

V Praze dne 29.09.2023

Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2022-2023

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.

Co se týče ekonomiky SVJ Imrychova za uplynulý r. 2022 tvořily celkové rozpočtové příjmy SVJ Imrychova 3.871,1 tis Kč a výdaje 3.744,2 tis Kč s přebytkem ve výši 126,9 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým vlastníkům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2022. Pokračující pokles přebytku v přijatých zálohách za období r. 2022 oproti období r. 2021 (194,9 tis. Kč) činil sice už jen 68 tis. Kč nicméně klesající trend v přebytku svědčí o pokračujícím růstu finančních nákladů, které byly dány především dalším zdražováním tepla a TUV.

U tepla to byl meziroční nárůst finančních výdajů o 57,5 tis. Kč a u TUV o 193,2 tis. Kč.

Také u TUV, kde roční saldo příjmů a výdajů činilo – 111,9 tis. Kč budeme muset zálohy na TUV začátkem příštího roku 2024 upravit, a to nejen podle spotřeby celého domu 879 – 881, ale i u všech položek, které podléhají tzv. vládnímu konsolidačnímu balíčku o zdražení způsobené navýšením DPH o 2% , pokud se sazba DPH změní z 10% na 12% od 1.1.2024.

Nicméně samotné navýšení záloh na TUV (bez přidání 2% DPH) musíme udělat již od 1.1.2024, a to ve výši 47,- Kč na osobu a měsíc, abychom alespoň vyrovnali finanční disproporci mezi příjmy a výdaji za TUV v roce 2022.

Jako v předcházejícím roce činily příjmy SVJ Imrychova za rok 2022 u položky fondu oprav 791 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 jsme považovali dlouhodobě za dostatečné. Nicméně, jak víte, začátkem r. 2023 jsme objednali firmu TRUIMF k posouzení stavu domu 879 – 881 vzhledem k nárůstu plísní zejména v bytech pod střechou, kde při promrzání střechy vzduch v bytech kondenzuje a způsobuje růst plísní a ve 2 bytech v nižších patrech, kde plíseň se vytváří nedokonalým zateplením pláště domu 879 – 881. Závěr firmy zní, že střechu a plášť domu 879 – 881 je třeba co nejrychleji zateplit, a to nejen pro vylepšení parametrů ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY, jak požadují normy EU, tak i zejména k zastavení vytváření plísní a praskání omítek v bytech pod střechou domu 879 – 881. **Firma nám doporučila navýšit fond oprav minimálně na 33,- Kč / 1 m² podlahové plochy domu, která celkově činí 6.094m². V současnosti nám vychází pouze 11,- Kč /1 m² podlahové plochy, což neodpovídá potřebě zateplení.**

Naše vize je zateplit střechu domu v r. 2024, a to střechou šikmou se sklonem 18% tak, abychom docílili stékání vody mimo plochu střechy a domu, a to za částku cca 3,5 mil. Kč a

poté v dalších letech postupně zateplit 2 stěny a poté další 2 stěny, abychom do r. 2030 dosáhli písmena „E“ a do r. 2033 písmena „D“ u PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVI. To samozřejmě předpokládá postupné navýšení FO v r. 2024 a poté ještě v r. 2025 vždy o 1/3 z celkové potřebné sumy. Tzn. navýšení FO na 22,- Kč /1 m2 v r. 2024 a na 33,- Kč / 1 m2 v r. 2025.

Pro zateplení střechy (viz informace na veřejném shromáždění SVJ 8.6.2023) máme finanční prostředky ve FO připraveny. Akceptujeme návrh firmy SYANCO na zhotovení šikmé střechy s ohledem na fyzikální zákonitosti prostředí s cílem vyhnout se tak opakovaným opravám ploché střechy v důsledku zatékání a postupnému znehodnocování položené lepenky.

Celkově by zateplení střechy bylo součástí i dalšího postupného zateplení pláště budovy 879 – 881 a bylo by odbornou firmou zpracováno a zahrnuto do komplexního projektu zateplení naší budovy za cenu 250.000,- Kč.

Měsíční navýšení FO by činilo v r. 2024 u bytu kategorie:

0+1	222,- Kč,
1+1	381,- Kč,
3+1	825,- Kč,
4+1	829,- Kč.

Z pronájmu společných prostor jsou i nadále pronajaty prostory v suterénu – firmě ALFBVG p. Ing. Douši, v 8. a 10. p. místnosti pí. Velíškové, p. Frydriškovi, pí. Kachlířové, pí. Markové, a pí. Novákové, v 10. p. firmě CETIN a.s., v přízemí domu 880 pí. Tóthové vinotéka a technická místnost v přízemí domu 880 p. Petrovi Boučkovi.

Co se týče dlužných nájmu, máme za rok 2022 opět čisté konto. Dlužné nájemné činily za rok 2022 celkem 27.017,- Kč, které se podařily v průběhu roku 2022 a 2023 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 vlastníky bytů průběžně řešíme.

S ohledem jak na růst inflace v r. 2022, tak na finanční možnosti SVJ Imrychova byly u pracovních smluv a Dohod se zaměstnanci navýšeny mzdy pouze o 5%, čisté nájemné u smluv na společné prostory byly navýšeny pouze o 8,3% s přihlédnutím k finančním možnostem nájemců. Plnou roční inflaci r. 2022 ve výši 15,1% jsme neuplatňovali.

Co se týče oprav a investic do našemu domu byla v uplynulém období situace následující:

- Provádíme pravidelnou kontrolu osvětlení domu, zajišťujeme bezproblémový chod všech tří výtahů, opravy elektroinstalace a specifických technických zařízení
- Uzavřeli jsme smlouvu s fa Pařez na pravidelné půlroční provádění deratizace proti hlodavcům u všech přístupových vchodů domů 879 – 881 za cenu 5.400,- Kč
- S ohledem na zvyšující se náklady za teplo jsme v uplynulém období finalizovali opravu izolace potrubí UT firmou Jakub Hocek za cenu 43.100,- Kč
- 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

- fa Bouček 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)
- Dodatkem č. 2 a č. 3 fa Boček jsme dále zajistili kompletní opravu a natření lingrusty do 24 tis. Kč za jeden vchod, práce probíhali postupně ve všech vchodech do 30.11.2022 včetně odstranění nefunkčních ovladačů světel v jednotlivých patrech domů 879 – 881 (u výtahových dveří)
- 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
- Uzavřeli jsme smlouvu na opravu stropů a stěn bytů pod střechou domů 879 – 881 za cenu do 150.000,- Kč. Jednalo se především o sanaci proti plísním na stropě a zdech těchto bytů způsobený vadu střechy (nezateplení střechy a promrzání pláště domu 879 – 881. Jednalo se o byty: 34/879, 33/880, 27/881, 34/881, 36/881. U bytu 36/879 nám majitel bohužel nezajistil možnost přístupu k provedení opravy.
- 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. Bohužel tato firma nejevila snahu opravit tyto stříšky a na naše urgency nereagovala. Proto jsme odstoupili od smlouvy a za stejnou cenu jsme uzavřeli smlouvu s fa Bouček na provedení a dokončení opravy těchto stříšek.
- Zajistili jsme opravu výmalby suterénní místnosti 880 (bývalé masáže) včetně opravy a zprovoznění topení za cenu 10.500,- Kč.
- V kanceláři SVJ / Družstva Imrychova jsme opravili výmalbu, nakoupili drobný hmotný majetek = 3 ks židle, nový programový software office 2021, nový Disk SSD s navýšením paměti PC a nový antivirový program ESET za cenu 13.803,- Kč.
- Osadili jsme novými bezpečnostními dveřmi suterénní prostory domů 879 – 881 3 ks a průchodovými částečně prosklenými dveřmi proti chladu domů 879 – 881 za cenu 41.682,- Kč.
- Osadili a zprovoznili bezpečnostní kamerový systém za cenu 150.000,- Kč s dodatečným nákupem monitoru. (schválené hlasování per rollam 13.4.2023). Přístup k monitoru a sledování záznamů byli pověřeni pouze 3 zástupci: správce domu SVJ Imrychova p. Tomáš Musák, člen kontrolní komise SVJ Imrychova p. Ing. Vlastimil Benda a člen představenstva Družstva Imrychova a PV SVJ Imrychova p. Karel Klíma.
- V rámci dotváření příznivého okolí našeho domu jsme koupili a instalovali 3 ks laviček před vchody domů 879 – 881 za cenu 16.953,- Kč.
- **V plánu na r. 2024** = zvažujeme zateplení střechy formou šikmé kovové nástavby v celkové předpokládané výši 3,5 – 4,0 mil. Kč. Peníze ve fondu oprav na to máme. Není třeba tuto investici odkládat. Naopak promrzání střechy vytváří v bytech pod střechou obrovské plísně na stropěch a zdech bytu a znemožňuje řádné užívání těchto bytů.
- **V rámci naší dlouhodobé vize do r. 2034** = dokončení zateplení střechy stavební vatou v r. 2025-2026 (po vyschnutí střešního dvojitého pláště) a poté postupné zateplení pláště domu 879 – 881 do 10 let, kdybychom zateplení prováděli postupně 2 stěny a 2 stěny, tak abychom to finančně zvládli, jak požaduje Směrnice EU o Energetické náročnosti budovy. Proto připravujeme ve spolupráci s projektovou firmou = zástupce firmy paní Daňková – **celkovou projektovou dokumentaci na plášť domů 879 - 881** včetně

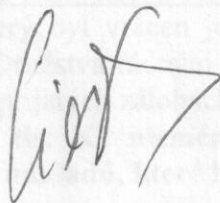
schválení záměru na stavebním odboru Městské části Prahy 12 za cenu 250.000,- Kč. Oba tyto body jsou součástí samostatných bodů programu tohoto Shromáždění SVJ Imrychova a bude se o nich ještě podrobně jednat a samostatně schvalovat.

Jak víte aktualizujeme nové Stanovy SVJ Imrychova a po zpracování připomínek členů SVJ Imrychova a finálního schválení naším právním zástupcem budou předloženy samostatně ke schválení na nejbližším Shromáždění SVJ Imrychova.

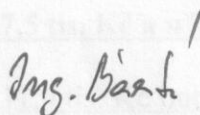
Připomínáme existenci webových stránek SVJ Imrychova, jejichž součástí jsou i stránky DD Imrychova, které naleznete na www.svjimrychova880.cz a na které průběžně vkládáme aktuální informace o činnosti SVJ Imrychova.

Daňové přiznání SVJ Imrychova za rok 2022 bylo řádně podáno, dne 24.4.2023. Výsledkem hospodaření byl zisk 68.938,- Kč, který bude převeden do fondu oprav. Daň ze zisku činila 0 Kč.

Zpracoval:



Ing. Jaroslav Sixta



Předseda Společenství Ing. Klára Bártová

Za PV:

