

Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2024-2025

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 se vedou řádné zápisy, které zajišťuje místopředseda představenstva Družstva PV SVJ Imrychova pan Karel Klíma.

Co se týče ekonomiky SVJ Imrychova, tak za uplynulý r. 2024 tvořily celkové rozpočtové příjmy SVJ Imrychova 5.107,6 tis Kč a výdaje 4.581,3 tis Kč s přebytkem ve výši 526,3 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým vlastníkům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2024.

V rámci vyúčtování za rok 2024 - v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. a její aktualizací vyhláškami č. 376/2021 Sb. a 274/2023 Sb. - jsme zachovali poměrné rozdělení u TUV na základní složku 30% a spotřební složku 70% a tepla základní složku 40% a spotřební složku 60%, neboť stupeň zateplení domu se zatím nezměnil a zůstává i nadále v kategorii „E“, což jsme si i ověřili konzultací s profesní firmou na měření dodávek tepla do našeho domu – firmou Energie-Reality České Budějovice, s.r.o.,

Nižší přebytek oproti předchozímu roku byl dán především zdražením služeb sazbou DPH, tedy jejím navýšením o 2%, což zejména u studené vody vedlo k zdražení, kdy roční nárůst deficitu platební bilance příjmů a nákladů činil 147 tis. Kč a u tepla, došlo k nárůstu finančních nákladů o 188 tis. Kč (tj. náklady za rok 2024 = 2.119,6 tis. Kč oproti nákladům za rok 2023 = 1.198,6 tis. Kč). Navíc i chladnější počasí způsobilo, že se pokles přebytku u tepla ještě více prohloubil.

Dlouhodobé zdražování tepla a TUV i nadále pokračuje. Průběžný růst těchto finančních nákladů sledujeme a průběžně upravujeme. Abychom alespoň trochu zmírnili narůstající zápornou roční platební bilanci (v nákladech a příjmech) u TUV za celý dům - navýšili jsme od 1.6.2024 zálohy u TUV o 50,- Kč /os/m, což nám umožnilo, že u TUV jsme měli vyrovnanou roční platební bilanci, kde příjmy činily 1.207,3 tis. Kč a výdaje 1206,3 Kč = s rozdílem 1,0 tis. Kč.

U položek nákladů za SV a TUV je třeba také uvést, že v rámci ročního vyúčtování jsme zjistili u některých bytových jednotek mimořádnou spotřebu SV a TUV. Proto jsme po dohodě s právníčkou připravili Dopis pro tyto bytové jednotky, u kterých provedeme mimořádné měsíční navýšení záloh SV a TUV ve výši 1/12 skutečné spotřeby v uplynulém roce 2024. Toto se týká více jak 16 bytových jednotek, jejichž roční nedoplatek za SV nebo TUV či obojí činí více jak 6.000,- Kč za daný kalendářní rok. Změnu předpisu nájmu bychom chtěli uskutečnit ještě do konce t.r.

S ohledem na výhledové zateplení našeho domu 879 – 881, počínaje zhotovením šikmé střechy a jejím následným zateplením, jsme na mimořádném Shromáždění 5.6.2025 přijali usnesení o finálním navýšení fondu oprav z 22,- Kč/m² na 33,- Kč/m² zateplené podlahové plochy bytů, což po přepočtu podílu Družstva jako další právnické osoby činí celkový

měsíční příjem SVJ Imrychova do fondu oprav (neboli fondu na správu domu a pozemku) 195.000,- Kč měsíčně. Nové příspěvky do fondu oprav počínaje 1.10.2025 za jednotlivé byty našeho domu 879 – 881 jsou vyčísleny a uvedeny na webových stránkách SVJ Imrychova a také v Evidenčních listech jednotlivých bytů, které jste obdrželi do poštovních schránek v průběhu září t.r.

To nám umožňuje, abychom průběžně spořili do fondu oprav, vedeného u Moneta Bank, a.s. alespoň 100.000,- Kč měsíčně a zbývající částku pak používat na průběžné a velké opravy našeho domu 879-881.

Nejprve bude provedeno zateplení šikmé střechy našeho domu 879 – 881 foukanou izolací do výše cca 30 cm za již odsouhlasenou částku do 550.000,- Kč, a to za cca 1 - 1,5 roku, až po vyschnutí pláště původní střechy od dešťové vody.

Velkou výzvou pak zůstává zateplení pláště budovy, tj. celého domu 879 – 881, abychom do r. 2033 dosáhli písmena „C“ dle PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY, a to u především pláště budovy. Předpokládáme, že náklady na zateplení by se pohybovali v rozmezí od 25.000.000,- Kč do 35.000.000,- Kč s ohledem na to, že v minulosti jsme již v celém domě 879 – 881 osadili plastová okna, vyměnili zábradlí u lodžii a zateplili teplo vodné přípojky na TUV a ležaté rozvody TUV a topení ve sklepích našeho domu.

Prvotní hrubé rozvahy po jednání s bankou, konkrétně zatím jen s ČSOB, při poskytnutí úvěru je následující:

1. Výše úvěru 25 mil. Kč., splatnost 25 let, měsíční splátka za celý dům 879 – 881 činí 138 tis. Kč, úr. 4,22%
2. Výše úvěru 35 mil. Kč., splatnost 20 let, měsíční splátka za celý dům 879 – 881 činí 220 tis. Kč, úr. 4,46%

Lze předpokládat, že náklady budou zřejmě vyšší a spíše se přiblíží k částce 35 mil. Kč. Cestou dalšího navyšování fondu oprav však již jít nechceme, je na hranici finančních možností obyvatel domu. Cestu vidíme v naspoření určitého finančního polštáře, cca ve výši 5 – 10 mil. Kč (při zachování průběžné údržby domu a zajišťování nutných oprav) a poté přistoupit k přípravě a projednání konkrétního úvěru na zateplení pláště budovy.

Souběžně s tím hledáme i zkušenou osobu - experta, která by nás seznámila se základními fakty a procesy při získávání dotace (jako je např. zelená úsporám) a v rámci administrativní spolupráce by za nás rezervaci administrativně připravila a průběžně procesní čerpání dotace zajišťovala.

Co se týče příspěvku na správu či správní činnost = fond režie byl stanoven v r. 2010 a prakticky nebyl 15 let měněn či navyšován. Nicméně s ohledem na doporučení právníka pí. JUDr. Ptáčkové jsme již dali do návrhu nových, doposud neschválených Stanov SVJ Imrychova, nové ustanovení Čl. XI, odstavec (1), že příspěvek do fondu režie bude stanoven ve stejné výši pro všechny kategorie bytů: 4+1, 3+1, 2+1, 1+1, 0+1 s odvoláním na platnou legislativu úpravu.

Obdrželi jsme v tomto smyslu také písemnou připomínku p. Zdeňka Skácela, člena SVJ Imrychova z bytu 18/879, který rovněž doporučoval stanovit tento příspěvek ve stejné výši s odvoláním na možnou právní úpravu dle § 1180 a § 1189 NOZ a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Dosavadní měsíční příspěvek do fondu režie činí za celý dům 879 – 881 činí 42.546,- Kč. Vypočtená nová částka příspěvku pro jeden byt při 108 bytech za celý dům je tedy 394,- Kč a měsíční příspěvek do fondu režie za 9 bytů ve vlastnictví Domovního družstva Imrychova by činil 3.546,- Kč a byl by rovněž hrazen z prostředků Domovního družstva.

Abychom však mohli výši příspěvku změnit je potřebné získat kvalifikovanou 2/3 většinou všech platných hlasů na Shromáždění SVJ Imrychova nebo přijetím nových Stanov. Proto přicházíme v těchto dnech opětovně, ke schválení nových Stanov formou per rollam, o kterých jsme v důsledku nedostatečné kvalifikované většiny nehlasovali, v nichž je ustanovení o stejné výši příspěvku zapracováno. Stanovy musí být schváleny v souladu s novou právní úpravou ČR, proto je opětovně předkládáme formou per rollam.

Dne 11.7.2024 jsme dokončili jednání s investorskou firmou YIT Stavo, s.r.o. IČO: 264 20 562 a poté podepsali Smlouvu o spolupráci a úpravě vzájemných práv a povinností, ve které se zavazujeme, že nebudeme jako právnická osoba SVJ Imrychova při realizaci stavby „Bytového domu Imrychova“ v ul. Těšíkova vznášet námitky, připomínky či žaloby u příslušných úřadů vůči investorovi (jako je zvýšení hluku, prašnosti a znečištění okolí) v průběhu výstavby. Společnost YIT Stavo, s.r.o. se naopak zavázala cca v 8 bodech, že nebude v době výstavby kácet vzrostlé stromy, zachová průjezdnost ulice Imrychova, že nedojde k odstavce vody déle jak 12 hod., nebude zasahovat do veřejných parkovacích stání a že poskytne právnícké osobě SVJ Imrychova na pokrytí zvýšených nákladů spojených s přechodným snížením kvality bydlení jednorázovou částku 1.000.000,- Kč, což také dne 26.2.2025 učinila a peníze na účet SVJ Imrychova poslala.

Vážení, v průběhu roku 2024 a 2025 byly uskutečněny následující investice a opravy do budovy a příslušenství domů 879 – 881:

- **STAVBA ŠIKMÉ STŘECHY** společností SYANCO, s.r.o., s 18 % sklonem, s osazením okapů po celém obvodu střechy doplněné o rekonstrukci hromosvodů (stavba nových 2 svodů) + komplexní opravou 3 ks výtahové nástavby + velké domovní antény + osazení protipožárních dveří + bezpečnostní protipožární prostupové dveře mezi částmi půdy střechy = v částce do 4 mil. Kč.
Dne 26.9.2024 jsme obdrželi ROZHODNUTÍ, že Stavební úřad MČ Prahy 12 schvaluje stavební záměr a 7.10.2025 proběhlo kolaudační řízení za účasti Stavebního úřadu MČ Prahy 12 a bylo schváleno.
Záruční doba na funkčnost střešní krytiny je 50 let, záruční doba na funkčnost žlabového systému je 40 let.
- **OSAZENÍ NOVÝCH DÁLKOVĚ ODEČITATELNÝCH VODOMĚRŮ NA TUV**
A SV - s ohledem na normu EU jsou nové vodoměry dálkově odečitatelné a umožní od r. 2027 majitelům bytů domu 879 – 881 vlastní dálkově kontrolovaný měsíční odečet TUV a SV. V současnosti provádí dálkový odečet a kontroluje měrnou spotřebu správce domu p. Tomáš Musák.
Za dům 879 činila fakturace nákladů 89.923,- Kč
Za dům 880 činila fakturace nákladů 93.950,- Kč
Za dům 881 činila fakturace nákladů 91.936,- Kč
Smlouva o odečítací službě pro všechny domy 879 – 881, s možností přístupu na dálkově připravený zákaznický portál a poté i nájemnický portál za roční poplatek ve výši cca do 10.000,- Kč podle aktuální skutečnosti a počtu přihlášených přístupů v daném roce.
- **VÝMĚNA STARÝCH A INSTALACE NOVÝCH STOUPÁČEK na TUV a SV**
s dilatační spojkou od 6.10. do 10.10.2025 schváleno v celkové částce = do 1,2 mil. Kč

firmou Simon Group s 20 letou zárukou na provedené práce, faktura 980.179,20Kč.
Výměna stoupaček byla úspěšná.

Co se týče drobných oprav a investic byla v uplynulém období situace následující:

- Provádíme pravidelnou kontrolu osvětlení domu, zajišťujeme bezproblémový chod všech tří výtahů, opravy elektroinstalace a specifických technických zařízení
- V rámci smlouvy s fa Pařez zajišťujeme pravidelné půlroční provádění deratizace proti hlodavcům u všech přístupových vchodů domů 879 – 881, za cenu 6.800,- Kč
- Zajišťujeme pravidelnou kontrolu protipožární ochrany firmou KANDUS
- Zajistili jsme kontrolu vyzařování elektromagnetických vln z pronajaté místnosti v 10.p. domu 881 včetně okolí střešní antény firmy CETIN – výsledky měření odpovídají požadovaným limitům a nepřekračují zdravotní normy. Shledáno bez závad.
- Zajistili jsme opravu nedostatečného vytápění v horních patrech domů 879 – 881 formou vyčištění filtrů a seřízení diferenciálních regulátorů na patách objektu a výměnou nových odvěšňovacích ventilů firmou pana Vyskočila ve výši 38.633,- Kč.
- Probíhá průběžná údržba zeleně v okolí našeho domu 879 – 881
- Probíhají periodické odborné zkoušky výtahů včetně vystavování protokolů o těchto zkouškách – naposledy v období 06/2024 + oprava řídicí jednotky výtahu 879 (operátor dveří) ve výši 33.380,- Kč
- Zajišťujeme pravidelnou kontrolu kamerového systému firmou VERBASOL – v listopadu 2023 jsme zjistili pomocí kamerového systému poškození výtahu v domě 881, zajistili jsme opravu na náklady původce škody ve výši 7.000,- Kč. Vzniklá škoda byla uhrazena 15.2.2024 v plné výši.
- V období 03/2024 provedeno osazení sítě proti holubům na lodžích v mezipatrech domů 879 – 881, v ceně 17.000,- Kč.
- Oprava řídicí jednotky výtahu v domě 880 v období 01/2024 v částce 33.380,- Kč
- Oprava řídicí jednotky výtahu v domě 881 v období 01/2025 v částce 33.380,- Kč.
- Provedena kontrola systému vytápění dle vyhlášky MPO č. 8/2022 Sb. do 25.000,- Kč = zatím faktura k proplacení nedorazila včetně odborné zprávy,
- Údržba zeleně kolem domů 879 – 881 – zajišťuje Ing. Douša + nová popelnice na bio odpad, uzamykatelná, bez poplatku.
- Nákup a instalace nového PC včetně příslušenství v ceně do 20.000,- Kč
- **V rámci plánu na r. 2026 realizujeme:**
 1. Nutné opravy výtahů v domech 879 – 881 (výměna tažných lan a příslušenství) = schváleno na mimořádném Shromáždění 5.6.2025 do částky 2 mil. Kč
 2. Aktualizace Průkazu energetické náročnosti budovy po 10 letech, ze dne 24.10.2026, jednáno s p. Tomášem Hodkem
 3. Podpis smlouvy s firmou CETIN (antény na střeše budovy + pronájem jedné místnosti
 4. Rozpočtové příjmy a výdaje na služby domu 879 – 881 k 30.4.2026
- **V rámci dlouhodobé vize do r. 2034 plánujeme = dokončení zateplení šikmé střechy foukanou izolací v letech 2026/2027 (po vyschnutí střešního dvojitého pláště), do 550.000,- Kč, již odsouhlaseno na mimořádném shromáždění dne 5.6.2025.**
- 5. **Řešení otázky zateplení pláště domů 879 – 881 = průběžné spoření do fondu oprav ve výši 100 tis. Kč měsíčně pro vytvoření požadovaného finančního zdroje k zateplení pláště domů 879 – 881.**

Ze společných prostor jsou pronajaty jednotlivé místnosti v 8. a 10. patře za měsíční poplatek v částce 1.500,- Kč - 2.000,- Kč 5 nájemníkům. Nájem jsou řádně placeny.

Dále technická místnost v 10. p. + komplexní modulační vysílací systém na střeše domu 879 - 881 firmě CETIN a.s., za měsíční poplatek ve výši 11.960,- Kč + inflace.
v přízemí domu 880 p. Petrovi Boučkovi - technická místnost ve výši 2.623,- Kč,
v suterénu domu 880 p.í. Tóthové vinotéka ve výši 8.856,- Kč a firmě ALFA BVG p. Ing. Douši technická místnost ve výši 3.286,- Kč,
Nájem jsou řádně placeny.

Co se týče dlužných nájmů za rok 2024. Dlužné nájem činily celkem 70.200,- Kč, z toho 93 % zapláceno - jsou největší problémy s p.í. Ivanou Vaňkovou z bytu 11/879, který jmenovaná pronajímá.

- Za rok 2024 dlužila 5 nájmů (01/2024, 04/2024, 08/2024, 09/2024, 11/2024 v celkové výši 15.050,- Kč, z čehož po urgencích 3 nájem uhradila a dluží doposud 2 nájem ve výši 5.460,- Kč
- za rok 2025 k datu 30.6.2025 - dlužila 3 nájem (04/2025, 05/2025, 06/2025 v celkové výši 10.215,- Kč, které po urgencích zaplatila
- a po urgencích zaplatila nedoplatek za vyúčtování služeb 2024 ve výši 25.408,- Kč

Paní Vaňková, bohužel s námi komunikuje omezeně, nicméně po urgencích z naší strany a také tlaku ze strany p.í. JUDr. Ptáčkové se daří dlužné částky uhradit. Vyžaduje to však obrovské administrativní a pracovní zatížení kanceláře SVJ Imrychova.

Chtěl bych také v této zprávě ocenit mimořádnou aktivitu Ing. Kláry Bártové spolu se správcem domu p. Tomášem Musákem za četné opakované dozorové audity při stavbě střechy a u Ing. Kláry Bártové ještě za aktivní vedení kanceláře SVJ Imrychova, aktivní pomoc pana Šťastného z bytu 12/881 a Ing. Jaroslava Douši při řešení havárie vodovodního potrubí v suterénu domu 880, pana Ing. Vlastimila Bendy při zajišťování nákupu, instalace a zprovoznění nového PC do kanceláře SVJ Imrychova včetně softwarového příslušenství, pana Milana Součka za obstarávání a přípravu podkladů pro výběrová řízení s dodavatelskými firmami či paní Mirku Beňovou při přípravě a realizaci smluvních podkladů s firmou YIT, jež nám poskytla 1 mil. Kč.

Závěrem 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 2024 bylo elektronicky podáno, dne 11.4.2024. Výsledkem hospodaření byl již zdaněný zisk 95.043,- Kč, který bude převeden do fondu oprav.

Zpracoval:

Ing. Jaroslav Sixta

Za PSV SVJ Imrychova:

Předsedající Shromáždění SVJ Imrychova
Ing. Klára Bártová

Ing. Jaroslav Sixta
Imrychova 879, 880, 881 Praha 4
Imrychova 880/19, 143 00 Praha 4
IČ: 289 23 600
-3-