

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Imrychova 879,
880, 881 konaného dne 24.11.2022 od 18:00 hod. v TWM Tower
(DUM)**

Přítomno za vchod	879 - 21,75 %	vlastníků jednotek
	880 - 16,72%	vlastníků jednotek
	881 - 15,08%	vlastníků jednotek
Celkem:	55	vlastníků jednotek
Celkově mandátů:	60,50 %	Shromáždění je usnášeníschopné

Program:

Zahájení shromáždění

- 1) Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2021-2022
- 2) Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2021
- 3) Zpráva o činnosti kontrolní komise k 24.11.2022
- 4) Navýšení jednorázové schvalovací pravomoci PV SVJ Imrychova pro opravy a údržbu domů a navýšení záloh TUV o 70,-/os/m/ tj. na 455,- Kč /os/m/ od 1.1.2023
- 5) Ostatní a různé

Ad 1) Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ Imrychova za rok 2021-2022

Zprávu o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2021-2022 přednesl Ing. Sixta. Z řady informací, které zpráva obsahuje, byly zdůrazněny zejména následující body:

- Při stagnujících příjmech za r. 2021 a nárůstu inflace v r. 2022 byla finanční příjmová situace SVJ Imrychova vyhodnocena jako nedobrá, kdy strmý růst finančních nákladů za poskytované služby začal prakticky ohrožovat finanční rozpočtovou stabilitu SVJ. Z tohoto důvodu bylo nutné v květnu 2022 a poté i v říjnu 2022 mimořádně navýšit zálohové platby, a to **na základě čl. XI, odst. 5 platných stanov SVJ Imrychova takto: v květnu 2022** u SV (+10,-/os/m), elektřina (+13,-/os/m), komunální odpad (+13,-/os/m) a teplo (+15% podle velikosti bytu) a **poté v říjnu 2022** TUV (+42,-/os/m), komunální odpad (+56,-/os/m) a teplo (+13% podle velikosti bytu). S ohledem na další růst inflace bylo přítomnému Shromáždění vlastníků SVJ Imrychova navrženo, a poté i schváleno navýšení poplatků za TUV +70Kč/os/m tj. na 455,- Kč /os/m/ od 1.1.2023. Po vyhodnocení faktur za el. energii během 1. čtvrtletí bude případná další úprava záloh na elektřinu provedena od 1.5.2023.
- Přehled akcí a realizace plánu oprav a údržby v r. 2022 - jako jsou pravidelné kontroly a servis el. zařízení domu; oprava zvonků a kalorimetrů tepla, nová termoizolace rozvodů TUV ve sklepích domů 879 - 881; výmalba a oprava linkrusty domů 879 - 881; dotmelení všech oken domů 879 - 881; oprava schodiště u vstupních prostor domů 879 - 881; oprava vstupních stříšek bude s ohledem na klimatické podmínky dokončena až na jaře 2023.
- Připomenutí nové pojistné smlouvy SVJ Imrychova u pojišťovací společnosti Allianz s valorizací pojistného plnění.
- **Podrobnější informace - viz. Příloha Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2021-2022.**

Ad 2) Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2021

Zprávu o hospodaření SVJ za rok 2021 přednesla účetní SVJ Imrychova pí. Janečková – viz. - příloha Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2021.

Ad 3) Zpráva o činnosti kontrolní komise

Zprávu o činnosti Kontrolní komise přednesla její předsedkyně pí. Miroslava Beňová. Z řady informací, které zpráva obsahuje, byly zdůrazněny zejména následující body:

- pro období r. 2021-2026 byla navržena a schválena Kontrolní komise SVJ Imrychova ve složení: pí. Miroslava Beňová – předsedkyně; členové Ing. Vlastimil Benda a Ing. Jaroslav Douša
- Nebyla nalezena žádná pochybení při kontrolách ve vedení účetnictví, ekonomiky, majetku a hospodaření SVJ Imrychova;
- Rovněž v pořádku proběhla kontrola faktur, finančních prostředků na účtech, pojištění domů 879 – 881 včetně podpisů a statutu statutárních orgánů SVJ Imrychova;
- Dále revise požárního zabezpečení, elektřiny, plynu, vodoměrů, výtahů, hromosvodů, STA a odečtů vodoměrů byla bez závad
- Evidence členů, která dle zprávy čítá 100 členů (99 vlastníků bytových jednotek + Domovní družstvo Imrychova)

Podrobnější informace viz. - příloha Zprávy o činnosti Kontrolní komise ze dne 24.11.2022

Po přednesení všech zpráv otevřel p. Ing. Sixta diskusi a požádal přítomné o vyjádření k těmto výše uvedeným zprávám a po jejich vyjádření a připomínkách bylo přistoupeno k hlasování.

Diskuze ke zprávám:

Ad 1) Nebylo dotazů a bylo tedy přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 1) o Zprávě o činnosti pověřeného vlastníka za rok 2021-2022 SCHVÁLENO
Pro 100 % přítomných
Proti a zdrželo se 0 % z přítomných

Hlasování č. 2) o Zprávě o hospodaření SVJ za rok 2021 SCHVÁLENO
Pro 100 % přítomných
Proti a zdrželo se 0 % z přítomných

Hlasování č. 3) o Zprávě o činnosti kontrolní komise SCHVÁLENO
Pro 100 % přítomných
Proti a zdrželo se 0 % z přítomných

Všechna proběhlá hlasování byla schválena.

Ad 4) Navýšení schvalovací pravomoci PV SVJ Imrychova na 150 tis. Kč pro jakoukoliv konkrétní opravu domu 879 – 881 vzhledem k inflaci, růstu cen materiálu a prací dodavatelských firem a **navýšení záloh TUV o 70,- Kč /os/m/ tj. na 455,- Kč /os/m/ od 1.1.2023**

Hlasování č. 4) o navýšení pravomoci PV SVJ pro opravy domů

SCHVÁLENO

Pro	93,8 % přítomných
Proti a zdrželo se	6,2 % z přítomných

Hlasování č. 5) o navýšení záloh TUV o 70,- Kč /os/m/ na 455,- Kč /os/m/ od 1.1.2023

SCHVÁLENO

Pro	100 % přítomných
Proti a zdrželo se	0 % z přítomných

Ad 5) Ostatní a různé

Prvním dotazem diskuzi se přihlásil Ing. Skácel s několika podněty, na něž reagoval Ing. Sixta. A to 1) zvážení možnosti rozesílání předmětných zpráv o činnosti a hospodaření SVJ Imrychova - před konáním Shromáždění //// vzhledem k cenám poštovního a administrativní zátěži nevidí PV tuto činnost jako realizovatelnou, nicméně by bylo možné vyzkoušet možnost přístupu vlastníků domu ke zprávám přes webové rozhraní s heslem). 2) provést úpravu stávajících stanov SVJ Imrychova dle nového zákoníku - tedy, např. že výše plateb je možné samovolně upravovat při stanovení nového stavebního limitu 1000,- Kč na bytovou jednotku, dle zákona /// PV si je vědomo této problematiky a bude probráno s JUDr. Čumpelíkovou – novou právní zástupkyní SVJ Imrychova 3) *V rámci pronajímání společných prostor požaduje p. Skácel dodržování zásad trhu a také zveřejnění výše vybíraných pronájmů* /// Ing. Sixta sdělil výši vybíraných nájmů spolu s upřesněním, že svůj podíl odvádí také Družstvo Imrychova, které odvádí finance do Fondu oprav. 4) *Kamerový systém, který dle vyjádření p. Skácela lze sehnat od 250 tis. P. Pustaj doplnil, že by souhlasil s cenou do 300 tisíc.* /// Ing. Sixta potvrdil, že náklad 600 tis. se PV také zdá vysoký, PV stále vyhledává nové informace, navštívil také vzorové systémy a spolupráci či návrhy na realizační firmy od členů SVJ uvítá. *Toto téma doplnil p. Dušek názorem, že vykradení domů kamery nezabrání, pouze mohou vandaly odradit a navrhl požádat obec o umístění kamer kolem domu.*

P. Dušek vznesl dotaz pro zateplení domu, na které reagoval /// Ing. Sixta, že dům je již zateplen stavebně a tato záležitost již byla v minulosti probírána a odhlasována s negativním vyjádřením k zateplení. /// P. Skácel souhlasil k vyjádření Ing. Sixty a k tomuto dodal, že v domě chybí už jen zasklít lodžie a dotázal se jak se bude postupovat v případě individuální realizace /// Nicméně zasklení v plánu oprav není a vlastníci si je realizují na vlastní náklady.

P. JUDr. Bušta poděkoval vedení za jejich činnost a dále se dotázal na záležitost zničené dlažby schodiště ve vchodech domu /// Ing. Sixta vysvětlil, že dlažba byla lety opotřebována a dle plánu oprav došlo k jejímu vyměnění tak, aby všechny vchody byly jednotné.

Pí. Trousilová vznesla stížnost na hromadění věcí ve sklepech (konkrétně před její koi)/// P. Musák správce domu, ji uklidnil a vysvětlil, že jako každý rok bude na jaře objednan kontejner a nahromaděné věci budou vnošeny do přistaveného kontejneru. Zástupci PV upozornili, že tento problém se stále opakuje a náklady na odvoz jsou hrazeny z prostředků SVJ Imrychova. Nicméně zástupci apelovali, aby se vlastníci a nájemci domu zdrželi podobného jednání.

P. Suský vznesl stížnost týkající se obyvatel domu hovořící převážně ukrajinsky, kteří jsou na chodbách hluční a nosí do bytu četné pracovní náčiní jako jsou krumpáče apod. /// Ing. Sixta toto chování dotčených také zaregistroval. PV v posledních dvou letech neustále řeší podobné stížnosti - viz. např. byt 31/880, kde chování nájemců porušovalo domovní řád a kde se PV dokonce již zabýval návrhem na možné zbavení majitele vlastnického práva k bytu, začalo se to řešit přes právníky a pak to nakonec dobře dopadlo a situace se v tomto bytě zklidnila. Velmi podobná je nyní situace v 5. patře. PV v těchto případech žádá vlastníky bytů a nájemce o předkládání podobných stížností písemně, s uvedením čísla daného bytu. Spolupráce sousedů (svědků) při takovýchto potížích je velmi žádoucí. Pí. Beňová shromáždění informovala, že jsou prováděné opakované kontroly, nicméně v době kontroly není porušován domovní řád a počet osob v bytě je odpovídající nájemní smlouvě /// P. Skácel doplnil debatu o informaci, že byty mohou být pronajaty komukoli, avšak s povinností informovat statutární orgán Společenství o detailech nájemců.

P. Suský dále otevřel problematiku popelnic a jejich plnění cizími residenty. P. Skácel navrhl výstavbu uzamykatelného boxu /// Ing. Sixta za PV s návrhem obecně souhlasil, již se to také řešilo na několika zasedáních, bohužel se do dnešního dne nepodařilo najít řešení. Umístění popelnic musí vyhovovat jak obyvatelům, tak svozové službě, tak všem technickým podmínkám jako jsou - parovod ve svahu za nim, - procházející místní silnice apod. Pí. Hrochová navrhla požádat o přidělení hnědého uzamykatelného kontejneru na bioodpad (posekanou trávu) /// tento návrh tu již byl a byl zamítnut, protože by neměl využití - odvoz trávy je již vyřešen jiným způsobem - zajišťuje Ing. Douša.

Dále se p. Suský dotazoval na pravidla při provádění stavebních úprav v domě (konkrétně na provoz v neděli /// Ing. Sixta jej informoval, že práce na bytě v osobním vlastnictví nelze zakázat, nicméně, že všichni obyvatelé by měli být ohleduplní, dbát na udržování dobrých sousedských vztahů a přistupovat k nutným opravám v bytech s určitou mírou tolerance.

Ing. Blažková otevřela problematiku stavu vchodových dveří, které jsou esteticky poškozené, stejně jako dveře do sklepů a navrhla jejich výměnu /// Představitelé PV odvětili, že toto zařadí k diskusi na jednání PV. Pí. Hrochová se připojila s žádostí o instalaci čipů do všech vchodů s tím, že toto zjednoduší otevírání dveří a ukončí zalamování klíčů v zámcích ///sděleno Ing. Sixtou, že toto téma se diskutuje již dva roky a prozatím se mezi vlastníky neprosadilo.

Ing. Blažková se ještě dotazovala na možnost zveřejnění plánu oprav /// Ing. Sixta potvrdil tuto možnost.

Ing. Blažková se také dotazovala na kontrolu plynového připojení v bytech, zda je plánována komplexní kontrola pro všechny /// Ing. Sixta odvětil, že tato akce již proběhla, byty byly zkontrolovány a vše bylo uzavřeno odbornou firmou jako vyhovující, vyjma p. Justa, který má plyn zaslepen a přes opakované urgency nedodal k tomu odpovídající protokol o odborném zaslepení oprávněnou firmou. Vlastníci byly upozorněni, že za byt v soukromém vlastnictví zodpovídá jeho vlastník.

JUDr. Bušta se chtěl ujistit, zda akce pro kterou bylo nutné otevření lodžii byla již ukončena /// Ing. Sixta upřesnil, že tyto opravy byly ukončeny, nicméně, že některé byty nebyly zpřístupněny a tedy v nich oprava nemohla být dokončena. S dotčenou firmou SVJ dále spolupracuje a připravuje zjišťování „tepelných mostů“ vzhledem k nárůstu případů plísni v bytech.

P. Šulc se dotazoval na dobu svícení světel na chodbách a možnost prodloužení doby svícení. Jeho dotaz byl podpořen p. Trousilovou, které se doba svícení také zdá moc krátký /// Pí. Beňová podotkla, že doba svícení je standardní, nicméně, že doba svícení bude prodloužena.

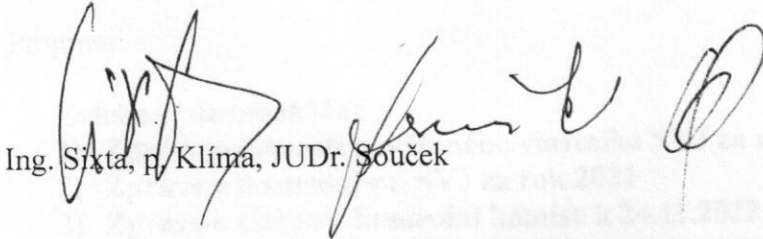
Ing. Sixta poděkoval všem účastníkům shromáždění za účast a shromáždění bylo ukončeno.

Výhotoveno dne 20.12.2022

Zapsala: Ing. Bártová – pověřený předseda Shromáždění SVJ Imrychova

Ing. Bártová

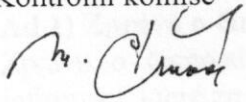
Souhlasí: PS (PV) předseda společenství vlastníků



Ing. Sixta, p. Klíma, JUDr. Souček

Rozdělovník:

- PV
- Kontrolní komise



Společenství vlastníků SVJ Imrychova 879 je v současnosti v pozitivní finanční situaci. V roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, z toho 130 Kč bylo hrazeno z rezervy a 325 Kč z příspěvků vlastníků. Příspěvek vlastníků činí 11 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, je nutné zvýšit příspěvek vlastníků na 12 Kč/m²/měsíc od 1.1.2023. Toto zvýšení je nutné kvůli nedostatku finančních prostředků v rezervě. V roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, z toho 130 Kč bylo hrazeno z rezervy a 325 Kč z příspěvků vlastníků. Příspěvek vlastníků činí 11 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, je nutné zvýšit příspěvek vlastníků na 12 Kč/m²/měsíc od 1.1.2023.

Společenství vlastníků SVJ Imrychova 879 je v současnosti v pozitivní finanční situaci. V roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, z toho 130 Kč bylo hrazeno z rezervy a 325 Kč z příspěvků vlastníků. Příspěvek vlastníků činí 11 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, je nutné zvýšit příspěvek vlastníků na 12 Kč/m²/měsíc od 1.1.2023. Toto zvýšení je nutné kvůli nedostatku finančních prostředků v rezervě.

Příspěvek vlastníků činí 11 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, je nutné zvýšit příspěvek vlastníků na 12 Kč/m²/měsíc od 1.1.2023. Toto zvýšení je nutné kvůli nedostatku finančních prostředků v rezervě. V roce 2022 byly provedeny opravy v hodnotě 455 Kč, z toho 130 Kč bylo hrazeno z rezervy a 325 Kč z příspěvků vlastníků. Příspěvek vlastníků činí 11 Kč/m²/měsíc.