

V Praze dne 21.09.2021

Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2019-2020

Vážení vlastníci,

Řízení SVJ Imrychova probíhalo mimořádně i v době šíření pandemie COVIDu-19 a probíhá i nadále v rámci pravidelných týdenních jednání členů pověřeného vlastníka tj. představenstva Domovního družstva Imrychova v kanceláři Družstva. Z těchto jednání pověřeného vlastníka se vedou řádné zápisy, které zajišťuje místopředseda představenstva Družstva PV SVJ pan Karel Klíma.

V roce 2019 činila celková suma přijatých záloh SVJ Imrychova 3.349,5 tis Kč, výdaje za platby dodavatelům služeb (jako jsou teplo, TUV, SV atd.) 2.859,8 tis Kč s přebytkem ve výši 489,6 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým majitelům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2019.

V roce 2020 činila celková suma přijatých záloh SVJ Imrychova 3.444,5 tis. Kč, výdaje za platby dodavatelům 3.006,3 Kč s přebytkem ve výši 438,2 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým majitelům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2020.

Za rok 2019 i za r. 2020 byly příjmy u položky fondu oprav 734 tis. Kč a fondu režie 490 tis. Kč stejné a získávané od majitelů bytů formou SIPO či převodem z BÚ či v hotovosti. Tyto příjmy považujeme i nadále za dostatečné a jejich zvýšení do budoucna nenavrhujeme.

- a) Z hlediska porovnání bilance příjmů a výdajů SVJ Imrychova za rok 2019 oproti r. 2018 situace téměř stagnovala, její mírné zlepšení bylo způsobené po dlouhé době **kladnou bilancí u zálohových plateb studené vody + 4,1 tis. Kč. a teplé vody + 72,7 tis. Kč.**
- b) Naproti tomu bilance příjmů a výdajů SVJ Imrychova za rok 2020 (v době rozšíření pandemie COVIDu-19, kdy většina obyvatel domu byla nucena setrvávat v bytě, bez možnosti docházet na své pracoviště) se projevila negativně zvýšením nákladů zejména **u TUV – 47,3 tis. Kč, elektrické energie – 19,0 tis. Kč a komunálního odpadu – 19,8 tis. Kč za rok 2020.**

Vzhledem k nutnosti zachování vyrovnané platební bilance příjmů a výdajů SVJ Imrychova i v dalších letech a čelit rostoucí inflaci v cenách objednaných komodit (teplo, TUV, komunální odpady, růst cen elektřiny) navrhuje představenstvo PV SVJ Imrychova navýšit zálohové poplatky u TUV o 25,- Kč na osobu a měsíc, tj. na 343,- Kč na osobu a měsíc, u elektrické energie o 10,- Kč na osobu a měsíc, tj. na 35,- Kč na osobu a měsíc a u komunálního odpadu o 10,- Kč na osobu a měsíc, tj. na 57,- Kč na osobu a měsíc. Celkem tedy navýšení poplatků činí pro další období o 45,- Kč na osobu a měsíc za dodávané služby.

Z pronájmu společných prostor, dříve označené jako nebytové, jsou i nadále pronajaty prostory v suterénu – firmě ABG p. Ing. Douši, v 8. p. místnost pí. Velíškové, v 10. p. firmě CETIN a.s. a místnost pí. Markové a v přízemí domu 880 pí. Tóthové vinotéka (dříve bývalé kadeřnictví) s možností od května do září užívat venkovní zahrádku za symbolický poplatek 1,- Kč měsíčně.

Co se týče dlužníků, tak **za rok 2019** máme opět čisté konto. Veškeré dlužné nájmy, jejíž výše činila za rok 2019 SVJ Imrychova celkem 82.804,- Kč se podařilo v průběhu roku 2019 a 2020 odstranit. **Za rok 2020** celková výše činila 59.960,- Kč, to se také podařilo téměř odstranit. Zbývá pouze 1 dlužník Dr. Vaníček s dluhem jednoho nájmu ve výši 2.285,- Kč, který se však z bytu 0+1 odstěhoval a jehož dohledání se nám prodlužuje.

Od 1.11.2019 pověřil PV SVJ Imrychova vedením SIPO dosavadní administrativní pracovnici SVJ pí. Ing. Kláru Bártovou. SIPO se rozběhlo a funguje výborně, přímé platby na BÚ (prováděné mimo SIPO) pak kontroluje a eviduje pí. účetní Dana Janečková. V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích č. 33/2020 Sb. zmocnilo představenstvo domovního Družstva pí. Ing. Bártovou na základě příkazní smlouvy k funkci předsedy shromáždění k zabezpečení činností a aktivit pro bezproblémový chod SVJ Imrychova. Zajistilo také formou per rollam volby do statutárních orgánů SVJ Imrychova na dalších 5 let, tedy do června 2026.

Na základě osobní žádosti p. Zdeňka Skácela o odstoupení z funkce člena KK jsme v r. 2021 za něho navrhli nového člena Kontrolní komise SVJ Imrychova p. Ing. Jaroslav Doušu.

Na základě závěrů minulého Shromáždění **zpracoval p. Karel Klíma vzor Evidenčního listu jednotlivých vlastníků bytů domů 879, 880, 881** a odstranil tak dlouhodobý nedostatek v administrativní evidenci vedení stavu jednotlivých bytů SVJ Imrychova. V současné době tyto Evidenční listy zpracovává a průběžně aktualizuje pí. Ing. Klára Bártová.

Za uplynulé období r. 2019 a r. 2020 jsme řešili zejména následující:

- pravidelnou kontrolu elektroinstalace, opravy specifických technických zařízení umožňující nerušený chod všech tří domů včetně pravidelných kontrol jako je protipožární zabezpečení, rozvody elektroinstalace, odstraňování překážek na chodbách domu 879, 880, 881 a jejich označení světlíkujícím nápisem o únikových chodbách domu,
- nákup a montáž svítidel v jednotlivých patrech domů 879, 880, 881 s pohybovými čidly,
- výměnu bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu ve všech bytech domů 879, 880, 881 během února 2020,
- mimořádnou 5-letou kontrolu všech tří výtahů domu 879, 880, 881 včetně objednání a zajištění opravy vzniklých nedostatků a závad na zařízení všech tří výtahů domů 879, 880, 881,
- přeinstalaci nového technického zařízení pro bezproblémový přenos signálu DVB-T2 u společné televizní antény domů 879, 880, 881 firmou p. Suchochleba,
- dořešili jsme oznamení PRAŽSKÉ PLYNÁRENSKÉ, a.s. o zjištění úniku plynu v objektu 879 a 881 ze 17.5.2019. Na základě úsilí členů představenstva se podařilo zajistit výměnu plynových ventilů ve všech bytech domů 879, 880, 881 dle EN v průběhu r. 2019 – r. 2020 a to někdy až po opakujících urgencích některých majitelů bytů,
- 21.12.2019 jsme s Českou policií řešili násilné vniknutí do sklepů domu 879 a zajistili výměnu nových zámkových vložek k rádnému uzamknutí sklepů, a následně osazením nových bepečnostních dveří v suterénu domů 879, 880, 881.
- v průběhu r. 2018 a následně také v r. 2019 jsme řešili protest proti nadměrnému zahušťování zástavby v sídlišti Kamýk na Praze 12 (revitalizace a výstavby dvou výškových budov v ul. Imrychova, Těšíkova a Dobevská) formou společné PETICE

několika bytových družstev ve spolupráci s pí. Ing. Evou Tylovou, místostarostkou MČ Praha 12 za pirátskou stranu. Bohužel naše úsilí bylo jen částečně úspěšné. Podařilo se vložit do zápisu MČ Prahy 12, že MČ žádnou výstavbu v lokalitě Těšíkova nebude provádět. Nicméně na dalším veřejném jednání MČ Prahy 12 se již nepodařilo do nového zápisu MČ prosadit ustanovení o zastavení procesu odsvěření pozemku ul. Těšíkova z majetku MČ Prahy 12 ve prospěch magistrátu hl. m. Prahy. Takže je zcela možné, že odsvěření ul. Těšíkova umožní magistrátu hl.m. Prahy oblast uvolnit pro zástavbu developery,

V rámci plánu oprav domu 879 – 881 jsme v tomto roce zajistili opravu fasády z obou stran domů 879, 880, 881 kolem vchodových dveří cca za 81 tis. Kč a ještě v tomto roce 2021 plánujeme opravu interiéru domů (výmalba stěn + nátěry el. skříněk ve všech patrech domů 879, 880, 881 za cca 240 tis. Kč.

S ohledem na stálé krádeže, vylamování zámků vchodových dveří a dveří od sklepních kójí a pohyb cizích lidí v našem domě se PV rozhodl zajistit vybudování základního kamerového systému ke zvýšení bezpečnosti a ochraně majetku SVJ Imrychova - na základě zpracované základní studie **plánujeme v r. 2022 osadit v základní fázi 3 kamery** v suterénu každého domu + 1 ve výtahu, záznamy kamer pak budou svedeny do suterénu domu 880 (technická místo) s týdenní přepisovací smyčkou. Celkové náklady jsou plánovány s limitem do 480 tis. Kč.

- na základě změn realitního trhu v Praze, kde ceny nemovitostí jsou mnohonásobně vyšší, jsme aktualizovali stávající smlouvy na pojištění našich domů 879, 880, 881, a to formou vytvoření **nové pojistné smlouvy SVJ Imrychova č. 506263984**, s navýšením roční pojistné částky ze 100 mil. Kč na 200 mil. Kč za pojištění všech domů 879, 880, 881 včetně právní odpovědnosti statutárních orgánů PV SVJ Imrychova. Nová pojistná smlouva byla podepsána PV SVJ Imrychova dne 8.10.2020, s účinností od 18.12.2020, s 30% slevou na pojistném a platbou ročního pojistného ve výši 55.530,- Kč. Odpovědnou kontaktní osobou s pojišťovnou Allianz byla PV schválena paní Marie Těhníková, e-mail: a.alfa@iallianz.cz, tel. +420 602 393 713,

Závěrem bych chtěl nám všem ještě připomenout smutnou událost, a to že 10.11.2020 zemřel po dlouhé nemoci p. Jaromír Ostřanský, dlouholetý správce SVJ Imrychova. Na základě této smutné události představenstvo PV SVJ Imrychova, v rámci nového výběrového řízení, přijalo od 1.12.2020 za nového správce domu 879, 880, 881 p. Tomáše Musáka, z domu 879, tel. 732 454 286.

Zpracoval: Ing. Jaroslav Sixta

