

INFORMACE SPRÁVCE O HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1/2025 - 12/2025

a stavu ke dni 31.5.2026

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1556 – Praha 5 Radotín

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- **Správce:** Green Lions a.s., Karlínské náměstí 3, 186 00 Praha 8 - Karlín
- **Technik:** Michal Schmuk, tel.: 778 772 650, e-mail: schmuk@greenlions.cz
- **Účetní:** Helena Klempířová, tel.: 607 018 340, e-mail: klempirova@greenlions.cz

TECHNICKÁ OBLAST

1. REVIZE A POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ
2. ÚDRŽBA
3. NÁVRHY A DOPORUČENÍ, PLÁN OPRAV
4. INVESTICE
5. FUNKČNÍ OBDOBÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU
6. FOND OPRAV A INVESTIC
7. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

1. REVIZE

Druh revize	Termín platnosti	Závady	Pozn.
Elektrická instalace	06/2030	Schopné bezpečného provozu	Tomáš Březnovský
Hromosvody	06/2027	V dobrém funkčním stavu	Tomáš Březnovský
Výtah – odborná zkouška	11/2026	Provozně způsobilý	ZEUS s.r.o
Výtah – inspekční prohlídka	06/2026	Provozně způsobilý	ZEUS s.r.o
Prevence požární ochrany	05/2026	Dodržovat §30 vyhlášky 23/2000 Sb.	Radomír Řezník
Požární dveře, požární uzávěry ve spol. částech	05/2026	Bez zjevných závad	Radomír Řezník
Revize požárních klapek	05/2026	Bez zjevných závad	Radomír Řezník
Revize hasicích přístrojů	05/2026	Použitelné k zásahu	Radomír Řezník
EPS garáže	06/2026	bez závad	06/2026

Nutné dodržovat požadavky § 30 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, zejména zachování volných únikových a zásahových cest a požadované průchodnosti komunikačních prostor. Skladované předměty nesmí omezovat průchodnost ani zhoršovat podmínky požární bezpečnosti objektu.

POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ

Druh povinnosti	Poslední výměna	Plánovaná výměna	Pozn.
PENB	01/2026	01/2036	Ing.Štěpán Musil
Vodoměry SV	2022	2027	RENOVA s.r.o
Vodoměry TV	2022	2027	RENOVA s.r.o
ÚT - měřiče	2022	2026	RENOVA s.r.o

2. ÚDRŽBA

V průběhu roku 2025 a prvních měsíců roku 2026 byly průběžně prováděny opravy a údržba společných částí domu, technologií a zařízení. Jednalo se zejména o opravy osvětlení společných prostor a garáží, opravy a seřízení vstupních dveří a vrat, čištění gajgrů a střešních odvodňovacích prvků, opravy střechy, údržbu systému kontroly vstupu, opravy elektroinstalace, opravy rozvodů vody a TUV, údržbu výtahu a další běžné servisní zásahy zajišťující řádný provoz domu.

V rámci běžné údržby byly v roce 2025 realizovány mimo jiné tyto významnější práce:

- oprava osvětlení, kontrola bran, čištění gajgrů, zaměření poškozených schránek a nátěry ve výši 10.327 Kč,
- oprava osvětlení, čištění gajgrů, oprava dveří a sekání trávy ve výši 16.173 Kč,
- natírání zábradlí a výměna vypínačů ve výši 14.053 Kč,
- oprava osvětlení, čištění gajgrů, seřízení brány a další související práce ve výši 11.827 Kč,
- technická podpora, opravy střechy, oprava antény a odstranění zatékání ve výši 16.355 Kč,
- převod nákladů souvisejících s údržbou ve výši 21.644 Kč.

V rámci rekonstrukčních a investičních akcí financovaných z fondu oprav byly v roce 2025 realizovány zejména:

- rekonstrukce teras ve výši 43.788 Kč,
- výměna nepřímotopného ohřívače teplé vody ve výši 89.181 Kč,
- rekonstrukce podlahy garáže ve výši 552.810 Kč,
- výměna vadných armatur na přívodu studené vody do bojleru ve výši 36.334 Kč,
- oprava šikmé části střechy ve výši 208.096 Kč,
- oprava a výměna části střešní krytiny ve výši 745.808 Kč.

V průběhu prvních pěti měsíců roku 2026 byly provedeny zejména:

- oprava výtahu ve výši 15.431 Kč,
- opravy a seřízení vstupních dveří a bran, opravy osvětlení a topení ve výši 13.817 Kč,
- dotlakování a odvzdušnění topného systému,
- výměna kohoutů před vodoměry,
- průběžná údržba výtahu, zámků, osvětlení a společných prostor.

Celková výše prostředků čerpaných z fondu oprav činila:

- v roce 2025 celkem 1.872.268 Kč,
- v období leden–květen 2026 celkem 74.426 Kč.

Za sledované období roku 2025 a prvních pěti měsíců roku 2026 bylo na opravy, údržbu a rekonstrukce domu celkem proinvestováno 1.946.694 Kč.

3. NÁVRHY A DOPORUČENÍ, PLÁN FONDU OPRAV

- V následujícím období bude prioritou příprava a realizace rekonstrukce kotelny, jejíž stávající technologie se blíží hranici své životnosti. Cílem této investice je zajistit dlouhodobě spolehlivý a bezpečný provoz vytápění a přípravy teplé vody, zvýšit energetickou účinnost systému a snížit budoucí náklady na opravy a provoz. Současně se jedná o investici, která přispěje ke zvýšení hodnoty jednotlivých bytových jednotek i celého domu.
- V průběhu roku bude rovněž nutné zahájit přípravu na pravidelnou výměnu bytových měřidel tepla a vodoměrů, jejichž platnost ověření končí v následujícím období. Výměna bude provedena v souladu s platnými právními předpisy a harmonogramem pravidelných metrologických kontrol.
- Fond oprav bude i nadále využíván k zajištění plánované preventivní údržby domu, zejména k průběžným opravám společných částí, technických zařízení budovy, elektroinstalací, vstupních systémů, střechy, výtahu a dalších prvků, jejichž pravidelná údržba přispívá k zachování dobrého technického stavu objektu a předcházení vzniku nákladnějších poruch a havárií.
- Výbor SVJ bude průběžně vyhodnocovat technický stav domu a podle aktuálních potřeb navrhnout další opatření směřující k zachování kvality bydlení a efektivní správě společného majetku.

4. INVESTICE A REKONSTRUKCE

V roce 2025 byly z fondu oprav realizovány zejména investiční a rekonstrukční akce zaměřené na obnovu technického stavu domu a prodloužení životnosti jeho stavebních částí. Mezi hlavní investice a rekonstrukce patřily:

Rok 2025:

Rekonstrukce podlahy garáže 552.809,60 Kč

Dodávka a montáž opravy šikmé části střechy 208.096,00 Kč

Dodávka a montáž opravy šikmé části střešní krytiny 745.808,00 Kč

Rekonstrukce teras 43.788,00 Kč

Výměna nepřímotopného ohřívače TV 89.181,12 Kč

Výměna vadných armatur na přívodu SV do bojleru 36.333,92 Kč

Celková výše investic a rekonstrukcí v roce 2025 činila 1.676.016,64 Kč.

Za nejvýznamnější akce lze považovat rekonstrukci podlahy garáže a opravu šikmé části střechy včetně střešní krytiny. Tyto práce byly provedeny s cílem odstranit technické závady, zamezit dalšímu zhoršování stavebních konstrukcí a zajistit dlouhodobou funkčnost společných částí domu.

5. FUNKČNÍ OBDOBÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Funkce statutára	Složení výboru	Funkční období od-do	Volební období
Předseda výboru	Ondřej Mach	05/2019 -05/2022	3 roky
Člen výboru	Ing. Pavel Kottek	05/2019 -05/2022	3 roky
Člen výboru	Stanislav Bendík	11/2020 -11/2023	3 roky

6. FOND OPRAV A INVESTIC

Počáteční stav k dni k 1. 1. 2025	2.623.214,16 Kč
Čerpání	1.872.268,41 Kč
Tvorba	1.310.260,37 Kč
Konečný stav ke dni 31. 12. 2025	2.061.206,12 Kč

PROVOZNÍ FOND

Počáteční stav k dni k 1. 1. 2025	75.976,05 Kč
Čerpání	947.636,37 Kč
Tvorba	988.848,00 Kč
Konečný stav ke dni 31. 12. 2025	117.187,68 Kč

Aktuální informace k 31.5.2026

FOND OPRAV A INVESTIC

Počáteční stav k dni k 1. 1. 2026	2.061.206,12 Kč
Předběžný stav k 31.5.2026	2.540.778,30 Kč
Tvorba 1-5/26	544.805,00 Kč
Tvorba 6-12/26 předpoklad	781.795,00 Kč

Příloha: čerpání fondu oprav

PROVOZNÍ FOND

Počáteční stav k dni k 1. 1. 2026	117.187,68 Kč
Předběžný stav k 31.5.2026	496.685,68 Kč
Tvorba 1-5/26	417.535, 00 Kč
Tvorba 6-12/26 předpoklad	599.163, 00 Kč

7. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitost je pojištěna u Allianz pojišťovny, číslo pojistné smlouvy: 555031756

EKONOMICKÁ OBLAST

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY
2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY
3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM
4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY
5. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Běžný účet u České spořitelny číslo 145965399/0800

Počáteční stav k 1.1.2025	2.403.923,01 Kč
Příjem	5.143.816,37 Kč
Výdej	5.217.822,00 Kč
Konečný stav k 31. 12. 2025	2.329.917,38 Kč
Aktuální stav k 31.5.2026	2.526.704,38 Kč

Běžný účet u ČSOB číslo 270491209/0300

Počáteční stav k 1. 1. 2025	760.227,99 Kč
Příjem	4.813.889,45 Kč
Výdej	5.289,907,19 Kč
Konečný stav k 31. 12. 2025	284.210,25 Kč
Aktuální stav k 31.5.2026	296.002,13 Kč

2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY

Počáteční stav 1. 1. 2025	192.825,-- (přeplatek)
Konečný stav k 31. 12. 2025	147.688,-- (přeplatek)
Aktuální stav k 31. 5.2026	128.696,00 (nedoplatek)

Příloha: přehled aktuálních nedoplatků a přeplateků vlastníků k 31.5.2026

3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM

Neuhrazené faktury po lhůtě splatnosti ve výši 0 Kč.

4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Viz příložená tabulka celkových záloh a nákladů z účetnictví.

Poslední změna výše předpisu zálohových plateb byla k 1.7.2025

5. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2025 je 0 Kč.

Příloha: závěrka roku 2025. Prosím o odsouhlasení a podepsání na schůzi.

Vypracovali:

Helena Klempířová - účetní

Michal Schmuk - technik

Praha, dne 5.6.2026