

Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav

PLÁNOVANÉ OPRAVY OBJEKTU U9 PRO ROK 2024 A DÁLE

Schválené a probíhající opravy a investice:

1. **Doplňkové zdroje tepla – solární ohřev / fotovoltaika / tepelná čerpadla**

V kontextu přechodu do realizace kotelen již bude známo jejich konkrétní provedení, které umožní navázat s přípravou implementační studie schválené vlastníky na Shromáždění Vlastníků konaného 13.6.2023 v limitu plnění do 200 tis Kč bez DPH s možným nárůstem ceny do 15% (inflace a rostoucí ceny na trhu) pro rok 2024 a každý další započatý kalendářní rok realizace.

Doplnění základního zdroje tepla (vytápění zemním plynem) o technologie solárního ohřevu, fotovoltaiky a tepelných čerpadel, včetně možného užití dotačních programů. Za tímto účelem bude vypracována implementační studie obsahující mimo jiné i nutné posudky statika v kontextu zatížení střechy domu tak, aby zvolená kombinace zdrojů byla bezpečně realizovatelná a co nejvíce efektivní.

Cílem aktivity je **snížení nákladů a závislosti na jediném zdroji tepla** v domě.

2. **Výměna výtahů - Realizace**

Na Shromáždění Vlastníků konaného 13.6.2023 vlastníci schválili realizaci výměny výtahů dodavatelem, který bude zvolen na základě výběrového řízení, v limitu plnění do 2.5 mil Kč na jeden výtah bez DPH pro celkový počet čtrnácti výtahů s možným nárůstem ceny do 15 % (inflace a rostoucí ceny na trhu) pro rok 2024 a každý další započatý kalendářní rok realizace, nejdéle však do 10 let od započetí realizace.

V době přípravy této zprávy **probíhá závěrečné jednání s dodavateli**, v užším kole jsou nyní tři dodavatelé, kdy **ceny za jeden výtah se předběžně pohybují do 2 mil. Kč.**

Předpoklad začátku realizace je podzim 2024, s ohledem na množství výtahu (14) předpokládáme postupnou realizaci do roku 2025.

3. **Čištění a sanace fasády**

Na Shromáždění Vlastníků konaného 13.6.2023 vlastníci schválili realizaci čištění a sanace fasády, primárně severní a západní strany, dodavatelem zvoleným na základě výběrového řízení v limitu plnění do 2.5 mil Kč bez DPH s možným nárůstem ceny do 15 % (inflace a rostoucí ceny na trhu) pro rok 2024 a každý další započatý kalendářní rok realizace, nejdéle však do 5 let od započetí realizace.

S ohledem na probíhající velká výběrová řízení je naplánováno zahájení tohoto VŘ v období **3Q 2024.**

4. Oprava elektroinstalace společných prostor

V návaznosti na probíhající pravidelnou revizi elektroinstalace společných prostor, zahrnující i prostory garáží, bude potřeba podle zjištěných závad zajistit konkrétní opravy pro zajištění bezpečného provozu. Konečné výstupy budou známy po dokončení revize a předání revizní zprávy zástupcům SVJ U9 a Správy U9.

Schválení oprav a investic:

S ohledem na rozsah investic k realizaci pro rok 2024/2025 – primárně Kotelny (cca 8-9 mil Kč), Výtahy (přes 20 mil Kč) **Výbor neplánuje schválení dalších vyšších investic pro rok 2024/2025.**

V rámci příprav další oblastí pro rekonstrukci jsou připravována níže uvedená témata, která budou vlastníkům předložena ke schválení:

- **Revitalizace VZT (vzduchotechniky)**

Příprava a zadání vypracování studie pro identifikace možných variant řešení jakým způsobem řešit a realizovat revitalizaci VZT (ventilace kuchyně, koupelny, WC).

Atributy revitalizace bude také efektivita a ekonomika, např. využití rekuperace tepla v zimním období. Očekávané zadání nejdříve Q4 2024.

Dle závěrů studie bude vlastníků předložen návrh řešení a rozpočet ke schválení.

Očekávaná realizace nejdříve Q3 2025.

- **Výstavba doplňkového zdroje tepla**

V návaznosti na výstupy plánované studie bude připraven návrh řešení a rozpočet ke schválení. Předpokládané technologie: Fotovoltaika / Soláry / Tepelná čerpadla (viz plánovaná studie). Očekávané zahájení nejdříve Q3 2025 (pokud bude schváleno vlastníky).

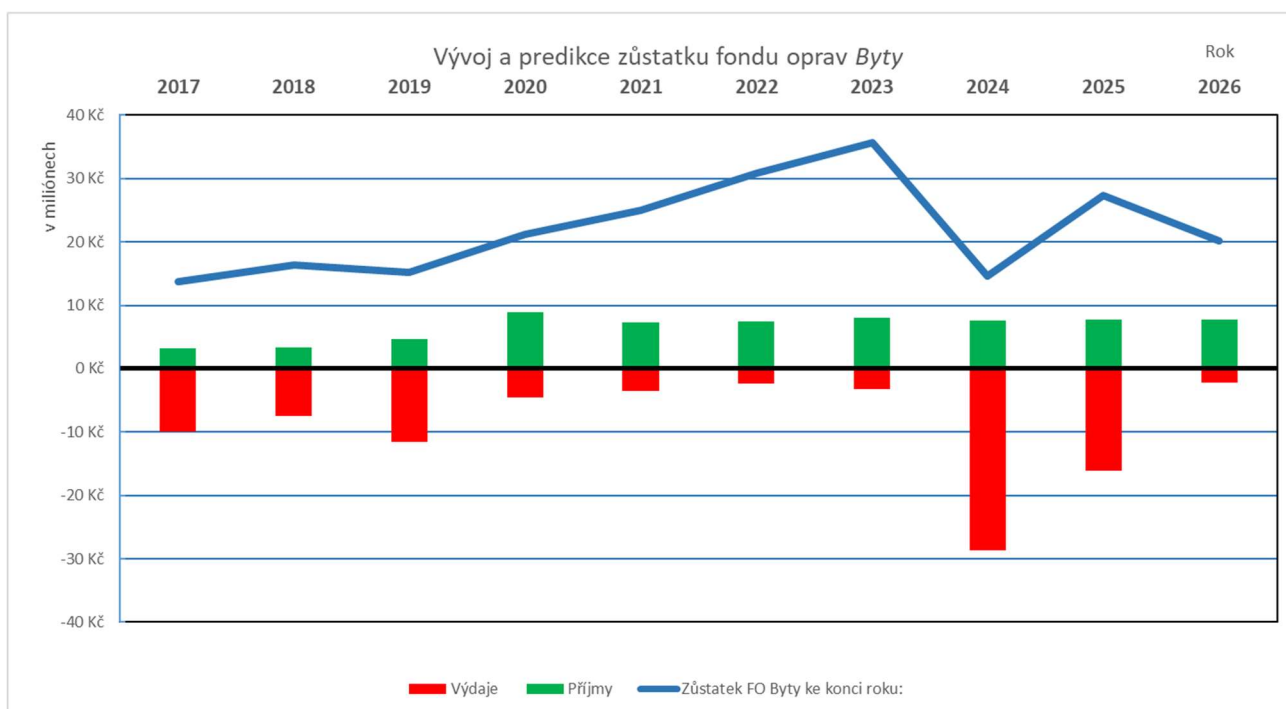
- **Projekt revitalizace hydroizolace ateliéry**

Původní složité technické provedení části zastřešení a teras ateliérů je zapotřebí v dlouhodobém horizontu koncepčně řešit, a to nejen v kontextu zatékání do konstrukce domu (průběžně řešeno), ale také v kontextu životnosti celého řešení. Bude popráno vypracování studie pro volbu způsobu řešení, případně i projektové dokumentace. Očekávané zadání nejdříve Q4 2024.

BILANCE FONDU OPRAV

Pro indikaci hospodaření s fondem oprav je připravena následující vizualizace, kde je z pohledu fondu a jeho dělení na části dle Prohlášení vlastníka na Byty, Garáže a Badem znázorněn dlouhodobý výhled jeho užití a bilance v kontextu velkých oprav. Cílem Výboru je dlouhodobě udržet stabilní zůstatek fondu oprav tak, aby v případě nutných oprav byla k dispozici finanční rezerva a zároveň aby plánované opravy **nebyly financovány úvěry**.

Od roku 2021 jsou zisky z pronájmů nebytových prostor vypláceny vlastníkům jednotek. Dlouhodobě byly tyto výnosy po odsouhlasení vlastníky převedeny do Fondu oprav, avšak s ohledem na neusnášení schopná shromáždění vlastníků (včetně korespondenční formy) toto nebylo možné učinit.

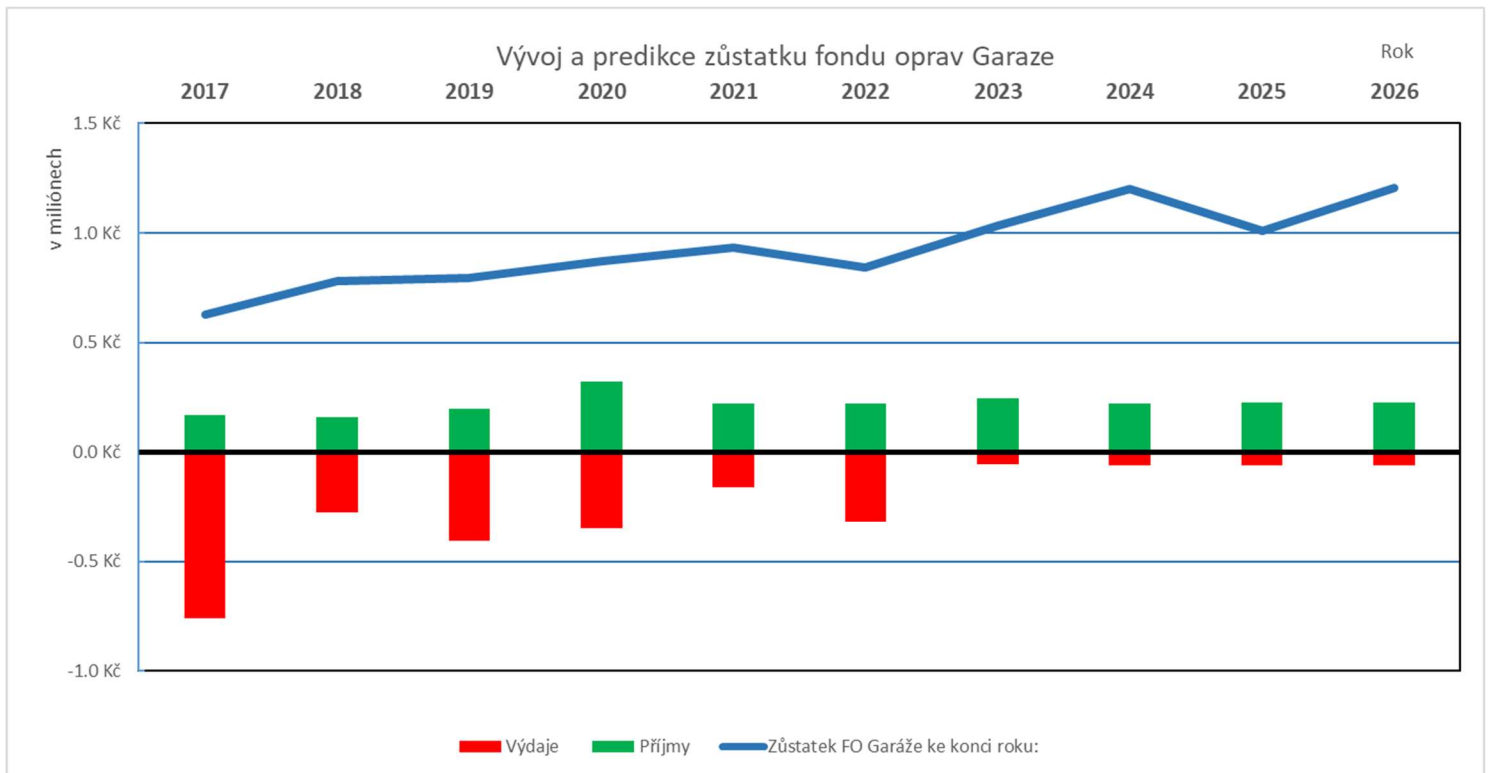


Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav

Fond oprav Byty		Realita								Odhad		
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Příjmy	Předpisy Dl.zálohy (byty)	1,746,890 Kč	1,735,680 Kč	3,132,701 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	7,323,768 Kč	
	Pronájem (podíl byty)	1,430,350 Kč	1,544,870 Kč	1,597,545 Kč	1,598,938 Kč	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceni)	0 Kč (vyplaceni)	- Kč	- Kč	- Kč	
	úroky spořicí účet, termín.vklad	4,431 Kč	4,637 Kč	5,190 Kč	5,562 Kč	7,075 Kč	72,910.54 Kč	774,829 Kč	300,000 Kč	400,000 Kč	400,000 Kč	
	Příjmy	3,181,671 Kč	3,285,187 Kč	4,735,436 Kč	8,928,268 Kč	7,330,843 Kč	7,396,679 Kč	8,098,597 Kč	7,623,768 Kč	7,723,768 Kč	7,723,768 Kč	
Náklady na provozní údržbu			(Voda)					(Voda+Teplo)				
	Výměna měřičů (Voda/Teplo)			695,751 Kč					2,000,000 Kč			
	Běžná údržba	406,515 Kč	554,582 Kč	545,245 Kč	900,078 Kč	341,189 Kč	845,369 Kč	628,544 Kč	585,000 Kč	585,000 Kč	585,000 Kč	
	Kamerový systém							51,700 Kč	54,075 Kč	54,075 Kč	54,075 Kč	
	Úvěr revitalizace -předpis	5,344,140 Kč	5,344,140 Kč	4,008,105 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Plánované náklady (s DPH)												
Realizace	Rampy+terasa (s DPH)		93,952 Kč	4,630,853 Kč								
	Kamerový systém, Vchody, čipy (s DPH)				1,643,596 Kč	2,211,102 Kč	153,049.10 Kč					
	PS Studie, Projektová činnost			111,320 Kč	349,000 Kč	35,000 Kč	16,775 Kč	126,228 Kč				
	Havarijní oprava PS 2146, PS2154						830,000 Kč	505,313 Kč	1,467,214 Kč			
	Havárie a další výdaje	4,184,154 Kč	1,551,067 Kč	1,527,014 Kč	1,614,491 Kč	954,571 Kč	500,738.40 Kč	1,975,096 Kč	1,500,000 Kč	1,500,000 Kč	1,500,000 Kč	
Plán	Kotelny projektová činnost								100,000 Kč			
	Realizace kotelny							Získáno povolen	9,000,000 Kč			
	Výtahy (výměna)								14,000,000 Kč	14,000,000 Kč		
	Výdaje	- 9,934,808 Kč	- 7,543,740 Kč	- 11,629,608 Kč	- 4,507,165 Kč	- 3,541,862 Kč	- 2,345,932 Kč	- 3,286,881 Kč	- 28,706,289 Kč	- 16,139,075 Kč	- 2,139,075 Kč	
Saldo (příjmy - výdaje)	Roční saldo	▼- 6,753,137 Kč	▼- 4,258,553 Kč	▼- 6,894,172 Kč	▲ 4,421,103 Kč	▲ 3,788,981 Kč	▲ 5,050,747 Kč	▲ 4,811,716 Kč	▼- 21,082,521 Kč	■- 8,415,307 Kč	▲ 5,584,693 Kč	
	Zůstatek FO Byty ke konci roku:	13,703,725 Kč	16,346,575 Kč	15,139,630 Kč	21,190,777 Kč	24,981,065 Kč	30,864,662 Kč	35,676,379 Kč	14,593,858 Kč	27,261,072 Kč	20,178,551 Kč	

Tabulka 1 Indikativní tabulka příjmů a nákladů z pohledu Fondu oprav pro Byty

Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav

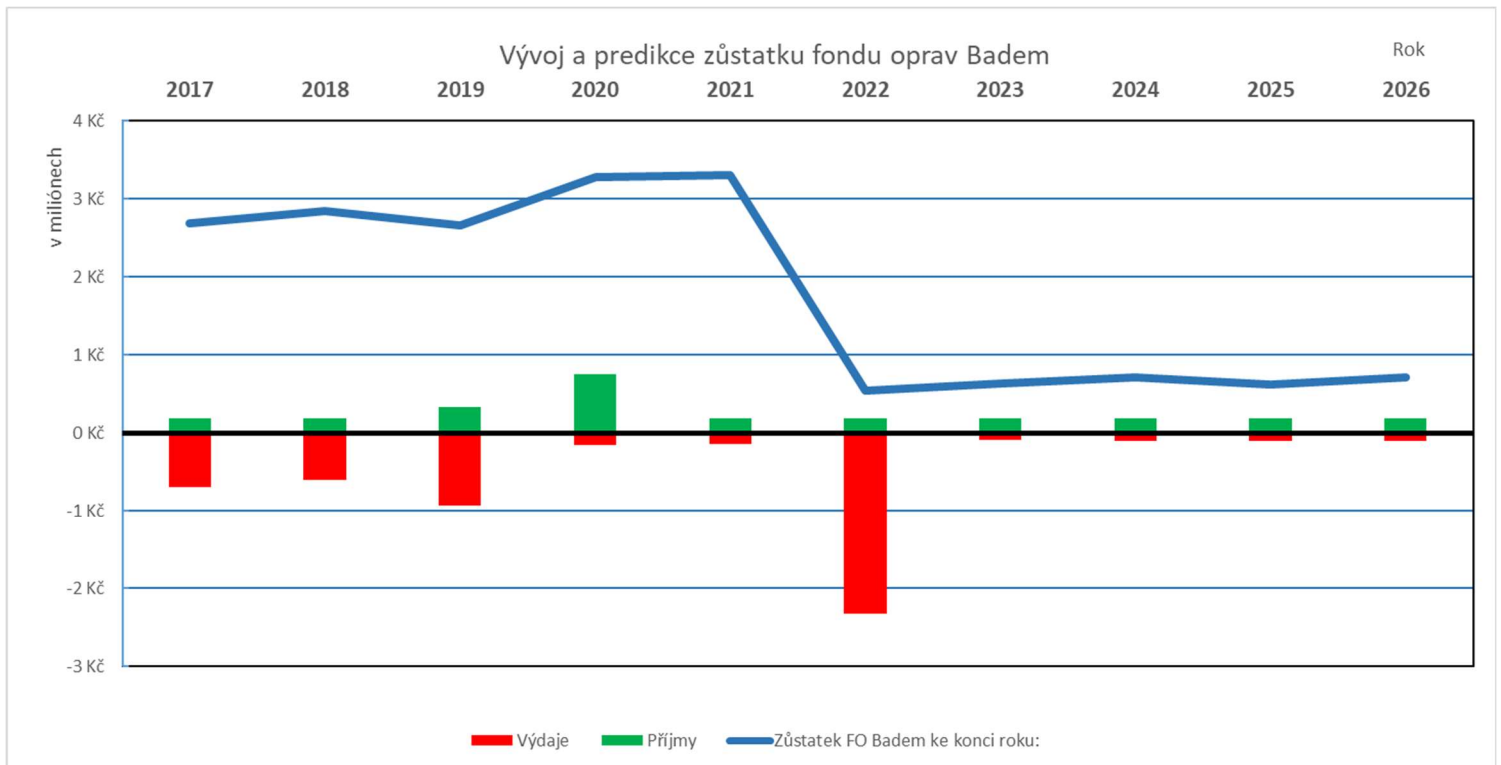


Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav

Fond oprav Garaze		Realita										Odhad	
		Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Příjmy	Předpisy Dl.zálohy (Garaze)		50,100 Kč	50,100 Kč	93,003 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč	221,712 Kč
	Pronájem (podíl Garaze)		121,626 Kč	109,838 Kč	105,286 Kč	102,375 Kč	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)
	úroky spořicí účet, termín.vklad (část)		134 Kč	140 Kč	157 Kč	168 Kč	214 Kč	2,207.22 Kč	23,456 Kč	180 Kč	5,000 Kč	5,000 Kč	5,000 Kč
	Příjmy		171,860 Kč	160,078 Kč	198,446 Kč	324,256 Kč	221,926 Kč	223,919 Kč	245,168 Kč	221,892 Kč	226,712 Kč	226,712 Kč	226,712 Kč
Náklady na provozní údržbu													
	Běžná údržba (podíl Garáže)		95,637 Kč	7,171 Kč	44,167 Kč	43,295 Kč	20,585 Kč	54,216.90 Kč	16,242 Kč	30,000 Kč	30,000 Kč	30,000 Kč	
	Kamerový systém								12,774 Kč	6,727 Kč	6,727 Kč	6,727 Kč	
	Úvěr revitalizace-předpis (podíl Gar.)		157,308 Kč	157,308 Kč	117,981 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Plánované náklady (s DPH)													
Realizace	opravy garážových vrat				140,190 Kč		- Kč		13,535 Kč				
	opravy teras, zadní schodiště					204,476 Kč	66,207 Kč	50,980.16 Kč	404.90 Kč				
	Havárie a další výdaje		505,212.80 Kč	110,169 Kč	103,415 Kč	102,102 Kč	73,716 Kč	9,147.03 Kč	9,790 Kč	20,000 Kč	20,000 Kč	20,000 Kč	
Plán													
	Výměna vjezdových vrat							199,494.64 Kč					
	Výdaje		- 758,158 Kč	- 274,648 Kč	- 405,753 Kč	- 349,873 Kč	- 160,508 Kč	- 314,244 Kč	- 52,341 Kč	- 56,727 Kč	- 56,727 Kč	- 56,727 Kč	
Saldo (příjmy - výdaje)	Roční saldo		▼- 586,298 Kč	▲- 114,569 Kč	■- 207,307 Kč	▲- 25,618 Kč	▲- 61,418 Kč	▲- 90,324 Kč	▲- 192,827 Kč	▼- 165,165 Kč	▼- 169,985 Kč	▲- 169,985 Kč	
	Zůstatek FO Garáže ke konci roku:		629,838 Kč	783,076 Kč	795,294 Kč	871,506 Kč	932,963 Kč	842,639 Kč	1,035,466 Kč	1,200,631 Kč	1,012,624 Kč	1,205,451 Kč	

Tabulka 2 Indikativní tabulka příjmů a nákladů z pohledu Fondu oprav pro Garáže

Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav



Bod 7. Schválení rozpočtu Společenství včetně investičních akcí a oprav pro příští období, rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav

Fond oprav <i>Badem</i>		Realita										Odhad									
		Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026									
Příjmy	Předpisy DI.zálohy (Badem)		165,720 Kč	165,720 Kč	308,424 Kč	736,536 Kč	180,000 Kč	180,000 Kč	180,000 Kč	180,000 Kč	180,000 Kč	180,000 Kč									
	Pronájem (podíl Badem)		15,617 Kč	14,872 Kč	17,426 Kč	13,976 Kč	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)	0 Kč (vyplaceno)									
	úroky spořicí účet (část Badem)		446 Kč	466 Kč	522 Kč	559 Kč	712 Kč	532.75 Kč	377 Kč	590 Kč	600 Kč	600 Kč									
	Příjmy		181,783 Kč	181,058 Kč	326,372 Kč	751,072 Kč	180,712 Kč	180,533 Kč	180,377 Kč	180,590 Kč	180,600 Kč	180,600 Kč									
Náklady na provozní údržbu																					
	Běžná údržba		101,492 Kč	23,821 Kč	37,493 Kč	80,003 Kč	5,936 Kč	7,039.02 Kč	72,572 Kč	80,000 Kč	80,000 Kč	80,000 Kč									
	Kamerový systém								6,575.00 Kč	1,755.00 Kč	1,755.00 Kč	1,755.00 Kč									
	Úvěr revitalizace -předpis		559,884 Kč	559,884 Kč	419,913 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč									
Plánované náklady (s DPH)																					
Realizace	Rampy+terasa (s DPH)			9,448.50 Kč	465,715.20 Kč		- Kč														
	Projektová dokumentace zadní schodiště							1,345.10 Kč													
	Kamerový systém (s DPH)					53,318.05 Kč		6,575.06 Kč													
	Havárie a další výdaje		39,227.52 Kč	15,904.45 Kč	11,625.20 Kč	16,158.54 Kč	140,406.00 Kč	41,534.10 Kč	16,859.00 Kč	20,000.00 Kč	20,000.00 Kč	20,000.00 Kč									
Plán																					
	Realizace obnovy PS Badem 2144/2154							2,264,643 Kč													
	Výdaje	-	700,603 Kč	-	609,058 Kč	-	934,746 Kč	-	149,479 Kč	-	146,342 Kč	-	2,321,136 Kč	-	96,006 Kč	-	101,755 Kč	-	101,755 Kč	-	101,755 Kč
Saldo (příjmy - výdaje)																					
	Roční saldo		518,821 Kč	428,000 Kč	608,374 Kč	601,592 Kč	34,370 Kč	- 2,140,604 Kč	84,371 Kč	78,835 Kč	78,845 Kč	78,845 Kč									
	Zůstatek FO Badem ke konci roku:		2,691,946 Kč	2,840,767 Kč	2,658,130 Kč	3,278,063 Kč	3,312,564 Kč	546,291.43 Kč	630,662 Kč	709,497 Kč	625,136 Kč	709,507 Kč									

Tabulka 3 Indikativní tabulka příjmů a nákladů z pohledu Fondu oprav pro Badem