

V Praze dne 21.11.2022

Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2021-2022

Vážení vlastníci,

Řízení SVJ Imrychova probíhá i nadále v rámci pravidelných týdenních jednání členů představenstva Domovního družstva Imrychova – tj. předsedy společenství vlastníků SVJ Imrychova v kanceláři Družstva. Jednání se účastní rovněž členové Kontrolní komise. Z těchto jednání pověřeného vlastníka se vedou řádné zápisy, které zajišťuje místopředseda představenstva Družstva PV SVJ Imrychova pan Karel Klíma.

V průběhu května – června 2021, z důvodu koronavirové krize, představenstvo Družstva formou per rollam předložilo vlastníkům SVJ Imrychova návrhy k volbě nového předsedy společenství SVJ Imrychova a Kontrolní komise na období r. 2021 – 2026. Žádný zájemce se nepřihlásil, z kandidátů za člena Kontrolní komise odstoupil na vlastní žádost p. Zdeněk Skácel a za jeho osobu byl navržen p. Ing. Jaroslav Douša, který s návrhem souhlasil.

Hlasováním per rollam v průběhu srpna 2021 bylo **Domovní družstvo Imrychova, právnická osoba, zvoleno jako předseda společenství SVJ Imrychova na r. 2021 – 2026**. S ohledem na nové předpisy Evropského společenství bylo nutné zvolit i fyzickou osobou, na níž budou delegována práva a povinnosti spojené se zabezpečováním činností a aktivit pro bezproblémový chod SVJ Imrychova a vyhnout se tak konfliktu zájmů – dvou osob předseda Družstva a předseda Společenství. Touto osobou byla volbou per rollam navržena a schválena paní Ing. Klára Bártová, dosavadní administrativní síla SVJ Imrychova, pověřená kromě jiného průběžným zpracováváním zálohových plateb SIPO a vedením Evidenčních listů k jednotlivým bytům SVJ Imrychova.

Na základě **Příkazní smlouvy** mezi Domovním družstvem Imrychova – příkazce a paní Ing. Klárou Bártovou – příkazník, byla jmenovaná pověřena k obstarávání smluvně sjednaných činností SVJ Imrychova. Jmenovaná s právy a povinnostmi na základě této smlouvy souhlasila.

Co se týče ekonomiky SVJ Imrychova za uplynulý r. 2021 tvořily celkové rozpočtové příjmy SVJ Imrychova 3.392,7 tis Kč a výdaje 3.197,8 tis Kč s přebytkem ve výši 194,9 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým majitelům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2021. Pokles přebytku v přijatých zálohách za období r. 2021 oproti období r. 2020 (438,2 tis. Kč) činil téměř 243,3 tis. Kč a byl dán především prudkým nárůstem finančních nákladů za SV, el. energie a komunálního odpadu a zejména pak nákladů za teplo, kde roční navýšení plateb v přijatých fakturách za teplo za období 2021 činilo 205,8 tis. Kč.

V lednu 2022 jsme navýšili zálohy u TUV (+25,-/os/m), elektřiny (+10,-/os/m) a komunálního odpadu (+10,-/os/m), ale to v průběhu r. 2022 nestačilo a strmý růst finančních nákladů za poskytnuté služby prakticky začal ohrožovat finanční rozpočtovou stabilitu SVJ Imrychova.

Bohužel inflační spirála během r. 2022 neúměrně stoupala, jak všichni dobře víte a růst nákladů zejména za teplo o 28%, a poté i komunálního odpadu dokonce o 80% a o dalších položkách

i nemluvě nás přimělo k mimořádnému navýšení zálohových plateb v květnu 2022 a poté i v říjnu 2022, jež jsme vám **oznámili oficiálním dopisem představenstva PV SVJ Imrychova.**

Na základě čl. XI, odst. 5 platných stanov SVJ Imrychova jsme v květnu 2022 mimořádně navýšili zálohové platby u SV (+10,-/os/m), elektřina (+13,-/os/m), komunální odpad (+13,-/os/m) a teplo (+15% podle velikosti bytu) a poté mimořádně v říjnu 2022 TUV (+42,-/os/m), komunální odpad (+56,-/os/m) a teplo (+13% podle velikosti bytu).

Jako v předcházejícím roce činily příjmy SVJ Imrychova za rok 2021 u položky fondu oprav 781 tis. Kč a fondu režie 511 tis. Kč získávané od majitelů bytů formou SIPO či převodem z BÚ či v hotovosti.

Příjmy do fondu oprav považujeme i nadále za dostatečné, nicméně jednorázovou schvalovací pravomoc PV SVJ Imrychova ve výši 60 tis. Kč pro konkrétní opravu domu vzhledem k inflaci, růstu cen materiálu a prací dodavatelských firem považujeme za nedostatečnou a navrhujeme navýšit jednorázovou schvalovací pravomoc na 150 tis. Kč.

Bohužel při průběžné kontrole dodavatelských faktur v rámci predikce finančních nákladů SVJ Imrychova na rok 2022 jsme zjistili, že od 07/2022 Pražská teplárenská, a.s. opět navýšila dodávku TUV o téměř 20%, čímž se predikce nákladů za rok 2022 dostává už v září a říjnu 2022 do záporné platební bilance ve výši -159.000,- Kč za TUV. **Proto pověřený vlastník navrhuje Shromáždění SVJ Imrychova ke schválení navýšit poplatek za TUV o 70,- Kč/os/m = tj. z 385,- Kč na 455,- Kč/os/m, a to od 1.1.2023.**

Na základě vyhodnocení čtvrtletních faktur upravíme zálohy na elektřinu (osvětlení domu a výtah) od 1.4.2023

Z pronájmu společných prostor jsou i nadále pronajaty prostory v suterénu – firmě AVB p. Ing. Douši, v 8. a 10. p. pak p. místnosti pí. Velíškové, p. Frydriškovi, pí. Kachlířové, pí. Markové, a pí. Novákové, v 10. p. firmě CETIN a.s. a v přízemí domu 880 pí. Tóthové vinotéka (dříve bývalé kadeřnictví).

Co se týče dlužných nájmu, máme za rok 2021 opět čisté konto. Dlužné nájemné činily za rok 2021 celkem 18.321,- Kč, které se podařily v průběhu roku 2021 a 2022 odstranit. Přesto stále každý rok dlužné nájemné opět vzniká a je zřejmé, že trvalá a průběžně prováděná evidence PV SVJ je skutečně nezbytná. Vzniklý nedoplatek na inkasu zálohových plateb SIPO pak spolu s majitelem bytu průběžně řešíme.

Bohužel někdy musíme některým vlastníkům bytů našeho domu 879 – 881 vysvětlovat, že ač platí poplatky za odpad a další služby v místě svých rekreačních nemovitostí, tak je to nezbavuje povinnosti platit zálohové platby i v našem domě, pokud zde i nadále bydlí a užívají byt alespoň 2-3 měsíce v roce.

Co se týče oprav a investic do našemu domu je situace následující:

- Provádíme pravidelnou kontrolu osvětlení domu, zajišťujeme bezproblémový chod všech tří výtahů, opravy elektroinstalace a specifických technických zařízení
- S ohledem na zvyšující se náklady za teplo jsme v letošním roce soustředili především na rozvody tepla a TUV a také na opravy interiéru domu:

- 1) v této souvislosti jsme zajistili opravu kalorimetrů v předávací stanici UT a TUV (1.pp 879 a 880), položení nové termo-izolace rozvodů UT ~~amfiv~~ ve sklepních kójiích sklepů 879, 880, 881, odstranění staré izolace a zajištění její ekologické likvidace fa Hocek ve výši 43.100,- Kč
 - 2) položení nové termo-izolace na ležatém vstupním potrubí tepla a TUV na patách domu včetně odstranění rzi a provedení nových nátěrů fa Hocek ve výši 16.215,- Kč
 - 3) fa Boček jsme zajistili výmalbu jednotlivých pater domu 879, 880, 881 včetně opravy a nátěrů skříněk elektrických rozvodů JOP na jednotlivých patrech domu 879, 880, 881 ve výši 240 tis. Kč fy Boček (schválené Shromážděním 30.9.2021)
 - 4) Dodatkem č. 2 a č. 3 fa Boček jsme dále zajistili kompletní opravu a natření lingrusty do 24 tis. Kč za jeden vchod, práce budou probíhat postupně ve všech vchodech do 30.11.2022 včetně odstranění nefunkčních ovladačů světel v jednotlivých patrech domů 879 – 881 (u výtahových dveří)
- Formou per rollam jsme zajistili opravu vytmelení všech oken domů 879, 880, 881 za 299.460,- Kč vč. DPH fy Araneus – p. Dotzauer – práce budou probíhat do 30.11.2022
 - Dílčími dodatky pro každý vchod 879 – 881 do částky 34.00,- Kč za vchod jsme zajistili opravu nedržící omítky, reprofilace maltou a zahlazení povrchu včetně nátěru opraveného povrchu firmou Araneus – p. Dotzauer
 - S fa p. Radka Moravce jsme uzavřeli dílčí smlouvy na opravu schodů v přední i zadní části jednotlivých vchodů domů 879, 880 881 ve výši 49.220,- za vchod s termínem do 21.11.2022
 - S fa L-STAV p. Lhotský, p. Mašek jsme uzavřeli smlouvu na opravu vstupních stříšek nad vchody domů 879, 880, 881 za cenu 43.000,- Kč s termínem do 30.11.2022

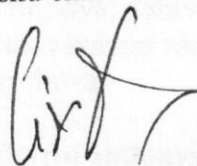
Z drobných akcí pro informaci uvádím:

- Nákup a instalace nových bezpečnostních dveří do sklepních prostor všech tří vchodů domů 879 - 881, kde jsou hlavní uzávěry teplé a studené vody a plynu.
 - Osadili jsme vstupní chodbu domů 879 – 881 novými prosklenými nástěnkami s uzamykatelnými skřínkami
 - Opravili zvonky a zajistili osazení nových zvonkových tabel všech tří vchodů 879 - 881
 - Nákup nového notebooku pro agendu účetnictví vč. nového softwaru JEŽEK
 - Nákup nové travní sekačky
 - Deratizace hlodavců v okolí domů 879 – 881
 - Zřízení Datové schránky pro SVJ Imrychova v červnu 2022
 - Zajistili jsme nové úročení u ČS, a.s. – termínovaný vkladový účet na 3,2%
 - Zajistili jsme nové úročení u ČSOB, a.s. – spořicí účet na 3,5%
 - Průběžně zajišťujeme sečení trávy kolem našeho domu 879 – 881 včetně osazování květin a nízkých podrostů
 - Jednali jsme i o možnosti změnit společnost na odvoz odpadů – bohužel to nelze změnit Pražská technická správa má v našem obvodu prakticky monopolní postavení
- V letních měsících r. 2022 proběhla v ul. Těšíkova a okolí našeho domu 879 – 881 venkovní jednání a místní dohled na chátrající stávající zástavbu u prodejny Norma a

pneuservisu se zástupci MČ Praha 12. Zástupce starosty se dotazoval na naše připomínky, sepisoval je a uvedl, že budou řešeny v nejbližší nespécifikované době až po volbách do zastupitelstva MČ Praha 12.

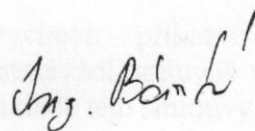
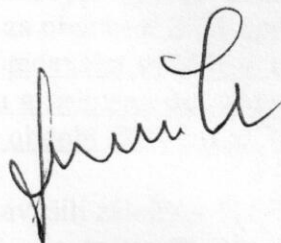
- Od p. Koláře (aktivního besedníka na veřejných schůzích s MČ Praha 12) jsme se získali informaci o plánované výstavbě sportovní zimní haly v oplocené zahradě areálu ZŠ Zárubova v nejbližších 3 – 5 letech. Bohužel vzhledem k předělující ulici Imrychova mezi naším domem a zahradou ZŠ Zárubova nejsme účastníky stavebního řízení a nebyli jsme proto městskou částí osloveni k vyjádření daného stavebního záměru.
- Zvažujeme osazení kamerového systému – v současné době získáváme konkrétní informace o provedení celé akce a hledáme za rozumnou cenu dodavatele k nákupu vhodných kamer a jejich instalaci, což bude pak základem k vypracování dotazníku předaného k vyjádření vlastníkům SVJ Imrychova formou per rollam.
- U Allianz vedeme **pojistnou smlouvu SVJ Imrychova** s ročním pojištěním na částku 200 mil. Kč a platbou ročního pojistného ve výši 55.530,- Kč. Odpovědnou kontaktní osobou s pojišťovnou Allianz je paní Marie Těhníková, e-mail: a.alfa@ialliancez.cz, tel. +420 602 393 713,
- Připomínáme existenci webových stránek SVJ Imrychova, jejichž součástí jsou i stránky DD Imrychova, které naleznete na www.svjimrychova880.cz a na které průběžně vkládáme aktuální informace o činnosti SVJ Imrychova a kam se jednoduše dostanete a kde pouze složka označená „Shromáždění SVJ“ je důvěrná, a proto opatřena heslem. Heslo vám poskytneme na vyžádání v kanceláři Družstva.
- Daňové přiznání SVJ Imrychova za rok 2021 bylo řádně podáno, dne 26.3.2022. Výsledkem hospodaření byl zisk 59.817 Kč, který bude převeden do fondu oprav. Daň ze zisku činila 6.080,- Kč.

Zpracoval:



Ing. Jaroslav Sixta

Za PV:



Předseda Společenství Ing. Klára Bártová