



Z á p i s

ze společné schůze představenstva a kontrolní komise BD Morávka konané dne **1. 4. 2026.**

Přítomni:

Martin Šebek, Věra Likusová, Jiří Altman (představenstvo BD)
Vlasta Adámková, David Bernard (kontrolní komise BD)

Nepřítomni:

Jaromír Košťák (kontrolní komise BD)

Schůzi řídil předseda BD Morávka p. Martin Šebek.

Schůze byla usnášení schopná.

Začátek schůze v 18:30 v zasedací místnosti BD Morávka.

Program schůze:

1. Přehled hospodaření BDM za rok 2025
 - Podkladové materiály přiloženy
 - Diskuse nad výsledky středisek
2. Přehled zúčtování zálohových plateb 2025
 - Podkladové materiály přiloženy
 - Diskuse nad položkami záloh
3. Proběhlá výměna ITN a vodoměrů
 - Informace o průběhu, stavu, vyúčtování
 - Ukázka jednotky RFU 40 a měření
 - Diskuse k vlastnímu odečítání ITN a vodoměrů a záložní řešení
4. Akce na příští období a návrhy termínů
 - Oprava zvonkových tabel 422 a 423 - závady -> 2026
 - Oprava/výměna rohových krytů schodišť -> 2026
 - Revitalizace plynové kotelny -> 2027/2028
 - Fasáda jižní strana – oprava/nátěr -> 2028
 - Výměna rozvodů SV – stoupačky -> do 2030
 - Výměna odpadních stoupaček -> do 2030
5. Různé
 - Dispoziční práva k účtu BD
 - Jak dál se správou BD Morávka?
 - Noví členové a podnájemníci
6. Návrh termínu konání ČS
 - 22.4.2026



Ad 1:

Pan Šebek přednesl přehled hospodaření BD Morávka za rok 2025:

Celkový čistý hospodářský výsledek za rok 2024	12 623,79 Kč
Hospodářský výsledek střediska 02 – domy	12 824,07 Kč
Hospodářský výsledek střediska 091 – správa	- 200,28 Kč
Daň z příjmů	0,00 Kč

Čerpání FO k 31. 12. 2025	63 287,00 Kč
Tvorba FO	317 472,00 Kč

Daňový základ tvoří 180 Kč a daň je 21 %.

Daňový základ se zaokrouhluje na celé tisíce dolů – výsledná daň je 0,00 Kč.

Daňové přiznání bylo podáno elektronicky pomocí portálu daňové správy a DS dne 23. 3. 2026.

Přehled srážkové daně podáno elektronicky pomocí portálu daňové zprávy a DS dne 23. 3. 2026.

Stav běžného účtu BDM k 24. 3. 2026 3 758 562 Kč

Předsedající přednesl návrh na úpravu měsíčního příspěvku správě, a to na základě záporného hospodářského výsledku na středisku 091 – Správa:

Příspěvek správě nyní	130 Kč/měsíc	37.440,00 Kč/rok
Nový příspěvek	210 Kč/měsíc	60.480,00 Kč/rok

Představenstvo a kontrolní komise jednohlasně schválily hospodářský výsledek za rok 2025 a zároveň jednohlasně schválilo návrh na navýšení příspěvku na správu
Přehled hospodaření a návrh bude předložen k odsouhlasení ČS.

Ad 2:

Pan Šebek přednesl návrh vyúčtování zálohových plateb za rok 2025:

Celkové náklady na teplo (vč. SVJ)	-735 245,49 Kč
Celkové náklady na zúčtování tepla (vč. SVJ)	-10 333,00 Kč
Celkové zálohy na teplo (vč. SVJ)	1 189 120,00 Kč
Náklady na teplo dle ITN BD Morávka	475 585,60 Kč
Náklady na zúčt. tepla BD Morávka	6 769,90 Kč
Náklady na teplo dle ITN – SVJ Jílové u Prahy	249 327,00 Kč



Náklady na zúčt. tepla SVJ Jílové u Prahy

3 563,10 Kč

Celkový přeplatek(+)/nedoplatek(-) zálohových plateb k vrácení/fakturaci:

BD Morávka V+T

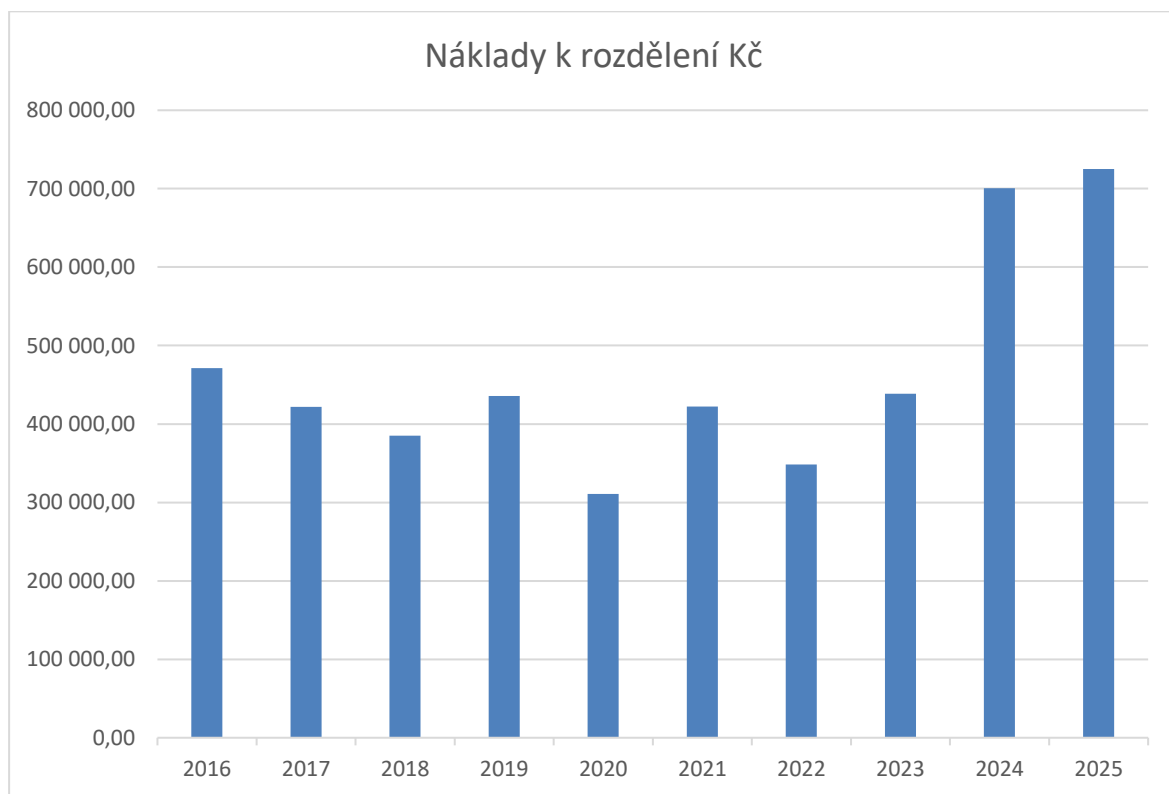
+410 915,00 Kč

SVJ Jílové u Prahy

+27 109,90 Kč

Oproti roku 2024 náklady na teplo **vyšší o 25 000,00 Kč.**

Náklady **teplo** za vybraná období v Kč:



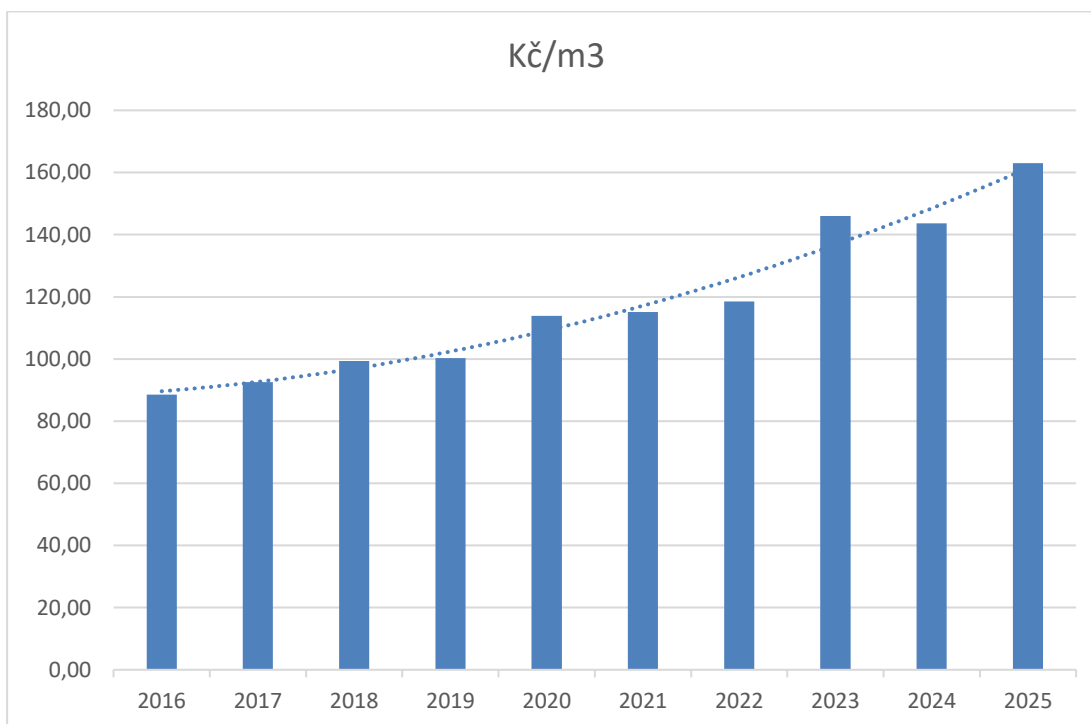
Vyúčtování vodné/stočné:

Za rok 2025 jsou náklady 163,00 Kč/m³.

Rok	Kč/m ³
Náklady voda 2025	163,00
Náklady voda 2024	144,00
Náklady voda 2023	146,00



Náklady voda 2022	118,50
Náklady voda 2021	115,00
Náklady voda 2020	114,00
Náklady voda 2019	108,00
Náklady voda 2018	99,50
Náklady voda 2017	93,00
Náklady voda 2016	88,50
Náklady voda 2015	77,00
Náklady voda 2014	79,00



Meziroční růst nákladů na 1 m³ pitné vody je cca 12 %.

2025

Vodné	88,64 m ³
Stočné	58,14 m ³
DPH	12%
Celkem	164,40 Kč/m ³



2026

Vodné	93,28 m ³
Stočné	61,05 m ³
DPH	12%
Celkem	172,85 Kč/m ³

Nárůst minimálně 5% ročně

Nutná rezerva 10%

Tedy předpoklad +15% ročně

173+15%=199 Kč v roce 2027
199+15%=229 Kč v roce 2028
229+15%=263 Kč v roce 2029
263+15%=303 Kč v roce 2030

3 m³/osoba/měsíc = záloha 900 Kč/osoba/měsíc

Dnes 400 Kč

P. Šebek informoval, na základě výsledků zúčtování zálohových plateb, o návrhu navýšení záloh na vodu z dnešních 400 Kč/osoba/měsíc na 900 Kč osoba/měsíc s výhledem do roku 2030.

Navýšení záloh na vodu by bylo zároveň s navýšením záloh na správu.

Představenstvo i kontrolní komise schválily jednohlasně návrh vyúčtování záloh za rok 2025 a doporučily k předložení na ČS.

Zároveň odsouhlasily návrh navýšení záloh na vodu a doporučily k předložení ČS.

Ad 3:

Předsedající informoval o proběhlé plánované výměně ITN a vodoměrů v domech 422, 423 a 424 (SVJ).

Výměna byla provedena dne 4. 2. 2026.

Poděkování za spolupráci všem členům i podnájemníkům.

Celkové náklady	117.812,00 Kč
Z toho SVJ	38.349,00 Kč
Z toho BDM	79.463,00 Kč



Fakturuje vám následující položky:			
Dodané zboží / služby	Cena ks	Počet	Částka
Montáž bytových vodoměrů	960,00	13	12 480,00
Montáž ITN	489,00	40	19 560,00
Lepení ITN ploché rad.	55,00	4	220,00
Úprava připojení vod oměru - byt. č. 4	1 290,00	1	1 290,00
Úprava připojení vod oměru - byt. č. 9	690,00	1	690,00
DPH 12%	4 109,00	1	4 109,00
Celkem (Kč):			38 349,00
Uhrazeno zálohou (Kč):			0,00
Zbývá k úhradě (Kč):			38 349,00

Obr. 1 – sken faktury do SVJ – přeúčtování části nákladů na výměnu ITN a BV

Pan Šebek ukázal a informoval o novém způsobu odečítání ITN a vodoměrů:

- Bude prováděno nadále svépomocí (p. Šebek + p. Bernard)
- Nyní probíhá, kvůli testování, 1x měsíčně pro všechny 3 domy
 - Náměry jsou poskytovány do SVJ
- Všechna koncová zařízení dosud fungují bez závad

Představenstvo a kontrolní komise vzala informaci na vědomí.

Ad 4:

Návrhy oprav a dalších investic na příští období:

Oprava zvonkových tabel 422 a 423 - závady ->	2026
Oprava/výměna rohových krytů schodišť ->	2026
Revitalizace plynové kotelny ->	2027/2028
Fasáda jižní strana – oprava/nátěr ->	2028
Výměna rozvodů SV – stoupačky ->	do 2030
Výměna odpadních stoupaček ->	do 2030

Představenstvo a kontrolní komise schválilo návrh termínů akcí a doporučilo k předložení ČS.

Ad 5:

P. Šebek předložil návrh k vypracování technického auditu bytových domů 422 a 423.

Technický audit bytových domů - <https://nemoinpekt.cz/inspekce-nemovitosti-bytove-domy/>



Cílem je získat:

- Podrobný technický pasport obou domů
- Návrhy a termíny oprav dle naléhavosti a kritičnosti
- Odbornou pomoc a konzultace při opravách

Odhadovaná cena někde mezi 50-70.000 Kč za oba domy.

Představenstvo a kontrolní komise po delší diskusi doporučilo návrh k předložení členské schůzi.

Informace o nájemnících a podnájemnících:

Němcová -> provdaná Michalíková

Plachá Emílie -> podnájemník Pavla Plachého

Ad 6:

Termín konání řádné členské schůze – po diskusi odsouhlasen finální návrh data **22. 4. 2026 v 18:30.**

Představenstvo a kontrolní komise pověřily p. Šebka realizací rozeslání pozvánek na tuto řádnou schůzi.

Schůze byla ukončena v 20:35.

Zapsal Martin Šebek dne 4. 4. 2026