

Vážení spoluvlastníci,

V úterý 12.11. se koná od 18:00 řádné shromáždění našeho SVJ. Shromáždění se koná v kinosále FZŠ Mezi školami.

Pozvánka a program již byly zaslány dříve. Vše je zároveň na stránkách www.svjmeziskolami.cz, a to včetně formuláře plné moci pro případ Vaší neúčasti.

Plnou moc vhodte do schránky u vchodu 2480, prosím. Nejpozději v den konání shromáždění do 17.00 hodin.

Pokud na shromáždění půjde pouze jeden ze spoluvlastníků nebo manželů, musí mít od ostatních spoluvlastníků, respektive od druhého z manželů, také plnou moc.

Vzhledem k tomu, že je na programu volba do výboru a změna stanov, je velmi důležité, abychom se sešli v dostatečném množství a vše projednali. Přijďte prosím včas!

K jednotlivým bodům programu:

2. Zpráva o činnosti a hospodaření

Stav „spořicí“ účtů KB, Moneta a ČSOB*	7.347.388,00
Stav „běžného“ účtu ČSOB	936.531,00
Celkem	8.283.919,00

A. Stavy našich účtů k 7.11.2024:

Pokračuje „spořicí“ fáze hospodaření domu.

B. Administrace a dozor akcí

- Pravidelná preventivní deratizace suterénních společných prostor
- Drobné elektro opravy
- Pravidelná jarní a podzimní revize vchodových dveří
- Proběhl odborný řez okrasných dřevin v zadní části domu a nově jsme dohodli pravidelné sekání s firmou Král (provádí údržbu zeleně v Centrálním parku)
- Běžná administrativa

C. Hospodaření za rok 2023

Výsledky jsou zpracovány naší správní firmou BEKR a je třeba je formálně schválit a vložit do Obchodního rejstříku.

Výčet položek podle vyhlášky
č. 504/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

IČ
71212647

Název, sídlo a právní forma a předmět
činnosti účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek domu Mezi
školami 2476 - 2481, Praha 5

Mezi školami 2480

158 00 Praha 5 - Stodůlky

T E X T		Číslo řádku	Činnosti	
			hlavní	hospodářská
A.	Náklady	1		
I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	2	2.168	
II.	Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	3		
III.	Osobní náklady	4	120	
IV.	Daně a poplatky	5		
V.	Ostatní náklady	6	2	
VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	7		
VII.	Poskytnuté příspěvky	8		
VIII.	Daň z příjmů	9	1	
	Náklady celkem (ř. 2 až 9)	10	2.291	
B.	Výnosy	11		
I.	Provozní dotace	12		
II.	Přijaté příspěvky	13		
III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	14	88	
IV.	Ostatní výnosy	15	2.203	
V.	Tržby z prodeje majetku	16		
	Výnosy celkem (ř. 11 až 16)	17	2.291	
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 17-10+9)	18	1	
D.	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 18-9)	19		

Sestaveno dne: 02.04.2024

Podpisový záznam:

Výčet položek podle vyhlášky
č. 504/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

Rozvaha
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

IČ
71212647

Název, sídlo, právní forma
a předmět činnosti účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek domu Mezi
školami 2476 - 2481, Praha 5

Mezi školami 2480

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ornač.	A K T I V A	řá- d. č	Stav k 1.1.	stav k 12.2023
A.	Dlouhodobý majetek celkem (ř. 2 až 5)	001		
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	002		
II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	003		
III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	004		
IV.	Oprávky k dlouhodobému majetku celkem	005		
B.	Krátkodobý majetek celkem (ř. 7 až 10)	006	10.574	13.386
I.	Zásoby celkem	007		
II.	Pohledávky celkem	008	4.352	6.055
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	009	6.147	7.257
IV.	Jiná aktiva celkem	010	75	74
	AKTIVA CELKEM (ř. 1+6)	011	10.574	13.386
	P A S I V A			
A.	Vlastní zdroje celkem (ř. 13+14)	012		
I.	Jméni celkem	013		
II.	Výsledek hospodaření celkem	014		
B.	Cizí zdroje celkem (ř. 16 až 19)	015	10.574	13.386
I.	Rezervy celkem	016		
II.	Dlouhodobé závazky celkem	017	5.926	6.728
III.	Krátkodobé závazky celkem	018	3.933	6.658
IV.	Jiná pasiva celkem	019	715	
	PASIVA CELKEM (ř. 12+15)	020	10.574	13.386

Sestaveno dne: 02.04.2024

Podpisový záznam:

Příloha v účetní závěrce za rok 2023
(Účetní závěrka je sestavena dle vyhlášky č. 504/2002 Sb.)

Název účetní jednotky:	Společenství vlastníků jednotek domu Mezi školami 2476 - 2481, Praha 5	
Sídlo účetní jednotky:	Mezi školami 2480, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	
IČ:	71212647	
Právní forma:	společenství vlastníků	
Předmět činnosti:	Správa domu podle zákona o vlastnictví	
Vznik právní subjektivity:	01.02.2003	
Místo registrace:	Zapsáno u: Městský soud v Praze ve spisu: S 4865	
Statutární orgán výboru:	Předseda výboru	Ing. Tvrdík Zdeněk
	Místopředseda výboru	Vaňkát Ondřej
	Člen výboru	Babič Michal
Rozvahový den:	31.12.2023	
Den sestavení účetní závěrky:	02.04.2024	
Účetní období:	Kalendářní rok	
Použité účetní metody:	Účetní jednotka účtuje podle vyhlášky č. 504/2002 a Českých účetních standardů pro účetní jednotky, u kterých hlavní činností není podnikání. Účetní metody jsou uvedeny ve vnitřních směrnících.	
Účetní zásady	Není vlastněn žádný majetek. Pohledávky a závazky jsou oceňovány podle zákona o účetnictví.	
Způsob zpracování:	Účetnictví je vedeno u správce na základě smlouvy o vedení účetních dokladů.	
Úschovna účetních záznamů:	Správce ručí za úschovu záznamů	
Odměny statutárních orgánů:	0,00	
Dotace k úhradě úroků:	0,00	
Zůstatek bankovních úvěrů:	0,00	
Pohledávky za členy společenství:	22.246,00	
Závazky vůči dodavatelům	-146.772,21	
Dlouhodobá záloha:	6.727.491,70	
Krátkodobá záloha na služby a energie:	848.587,51	
§ 30 další informace		
Průměrný evidenční přep. počet zaměstnanců		

V Praze dne: 02.04.2024

Osoba odpovědná za účetnictví: Šobotníková Karina

Osoba odpovědná za účetní závěrku: Šobotníková Karina

D. Pozemky

Stále probíhá spor "vlastníků" části pozemku a vlastníků jednotek, který je nadále odročen. Víte, že jsme nechali zpracovat 2 různé právní analýzy sporu (obě budou na shromáždění k nahlédnutí). Rozhodli jsme se doporučit postup navržený AK Slivkaničová, a proto jsme vyhlásili hlasování per-rollam. Uzavřeli jsme smlouvu o právní službě a vlastníci, kteří udělili této advokátní kanceláři plnou moc pak jejím prostřednictvím podali vyjádření k soudu.

Aktuální informace pak bude k dispozici na úterním shromáždění.

E. Vyhodnocení provozu domovní kotelny za období 2020 – 2024

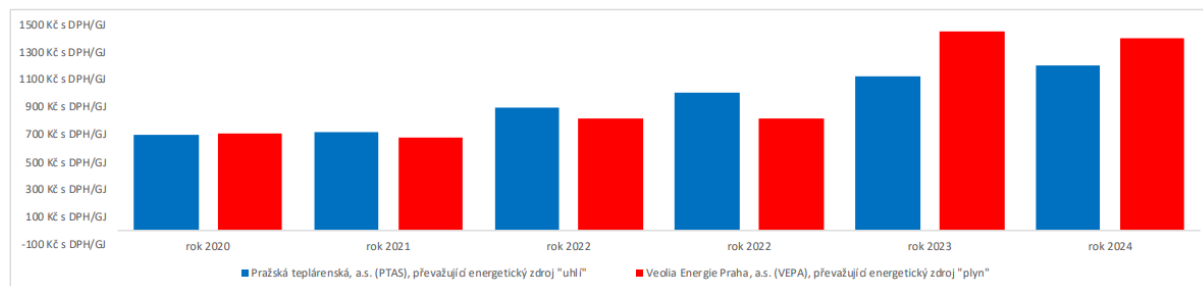
Celkové vyhodnocení provozu domovní kotelny zahrnuje za období 2020 -2023 skutečně naměřená množství energie vyrobené domovní kotelnou za daný kalendářní rok (za rok 2020 pouze 11 měsíců provozu kotelny). Pro rok 2024 je použito přepočtené množství na základě dat známých k 30.10.2024 a známé jednotkové ceny dodávek vč. DPH

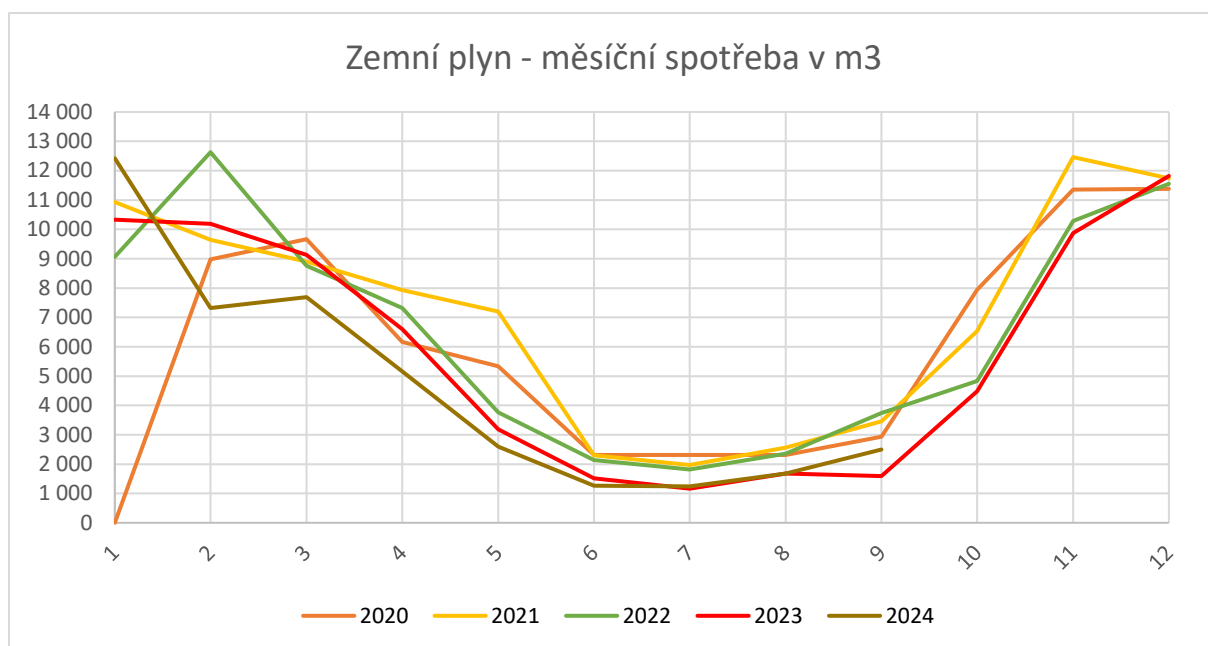
Vyhodnocení provozu domovní kotelny						
	Vyrobená tepelná energie GJ			Náklady vč. DPH zaokr.		
	vytápění	teplá voda	Celkem	JC kotelna	JC CZT	Úspora
2020	1612	1114	2726	398 Kč	711 Kč	854 628 Kč
2021	2126	1240	3366	386 Kč	682 Kč	996 033 Kč
2022	2016	1152	3168	396 Kč	815 Kč	1 327 392 Kč
2023	1951	951	2902	1 173 Kč	1 450 Kč	803 535 Kč
2024	předpoklad		2900	991 Kč	1 397 Kč	1 178 212 Kč
Celková úspora						5 159 800 Kč

Průměrná úspora za 5 let provozu tak činí cca 44.000 Kč na 1 byt.

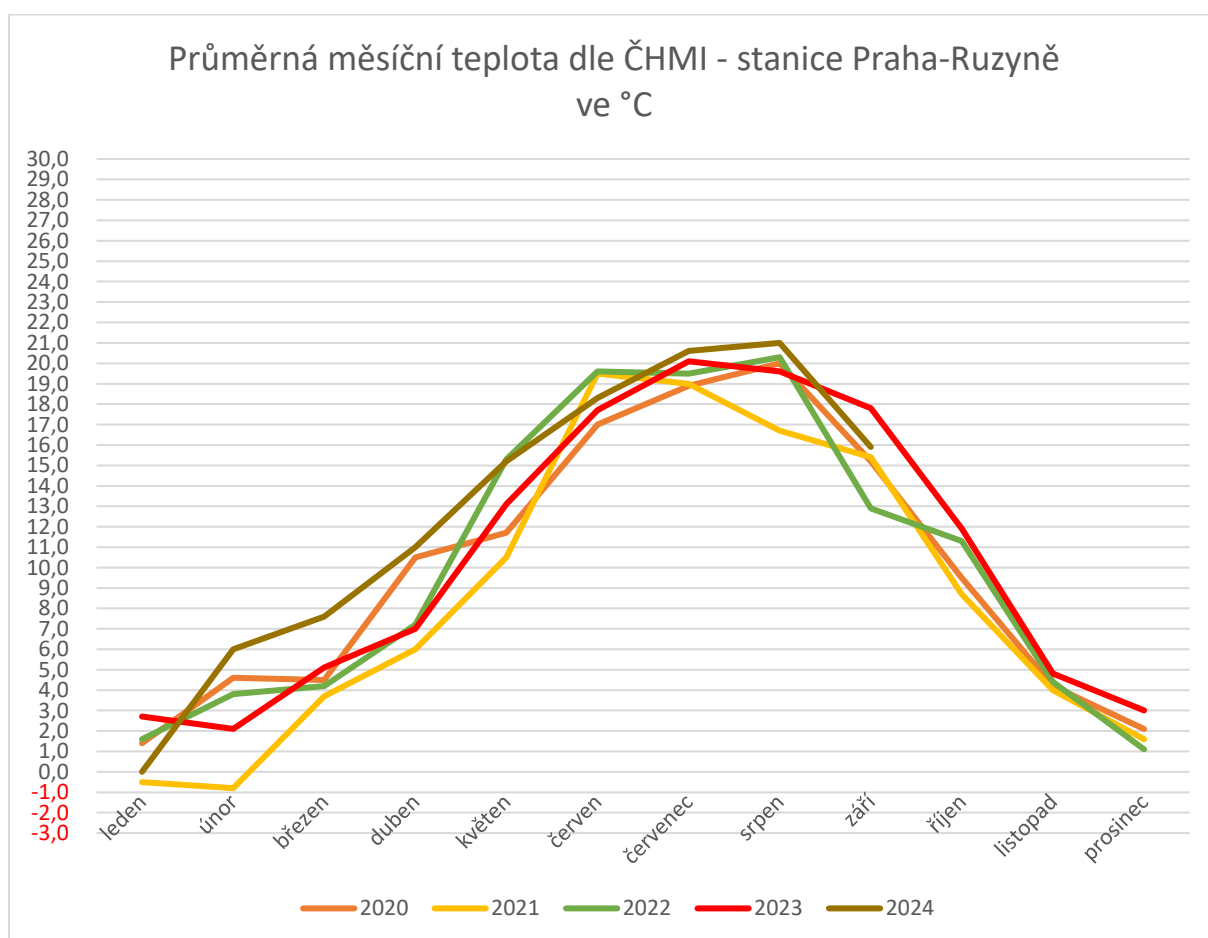
Pro dokreslení přehledná informace o vývoji cen tepla na území Hlavního města Prahy u obou dominantních dodavatelů v síti CZT.

DODAVATEL TEPELNÉ ENERGIE (TE)	rok 2020 v platnosti od 01.01.2020	rok 2021 v platnosti od 01.01.2021	rok 2022 v platnosti od 01.12.2021	rok 2022 v platnosti od 01.07.2022	rok 2023 v platnosti od 01.12.2022	rok 2024 v platnosti od 01.01.2023
Pražská tepleárenská, a.s. (PTAS), převažující energetický zdroj "uhlí"	701,73 Kč s DPH/GJ	712,80 Kč s DPH/GJ	894,30 Kč s DPH/GJ	1001,00 Kč s DPH/GJ	1122,00 Kč s DPH/GJ	1202,86 Kč s DPH/GJ
Meziroční změna ceny		2%	25%	12%	12%	7%
Veolia Energie Praha, a.s. (VEPA), převažující energetický zdroj "plyn"	711,15 Kč s DPH/GJ	682,00 Kč s DPH/GJ	815,98 Kč s DPH/GJ	815,98 Kč s DPH/GJ	1449,91 Kč s DPH/GJ	1397,28 Kč s DPH/GJ
Meziroční změna ceny		-4%	20%	0%	78%	-4%





Topná sezona 2024/25 byla zahájena 13.9.2024, tedy o 22 dní, že v roce 2023.



F. Dílčí vyhodnocení provozu tepelného čerpadla

Předehřev TUV prostřednictvím tepelného čerpadla (TČ) byl zprovozněn v březnu 2023. Chod TČ je řízen automaticky, při nízkých venkovních teplotách (např. ranní mrazy letos v dubnu), které mají značný vliv na jeho účinnost, je čerpadlo automaticky odstaveno z provozu.

Efekt provozu TČ na celkové náklady na ohřev TUV je dán zejména cenou tepelné energie vyráběné domovní kotelnou, a dále skutečnou spotřebou teplé vody. V období mezi lety 2022 a 2024 došlo ke snížení celkové spotřeby TUV došlo každoročně ke snížení spotřeby TUV o cca 9%, stejně tak došlo k poklesu výroby tepelné energie potřebné pro dohřev TUV na požadovanou teplotu.

Po spuštění provozu TČ došlo ve srovnatelném období květen-srpen, tedy v období, kdy je kotelna využívána pouze pro dohřev TUV, k poklesu spotřeby plynu o cca 11%.

Vyhodnocení provozu TČ							
	Výroba TUV			Náklady vč. DPH zaokr.			Úspora TČ proti 2022
	spotřeba TUV/M3	GJ/ohřev TUV	GJ/1 m3	JC kotelna	JC CZT	Úspora proti CZT	
2021	3679	1240	0,34	386 Kč	682 Kč	366 928 Kč	0 Kč
2022	3403	1152	0,34	396 Kč	815 Kč	482 688 Kč	0 Kč
2023	3122	951	0,30	1 173 Kč	1 450 Kč	263 322 Kč	124 193 Kč
2024 předpoklad	3200	700	0,22	991 Kč	1 397 Kč	284 396 Kč	379 830 Kč
Celková úspora						1 397 335 Kč	504 023 Kč

Při meziročním porovnání pak činí úspora nákladů na ohřev TUV prostřednictvím TČ od jeho spuštění cca 397.000 Kč.

Pozitivní celkový vliv provozu TČ na náklady na ohřev TUV je i přes pokles spotřeby TUV, změny ceny tepelné energie a bez ohledu na venkovní teploty, počet slunečných dní apod. zjevný.

3. Informace o vývoji nákladů, návrh a schválení podkladů pro zálohy 2025

V tuto chvíli ještě probíhá úprava návrhu na stanovení záloh pro rok 2025, podklad bude rozeslán ještě před shromážděním.

I. Nutné opravy, údržba

Při vydatných deštích v září letošního roku byly odhaleny závady na společných částech domu. Jedná se zejména o následující:

- Havarijní stav dešťové kanalizace (odvodnění střechy) v suterénu domu
- Zatékání do suterénu 2479 obvodovou stěnou
- Průsak vody do několika bytových jednotek obvodovým pláštěm (fasádou) a střešní vpustí

Ad a)

Jedná se o havarijní stav, příčina musí být stanovena odbornou firmou, pravděpodobně na základě provedení kamerového průzkumu. S vysokou pravděpodobností se jedná o netěsnost spoje na přechodu 2 materiálů potrubí dešťové kanalizace, tedy v místě přechodu z plastového na litinové potrubí v úrovni podlahy přízemí. Další příčinou pak může být snížení vnitřního průměru potrubí zanesením nečistot spolu s přehlcením páteřní veřejné dešťové kanalizace při vydatných deštích, kdy srážková voda nestačí odtékat, stoupá

potrubím a prosakuje vyžilými spoji. Bude proto provedena oprava cca 10 svodů dešťové kanalizace.

Výbor oslovil 2 dodavatele, po obdržení a vyhodnocení nabídek zadá provedení opravy.
Předpokládané náklady – 160.000 Kč



Ad b)

Zatékání vnější obvodovou zdí do suterénních prostor se v největší míře projevuje v sušárně 2479. Jedná se o část obvodové zdi, kde zůstaly dosud původní (1993) izolace spodní stavby. Při intenzivních deštích tak vody vyvěrá pravděpodobně spárou mezi obvodovými panely do prostor sušárny. V ostatních suterénních místech se vyskytuje vztlínající vlhkost.

Výbor v této věci oslovil projektanta, který by nejen navrhl postup opravy hydroizolací pod úrovní terénu, ale především posoudil technický stav obvodové nosné konstrukce a navrhl jejich případnou sanaci. Pro tento postup je však projektantem požadováno zřízení průzkumné kopané sondy na pozemku ve vlastnictví Hl.m.Prahy (svěřeného do správy MČ P13).

Výbor tedy dále oslovil Úřad naší městské části, a to za účelem dohodnutí podmínek pro umožnění přístupu na pozemek a provedení oprav. V tomto byl Výboru velmi nápomocen člen našeho SVJ pan Ing.Trmota, kterému patří poděkování.

Náklady na provedení opravy bude možné vyčíslit až po zjištění skutečného stavu hydroizolací a konstrukcí pod nimi a následném zpracování návrhu oprav. S ohledem na místní podmínky, zejména pak nemožnost příjezdu jakékoliv mechanizace, a tudíž provádění zemních prací ručně v plném rozsahu je lze předpokládat v řádu nižších stovek tisíc Kč.

Ad c)

Jedná se o zatečení mezipanelovými spárami, provedení přetěsnění spár již bylo Výborem objednáno.

V roce 2026 končí výrobcem deklarovaná životnost poměrových měřidel spotřeby tepla. Je proto provést jejich výměnu.

II. Investice – výhled, předpoklad

Letos uplynulo 30 let od kolaudace našeho domu. Nejen s ohledem na stáří domu a s ním spojené dožívání jednotlivých zařízení a konstrukcí, ale především na Evropským parlamentem již schválenou „zelenou“ legislativu je potřeba zahájit cílené plánování budoucích investic do oprav či vylepšení našeho domu.

V minulých letech proběhly investice do nového zdroje tepla a ohřevu teplé vody, které ve značné míře snížili provozní náklady každého bytu, a to i dnešní turbulentní době na trhu s energiemi. Dále došlo ještě před skokovým zvýšením cen materiálů a stavebních prací k výměně všech výtahů, díky které došlo ke zvýšení nejen uživatelského komfortu.

Nyní je na místě zahájit diskuzi o budoucích investicích, ke kterým bude naše SVJ donuceno nejen v souvislosti se stářím domu resp. jeho částí, ale také legislativními změnami ohledně zpřísnování požadavků na energetickou náročnost budov.

Základními kapitolami pro plánování investic by tak dle Výboru SVJ měly být:

1. Obálka budovy – fasády a střecha
2. Společné vnitřní rozvody

Ad 1)

Základní údaje:

Fasáda – cca 6.000 m²

Střecha – cca 1.950 m²

Zábradlí lodžii – cca 400 m

Odhadované náklady na opravu (cenová hladina 2024):

Zateplení fasády -	18.000.000 Kč (bez výměny oken)
Výměna lodžiových zábradlí -	5.000.000 Kč
Nová izolace střechy (Broof t3) -	3.000.000 Kč

Zcela klíčovým aspektem pro tyto úpravy – s výjimkou střechy – je vyřešení majetkoprávního vztahu k pozemkům přiléhajícím k budově.

S ohledem na vývoj klimatu, kdy větším problémem než nízké teploty v zimě začínají být vysoké teploty v letním období, se i vzhledem k orientaci fasád domu, se jako možné alternativní řešení nabízí rozšíření resp. přístavba lodžii ve dvorním traktu tak, jak byla provedena na bytovém domě v Praze 10.



Takovou přístavbou by došlo k přistínění podstatné části jižní fasády domu, doplnění izolantu na přilehlé fasádní plochy, a současně doplnění lodžii pro byty 2+kk při jižní fasádě.

Současně by ale také muselo dojít ke změně Prohlášení vlastníka. Zde je třeba připomenout, že ke změně Prohlášení vlastníka bude muset dojít i v případě, kdy se stávající lodžie budou zateplovat, protože dojde ke zmenšení jejich užité plochy o izolační vrstvu.

Z pohledu legislativy se v současnosti jeví jako předpis s nejširšími dopady pro provoz domu „SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2024/1275 ze dne 24. dubna 2024 o energetické náročnosti budov“ (<http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>). Směrnice stanovuje, ve smyslu zpřisňuje, parametry energetických nároků REZIDENČNÍCH budov (tj. zateplení, rekuperace, hospodaření s energiemi, vodou pod.) a ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ. V případě vytápění zemním plynem (ZP) je ve směrnici jasná tendence v útlumu instalací zařízení na ZP, která má započít v některých případech už v roce 2025 (v ČR se patrně odsouvá na 2027). Reálně lze dle současného legislativního stavu předpokládat, že s počátkem mezi roky 2030-2040 již nebude možné instalovat nové vytápěcí zařízení na ZP. Paralelně se od roku 2027 (ČR) bude zavádět systém emisních povolenek na vytápění rezidenčních nemovitostí společně s trhem EU ETS2, které při současné znalosti stavu věci budou znamenat nárůst ceny na vytápění zdroji uvolňujícími CO₂ v řádu desítek procent současných cen. Směrnice dále uvádí záměr zpřísnění parametrů pro kategorizaci budov v rámci Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), který je potřeba obnovovat po 10 letech, nebo v případě větší rekonstrukce. Evropská směrnice v současnosti však nijak neuvádí technické detaily, nebo podmínky ukládaných povinností a odkazuje se na jejich určení pomocí pozdějších předpisů a regulativ. Další míru nejistoty představují meze, ve kterých mohou/musí jednotlivé země tuto směrnici aplikovat/transponovat. V současnosti tedy z pohledu povinné legislativy nelze racionálně učinit ekonomickou rozvahu vyžadovaných opatření, ani zahájit kroky v jejich plánování a projekci. Současné znění této směrnice však říká, že se začátkem mezi roky 2030-2032 vzroste legislativní tlak na změnu

i) energetické náročnosti budovy a zároveň ii) změnu energetické soustavy budovy. Skrytým rizikem téhož je možnost, že úpravy provedené bez znalosti konkrétních požadavků, dle současných, budou s novými požadavky nedostatečné pro povinné zařazení budovy dle povinně předepsaného stupně PENB.

Ad 2)

Jedná se zejména o páteřní rozvody elektroinstalací, ale například také možné „vyvolané“ úpravy rozvodů topné vody, vzduchotechniku, nebo např. instalaci FV panelů na střeše.

V případě rekonstrukce páteřních rozvodů silnoproudé elektroinstalace by se jednalo především o výměnu původních hliníkových rozvodů a rekonstrukci kabelových tras, včetně výměny elektroměrových rozváděčů ve společných prostorách, stejně jako rekonstrukci osvětlení společných prostor. V případě realizace FV elektrárny na střeše objektu a využívání vyrobené el.energie pro potřeby bytových jednotek pak také osazení odpovídajících elektroměrů.

Při instalaci FV elektrárny na střeše objektu by byla základním parametrem pro zadání odpovídající legislativa, a také odpovídající dotační tituly. Benefitem by pak mohl být prodej přebytků do sítě.

Odhad nákladů:

Rekonstrukce páteřní elektroinstalace	
vč. elektroměrových rozváděčů -	5.000.000 Kč
Rekonstrukce VZT	2.500.000 Kč
Pasivní hromosvod	1.500.000 Kč
Instalace FVE 300 kWp	15.000.000 Kč

Bez ohledu na to, jakou cestu budoucích investic SVJ zvolí, je nutné bezodkladně zahájit tvorbu odpovídající dlouhodobé zálohy, která tyto investice v budoucnu umožní!

4. Volby do výboru

V tomto roce končí mandát Ing. Tvrdíka. Je třeba provést novou volbu.

5. Úprava stanov a domovního řádu

Stávající stanovy v některých částech zastaraly a v některých je na místě jejich doplnění. Domovní řád se také stává jejich součástí. Výbor připravil tyto změny a ve spolupráci s právníkem je předkládá.

Veškeré úpravy jsou shrnuty v samostatném dokumentu, nové stanovy jsou pak zveřejněny na našich webových stránkách.

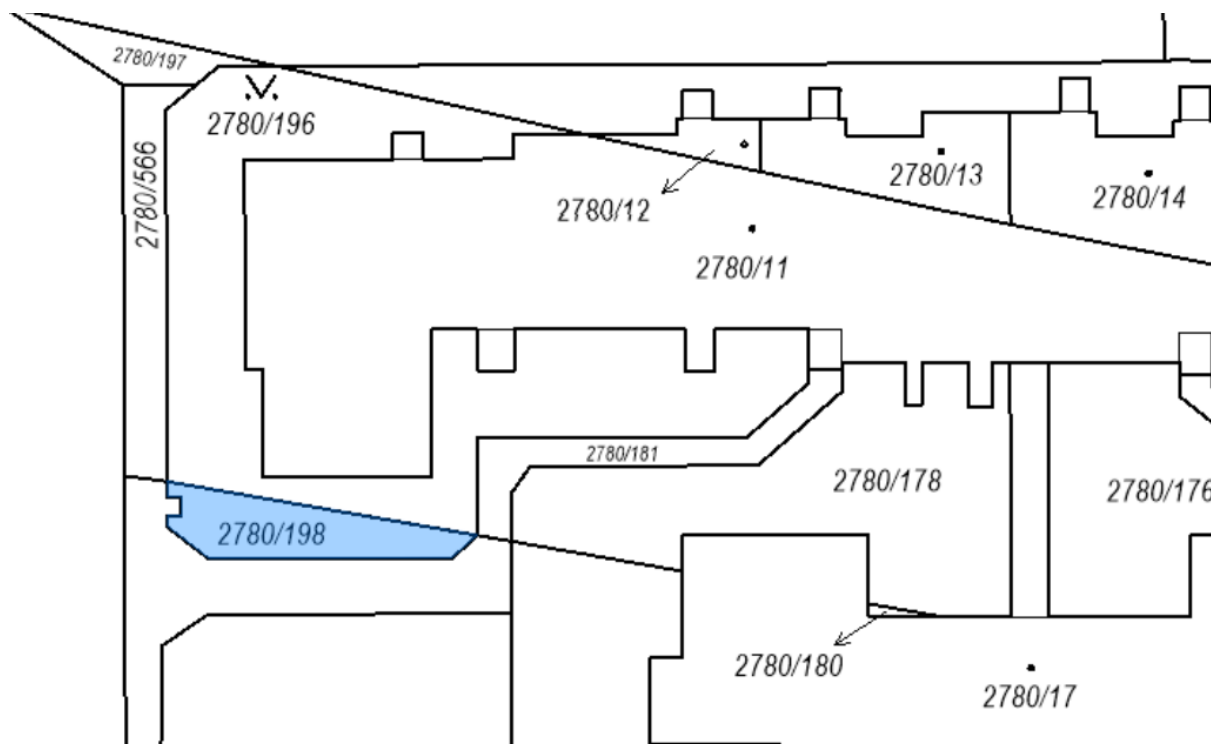
Úprava stanov je navržena s ohledem na:

- Změny limitů částek za opravy, rekonstrukce, služby atd., o kterých je třeba hlasovat
- Sladění se současně platnou legislativou
- Vymáhání odstranění následků chybných jednání (zde je hlavní změnou včlenění Domovního řádu do stanov a jeho dílčí úprava)

6. Různé

Záměr – odkup pozemku

Výbor navrhuje zahájení jednání s vlastníky pozemku 2780/198 o jeho odkoupení. Jedná se o pozemek o výměře 78 m² před objektem 2476. Nabytí tohoto pozemku do vlastnictví členů SVJ je logickým krokem s ohledem na údržbu okolí domu, ale také např. při případných budoucích řízeních spojených s úpravami domu podléhajících povolení. Pořizovací cena by neměla překročit cenu dle cenové mapy se započtením koeficientu pro Prahu 13.



Záměr – odkup nebytového prostoru 503

V průběhu roku 2024 došlo k převodu vlastnictví nebytového prostoru 503 z SBD Pokrok na Hl.město Prahu. V rámci jednání ohledně opravy havarijního stavu hydroizolací zazněla informace, že tento prostor, ve kterém se dříve nacházela technologie ohřevu TUV pro MŠ Havaj, již není využíván. Pokud by se tato informace potvrdila, Výbor navrhuje odkoupení tohoto nebytového prostoru do vlastnictví členů SVJ. Pořizovací cena by byla stanovena znaleckým posudkem.

Upomínky – neplatiči

- Míra zadlužení 2024 kolísá v rozmezí souhrnu: leden cca 30 tis. Kč; září cca 100 tis. Kč
- Nejnížší míra pohledávek v platbách za služby v souhrnu: 16 tis. Kč, nejvyšší zatím 100 tis. Kč
- Pravidelné zálohy: drtivou většinu neplatičů lze označit za opakované
- Nejvyšší nárůst pohledávek je po splatnosti ročního vyúčtování (31.8.).

Je třeba platit včas!