví	122 400	122 400	135 000	122 400
smlouvy o výkonu funkce	117 324	137 340	158 000	156 924
odměny (po schválení shromážděním)	107 851	117 940	97 000	96 636
kancelářské potřeby	0	956	4 000	
cestovné	442		1 000	
telefony a internet	384	664	3 000	1 754
rozúčtování tepla	34 145		33 000	
www stránky	5 874	6 574	6 000	6 785
ostatní služby	2 700		5 000	21 780
právní služby - korporátní , kolky	6 000		10 000	
náklady na shromáždění	800	600	1 500	1 200
SIPO	6 285	6 255	7 000	6 202
poštovné	2 016	1 741	4 000	1 750
ostatní	2 412	909	15 000	630
náklady celkem	408 632	395 379	479 500	416 061

Fond oprav 2024 - rozpočet a čerpání

HLASOVÁNÍ 2 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ FONDU OPRAV ZA ROK 2024

	2022	2023	2024	2024
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	4 545	2 024	15 000	2 025
opravy výtahy	73 658	53 208	95 000	42 523
paušál výtahy		72 450		70 560
opravy havarijní	95 783	14 168	100 000	100 073
opravy instalatérské	47 874	69 544	50 000	34 678
povinné revize (kromě výtahů)	23 583	55 981	55 000	46 258
odborné zkoušky výtahů		22 990		
deratizace	28 600	14 940	15 000	
mzdy údržby zahrady	36 000	36 000	36 000	36 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel	24 802	27 255	25 000	27 807
paušál revize	8 470	8 470	10 000	8 470
rezerva		1 010	50 000	10 767
posouzení techn. stavu domu		27 830	0	
oprava budek výtahů na střeše (zatékají)			400 000	
kompletní úprava vstupů	1 273 898			
zamřížování přístupových ramp	369 725			
sekačka			25 000	21 434
oprava rozvodů vody ve sklepě	13 994		300 000	
energetický štítek			40 000	22 000
drobné opravy lodžii			50 000	
zatěsnění větracích šachet na střeše			120 000	
opravy ve sklepě vč. odvozu odpadu		69 257		
pasportizace otopné soustavy				58 576,00
	2 000 930	475 127	1 386 000	481 172

Komentář k některým položkám fondu oprav

OPRAVY VÝTAHŮ

V roce 2024 proběhla vícedenní oprava výtahu v 565 za 29 tis. Kč a tři opravy, které nebyly součástí paušálu (víkendová a vandalismus).

HAVARIJNÍ OPRAVY

Nejvýznamnější položku reprezentují opravy střechy (zatékání do bytů v posledním patře) 45 tis. a výměnu hlavních uzávěrů ve sklepech 36 tis.

Rekapitulace fondu oprav a fondu správa

stav fondu oprav k 31. 12. 2023	16 696 216,94
příjmy 2024	2 368 164,00
odepsané závazky	455 797,52
výdaje 2024	-481 171,56
přijaté úroky	563 132,50
zůstatek k 31. 12. 2024	19 602 139,40

Výpočet příjmů fondu oprav

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
Císlů		174
	měsíčně	197 347,00
	ročně	2 368 164

stav fondu správa k 31. 12. 2023	977 320,12
příjmy 2024	366 000,00
výdaje 2024	-416 061,20
zůstatek k 31. 12. 2024	927 258,92

Účetní závěrka 2024

HLASOVÁNÍ 3

SCHVALUJI ÚČETNÍ ZÁVĚRKU ZA ROK 2024

Výsledek hospodaření po zdanění 0 tis Kč

Návrh usnesení:

Výbor navrhuje schválit:

- čerpání rozpočtu na správu za rok 2024
- čerpání rozpočtu fondu oprav za rok 2024
- účetní závěrku za rok 2024

Návrh na odměny členů výboru za rok 2024

HLASOVÁNÍ 4

SCHVALUJI ODMĚNY ČLENŮM VÝBORU ZA ROK 2024 VE VÝŠI 154 tis. Kč

	Dvořák	Soukupová	Vidnerová	
vyplaceno na základě smlouvy	48 000	48 000	48 000	
zdravotní pojištění	4 308	4 308	4 308	
vyplaceno v roce 2024 celkem	52 308	52 308	52 308	156 924
rozpočet 2024				158 000

návrh odměn	37 000	44 000	32 000	
pojistné	13 405	15 775	11 715	
náklady celkem	50 405	59 775	43 715	153 895
rozpočet 2025				154 000

Komentář k rozpočtu správa 2026

- 1) V rozpočtu správa je u některých položek počítáno s inflačním navýšením.
- 2) S ohledem na stáří počítače je v rozpočtu navržen nákup nového, bude realizován jen v případě že stávající počítač přestane fungovat.

Rozpočet fondu správa 2026 (v Kč)

HLASOVÁNÍ 5 SCHVALUJI ROZPOČET FONDU SPRÁVA NA ROK 2026

	2023	2024	2025	2025	2026
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost	rozpočet
vedení účetnictví	122 400	122 400	135 000	61 200	135 000
smlouvy o výkonu funkce	137 340	156 924	177 000	88 392	177 000
odměny (po schválení shromážděním)	117 940	96 636	154 500		154 500
kancelářské potřeby	956		4 000		4 000
cestovné			1 000		1 000
telefony a internet	664	1 754	3 000	245	3 000
rozúčtování tepla					50 000
měsíční odečty měřidel					43 000
www stránky	6 574	6 785	8 000	3 000	10 000
ostatní služby		21 780	5 000		5 000
právní služby - korporátní , kolky			12 000		12 000
náklady na shromáždění	600	1 200	1 500		1 500
SIPO	6 255	6 202	7 000	3 100	7 000
poštovné	1 741	1 750	4 000	1 690	4 000
ostatní	909	630	15 000	465	15 000
nákup počítače					45 000
náklady celkem	395 379	416 061	527 000	158 092	667 000

Komentář k rozpočtu fondu oprav 2026

- Oprava přívodních vodovodních potrubí ve sklepě

Zatím stále nerealizováno

- Rekonstrukce střechy a výměna oken proběhne v roce 2026
- Výměny vodoměrů a měřičů – po pěti letech, navíc musejí být dálkově odečitatelné pro hlášení na měsíční bázi. Proběhne v únoru 2026 .
- V roce 2026 proběhnou inspekční prohlídky a odborné zkoušky výtahů.

Rozpočet – správa 2026 (v Kč)

HLASOVÁNÍ 5

SCHVALUJI ROZPOČET FONDU SPRÁVA NA ROK 2026

	2023	2024	2025	2025	2026
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost	rozpočet
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	2 024	2 025	15 000	3 110	15 000
opravy výtahy	53 208	42 523	10 000	3 108	10 000
paušál výtahy	72 450	70 560	74 000	72 240	74 000
opravy havarijní	14 168	100 073	100 000		100 000
opravy instalatérské	69 544	34 678	50 000	14 300	50 000
povinné revize (kromě výtahů)	55 981	46 258	70 000	62 230	70 000
odborné zkoušky výtahů	22 990				70 000
deratizace	14 940		25 000		25 000
mzdy údržby zahrady	36 000	36 000	42 000	21 000	42 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel	27 255	27 807	30 000	15 333	30 000
paušál revize	8 470	8 470	10 000	4 235	10 000
výměna vodoměrů					950 000
rezerva	1 010	10 767	100 000		100 000
posouzení techn. stavu domu	27 830				
sekačka		21 434			
oprava rozvodů vody ve sklepě			300 000		
energetický šítek		22 000	23 000		
výměna oken			8 000 000		
oprava/rekonstrukce střechy			15 000 000		
zateplení stropu ve sklepě			3 000 000		
opravy ve sklepě vč. odvozu odpadu	69 257				
pasportizace otopé soustavy		58 576			
	475 127	481 172	26 849 000	195 556	1 551 000

Volba člena výboru

HLASOVÁNÍ 7

Volba člena výboru

HLASOVÁNÍ 8

Změna způsobu rozúčtování nákladů

- Někteří členové opakovaně požádali výbor o zařazení tohoto bodu.
- 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 každým vlastníkem)*
- Pro definitivní schválení bude potřeba změna ve stanovách.

Změna způsobu rozúčtování nákladů (pokračování)

Možné další způsoby rozpočítávání:

Podle počtů osob v bytě

Vzhledem k faktu, že jen minimální počet členů plní zákonnou povinnost oznámit údaje o osobách, které v bytě bydlí, výbor striktně toto kritérium nedoporučuje.

Podle součtu spotřeb teplé a studené vody

- **Výhoda** odráží počet osob užívajících byt
- **Nevýhody**
 - Podklady by pravděpodobně správcovské firmě musel připravovat výbor
 - Některé rozpočítávané náklady jsou v podstatě fixní a nesouvisejí s tím, zda někdo byt užívá či nikoliv
 - Úklid – pravidelná týdenní záležitost
 - Odvoz odpadků – počet nádob sice lze v průběhu roku měnit, ale to by musel dostatečný počet členů předem oznámit, že delší dobu nebude byt užívat
 - Cca ½ ceny za elektrickou energii (platby distributorům, za měřiče atd.), tj. platí se i při nulové spotřebě

Kombinace dvou způsobů