

Společenství vlastníků Kosmická 745-747, Praha 4, Háje (IC:06007261)

1. Účetní závěrka za rok 2024
2. Finanční zpráva za rok 2024
3. Zpráva o činnosti výboru v uplynulém období
4. Zpráva o činnosti kontrolní komise v uplynulém období
5. Investice a opravy na příští období
6. Odměny orgánům Společenství vlastníků (dále jen SV) za rok 2025
7. Orgány SV v roce 2026

Označ.	Aktiva	Začátek obd.	Konec obd.
B.	Krátkodobý majetek celkem	12 792	14 951
B.II.	Pohledávky celkem	5 150	5 984
1.	Odběratelé	293	316
4.	Poskytnuté provozní zálohy	952	1 427
5.	Ostatní pohledávky	3 905	4 533
B.III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	7 642	8 967
1.	Peněžní prostředky v pokladně	14	6
3.	Peněžní prostředky na účtech	7 628	8 961
	AKTIVA CELKEM	12 792	14 951
Označ.	Pasiva	Začátek obd.	Konec obd.

B.	Cizí zdroje celkem	12 792	14 951
B.II.	Dlouhodobé závazky celkem	7 583	9 004
4.	Přijaté dlouhodobé zálohy	7 583	9 004
B.III.	Krátkodobé závazky celkem	4 302	4 533
1.	Dodavatelé	106	94
3.	Přijaté zálohy	3 891	4 144
5.	Zaměstnanci	149	147
7.	Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veř.zdrav.pojištění	90	91
8.	Daň z příjmů	9	0
9.	Ostatní přímé daně	30	30
22.	Dohadné účty pasivní	27	27
B.IV.	Jiná pasiva celkem	907	1 414
1.	Výdaje příštích období	907	1 414
	PASIVA CELKEM	12 792	14 951

2. Finanční zpráva za rok 2024

Fond oprav v Kč:

Zůstatek fondu oprav k 1.1.2024	7 583 012,52
Příjmy do fondu oprav celkem	3 011 268,09
Z toho:	
<i>Do fondu oprav bylo vybráno od vlastníků</i>	<i>519 900,00</i>
<i>Převod do fondu –zálohy na provoz 2023</i>	<i>519 900,00</i>
<i>Převod do fondu – zálohy na správu + odměny 2023</i>	<i>476 388,00</i>
<i>Výnosy ze společných prostor</i>	<i>1 318 214,00</i>
<i>Ostatní výnosy převedené do fondu oprav</i>	<i>176 866,09</i>
Výdaje z fondu oprav celkem	1 590 036,19
Z toho:	
Z fondu oprav vydáno na náklady	1 326 386,45
Opravy přímo z fondu oprav (rekonstrukce, velké opravy)	263 649,74
Zůstatek fondu oprav k 31.12.2024	9 004 244,42

Náklady a výnosy položkově:

Náklady v Kč :

Drobné potřeby(kancelářské potřeby, toner, myš)	2437,00
Revize a kontroly - preventivní požární prohlídka	11997,15
Opravy výtahů	183981,64
Elektropráce (zřízení zásuvky ve strojovně, instalace povrchové kabeláže, výměny čidla pohybu)	9935,00
Zednické práce	23140,54
Servis oken a dveří , zazdění dveří v nebytovém prostoru	103902,00
Opravy a udržování – okna - samozavírač	3712,00
Opravy a udržování – střecha – úklid holubího trusu	3100,00
Malířské práce – vymalování kanceláře SV	14728,00
Oprava podlahy – PVC kancelář SV	33045,00
Oprava domácích telefonů, výměna jmenovek	23200,00
Plynařské práce	14340,61
Architektonické řešení fasády	26000,00
Oprava zasklených lodžii	51968,00
Náklady na správu (K.O.Poradenství)	282294,20
SIPO poplatky	5766,00
Telefonní poplatky +Internet	7275,00
Poštovné	145,00
Mimořádný úklid - mytí oken, úklid po havárii vody	14500,00
Odečty, rozúčtování ISTA	71390,42
Havarijní dispečink	14810,40

Modernizace webových stránek	5990,00
Projektová dokumentace, odborný posudek-zoologický průzkum	78900,00
Odměny -hrubá mzda	200000,00
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	68000,00
Drobná údržba v domě, úprava zeleně, správa sušáren	15600,00
Daně	2000,00
Bankovní poplatky	2561,49
Pojištění domu	41047,00
Členský příspěvek SČMBD	10620,00
součet	1 326 386,45
Oprava strojovny výtahu ve vchodě 746	263649,74
CELKEM náklady	1 590 036,19

Ostatní výnosy v Kč:

Úrok z termínovaných vkladů	158601,09
Bonifikace a sleva SČMBD	7565,00
Bonus banka	300,00
Prodej čipů	500,00
T-mobile montáž inženýrských sítí	9900,00
CELKEM výnosy v Kč	176 866,09

Všechny náklady jsou buď smluvně podchyceny (např. pojistné) či na ně Společenství vlastníků obdrželo faktury, které jsou řádně účetně zaevidovány, výborem odsouhlaseny a teprve poté dávány k proplacení.

Náklady na služby vyúčtované vlastníkům jsou rozepsány ve vyúčtování služeb za r. 2024 (vlastníci obdrželi v roce 2025 do poštovních schránek či e-mailem).

Do fondu oprav byly převedeny výnosy z nebytových prostor za r. 2024 v souladu s rozhodnutím Shromáždění vlastníků jednotek dne 31.10.2018 a 7.11.2023.

Stav peněžních prostředků na běžném účtu a na termínovaných účtech v Kč:

stav peněžních prostředků na účtech k 1.1.2024	7 628 154,80
stav peněžních prostředků na účtech k 31.12.2024	8 961 428,17

z toho běžný účet 2 961 428,17 Kč, termínované vklady 6 000 000,- Kč

příjmy na BÚ za rok 2024: 11 272 118,26 Kč /výdaje na BÚ za rok 2024: 11 938 844,89 Kč

Stav peněžních prostředků v pokladně v Kč:

stav peněžních prostředků v pokladně k 31.12.2024	6 129,00
---	----------

NEDOPLATKY

K 31.12.2024 evidovalo SV Kosmická 745-747 následující pohledávky k vymáhání:

NEDOPLATKY za vlastníky bytů: **10.694,- Kč**

NEDOPLATKY za nebytovými prostory: **15.077,- Kč**

V Praze, dne 1.11.2025

Mgr. Tomáš Vít v.r.
předseda kontrolní komise

Ing. Monika Vrabčková v.r.
člen kontrolní komise

3. Zpráva o činnosti výboru za uplynulé období

Výbor se v uplynulém období scházel pravidelně, a to nejméně jednou za měsíc, obvykle 2. čtvrtěk v měsíci. V období příprav na zateplení a revitalizaci pláště budovy Kosmická 745-747 a příprav na „Shromáždění vlastníků“ byly schůzky výboru SV častější. Schůzek výboru se vždy zúčastňují i členové kontrolní komise. Obsah jednání je zaznamenáván do zápisů, které jsou vyvěšovány ve vývěskách v jednotlivých vchodech a na webových stránkách SV.

V součinnosti se správní firmou K.O. Poradenství výbor zajišťoval pravidelné revize např. výtahů, požární revizi, revizi plynových rozvodů a revizi elektro, a běžné opravy oken a balkonových dveří, vstupních dveří a další činnosti související se správou domu.

Hlavní náplní činnosti výboru v letošním roce byly přípravy na zateplení a revitalizaci v pořadí:

1. Výběr dodavatele projektu, inženýrských služeb a vypracování projektu.
2. Žádost o stavební povolení a vyjádření Stavebního úřadu
3. Žádost o dotaci od MVŽP
4. Výběr dodavatele stavby, technického dozoru a dozoru BOZ
5. Výběr banky pro úvěr
6. Schválení úvěru na zateplení a revitalizaci pláště budovy Kosmická 745-747
7. Podpis smlouvy s Komerční bankou
8. Podpis smluv s dodavatelem stavby firmou Termotech s.r.o.
9. Podpisy smluv s Technickým dozorem stavby a dozorem BOZ.
10. Účast na kontrolních dnech a dalších účelových jednáních se zhotovitelem, projektantem, technickým dozorem a dozorem BOZ

Dále výbor spolupracoval s dodavateli a kontroloval jejich činnost při akcích:

1. Rekonstrukce zvonkového systému
2. Zateplení a revitalizace pláště budovy Kosmická 745-747

Na všech zasedáních výboru a kontrolní komise byly sledovány nedoplatky a přeplatky na nájemném. Nedoplatky jsou průběžně řešeny zasíláním upomínek vystavovaných správní firmou KOP, telefonickým či e-mailovým upozorněním, nebo i osobní návštěvou. Nedoplatky jsou vesměs krátkodobé a jsou obvykle vyrovnány v průběhu následujícího měsíce.

V Praze dne 1. 11. 2025

Hanuš Kny v. r.
předseda výboru

Jaroslav Brabec v. r.
místopředseda výboru

4. Zpráva o činnosti kontrolní komise za uplynulé období

Členové kontrolní komise se, stejně jako v předchozích letech, pravidelně účastnili všech schůzí výboru Společenství vlastníků (dále jen „SV“). Na těchto společných zasedáních se přítomní členové kontrolní komise (dále jen „KK“) vyjadřovali k projednávaným bodům a navrhovaným rozhodnutím. Pravidelně se pak věnovala kontrole pohledávek za vlastníky bytových jednotek a nájemci nebytových prostor a jejich vymáhání.

Kontrolní komise vypracovala roční Finanční zprávu o hospodaření za rok 2024, která slouží jako podklad ke schválení účetní závěrky za rok 2024, provedla kontrolu účetních dokladů. Účetnictví SV za rok 2024 včetně účetní závěrky bylo správní firmou předáno a je uloženo v kanceláři SV.

Ze všech společných zasedání KK s výborem SV pořizovali členové kontrolní komise zápisy, které byly zveřejňovány ve vývěsních skřínkách a současně na webových stránkách SV tak, aby členové SV byli informováni o všech projednávaných záležitostech a o řešené problematice.

K práci výboru SV ani k hospodaření s finančními prostředky nemá kontrolní komise žádné výhrady, v hospodaření neshledala závady. Výbor provádí důkladné kontroly faktur před jejich proplácením, své povinnosti plní odpovědně. KK konstatuje, že SV má dostatečnou finanční rezervu pro bezproblémové fungování.

V Praze, dne 1.11.2025

Mgr. Tomáš Vít v.r.
předseda kontrolní komise

Ing. Monika Vrabčková v.r.
člen kontrolní komise

5. Investice a opravy na příští období

Akce zateplení a revitalizace fasády domu

Akce započala podle plánu v červenci 2025 s předpokládaným ukončením podle klimatických podmínek buď do konce roku 2025, nebo na jaře roku 2026. Podle stavu prací k 30. 10. 2025 se ukazuje potřeba dokončení akce v jarních měsících 2026, neboť práce na západním štítu vyžadovaly ještě dodatečnou dohodu s vlastníkem komínu na sousedním pozemku. Dohoda se týkala způsobu technologie provedení a byla dosažena v průběhu podzimu 2025. Do konce roku 2025 by měla být dokončena severní, východní a jižní strana bytového domu. Západní štít bude ponechán do roku 2026.

Akce byla již schválena a není potřeba dalšího rozhodnutí shromáždění vlastníků.

Akce generální opravy výtahů

Podle zákona na rok 2026 připadá SV povinnost provést generální opravu všech výtahů v domě, kdy budou vyměněny všechny prvky garantující bezpečný provoz výtahů. Celková cena generální opravy výtahů je celkem přibližně 1,5 milionu Kč podle nabídky firmy, která se stará o provoz našich výtahů. Vzhledem k tomu, že potřeba této akce vyplývá z obecně závazných předpisů, dává se shromáždění vlastníků pouze na vědomí.

Akce výměna vodoměrů a poměrových měřičů tepla

Podle zákona na rok 2026 připadá SV povinnost provést výměnu vodoměrů a poměrových měřičů tepla. Celková cena výměny je přibližně 0,5 milionu Kč podle nabídky firmy ISTA, která se provádí odečty spotřeby vody a tepla v našem domě. Vzhledem k tomu, že potřeba této akce vyplývá z obecně závazných předpisů, dává se shromáždění vlastníků pouze na vědomí

6. Odměny Výboru a Kontrolní komisi

Výbor SV předkládá ke schválení odměny za práci v orgánech SV za rok 2025 ve výši schválené shromážděním SV v roce 2019, tj. ve výši 200.000,- Kč (hrubá mzda). Z této částky jsou členům orgánů strženy odvody sociálního a zdravotního pojištění a daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti. Současně pak SV z této částky odvádí sociální a zdravotní pojištění, které je dalším nákladem SV. Vzhledem k mimořádnému zatížení členů výboru v souvislosti s přípravou a realizací investiční akce zateplení a revitalizace fasády domu (příprava podkladů, jednání s bankou, projektantem, dozorovými pracovníky a zhotovitelem, účast na kontrolních dnech a dalších souvisejících jednáních) v roce 2025 předkládá výbor samostatně ke schválení mimořádné zvýšení odměny výboru za rok 2025 ve výši 40 000 Kč.

7. Orgány v roce 2026

V prosinci 2026 končí všem členům výboru SV (p. Kny, p. Brabec, p. Němec) funkční období a z důvodu věku se žádný z nich nebude ucházet o znovuzvolení. Jen pan Kny nevyklučuje pokračování v kontrolní komisi. Výbor již delší dobu vyzýval vlastníky, kteří mají zájem pracovat ve výboru SV, aby se přihlásili, zatím bohužel bez výsledku. **Z tohoto důvodu výbor ještě jednou vyzývá zájemce o práci ve výboru, aby se přihlásili.** Pokud se do konce května 2026 ukáže, že není možné předložit na shromáždění vlastníků na podzim 2026 k volbě dostatečný počet kandidátů do výboru SV, pak výbor SV předloží shromáždění vlastníků ke schválení úpravu stanov společenství ve smyslu náhrady voleného výboru z řad vlastníků profesionálním předsedou SV. V tomto případě výbor provede i výběrové řízení na profesionálního předsedu a předloží současně s úpravou stanov vybraného kandidáta shromáždění vlastníků ke schválení. Profesionální předseda na smluvním základě by získal povinnosti a pravomoci současného výboru za dozoru kontrolní komise, která by zůstala zachována. Výbor předběžně poptal tyto služby a ukázalo se, že náklady by byly v rozmezí 240 000 - 480 000 Kč ročně proti současným 190 000 Kč (hrubá mzda pro členy výboru včetně sociálního a zdravotního pojištění hrazeného zaměstnavatelem)