

59,55%

V Praze dne 31.10.2017

Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2016-2017

Vážení vlastníci,

Řízení SVJ Imrychova probíhá v rámci pravidelných týdenních jednání členů pověřeného vlastníka tj. představenstva Domovního družstva Imrychova v kanceláři Družstva.

Z jednání pověřeného vlastníka se vedou řádné zápisy (zajišťuje pan Klíma), kterých ke dni zpracování této zprávy je 44 zápisů, a zápis konání minulého Shromáždění SVJ Imrychova ze dne 10.11.2016.

Z celkového pohledu tvořily rozpočtové příjmy SVJ Imrychova za rok 2016 3,068 mil Kč a výdaje 2,796 mil Kč s přebytkem ve výši 272,3 tis. Kč, který byl vrácen jednotlivým majitelům bytů SVJ Imrychova a nájemcům bytů v majetku Družstva řádným vyúčtováním poplatků a služeb za rok 2016.

Za rok 2016 činí příjmy u položky fondu oprav 734 tis. Kč fondu rezie 490 tis. Kč získávané od majitelů bytů formou SIPO či převodem z BÚ či v hotovosti. Tyto příjmy považujeme za dostatečné a jejich zvýšení nenavrhujeme.

Jako v roce 2015 je situace problematičtější u výdajových položek i v r. 2016 – zejména u nákladů na odběr studené vody (tzv. vodné -stočné) a nákladů na ohřev a odběr teplé vody problematičtější.

Roční bilance příjmů k výdajům za r. 2016 u studené vody činí za celý dům – 92,9 tis. Kč a u spotřeby teplé vody činí – 137,7 tis. Kč. Abychom vyrovnali trvalou zápornou bilanci příjmů a výdajů po opakovaném zdražení studené a teplé vody navrhujeme jejich vyrovnání opětovným navýšením poplatků za služby u studené a teplé vody, a to od 1.1.2018 ve výši 8,- Kč na osobu a měsíc u studené vody (celkem 150,-) a 10,- Kč na osobu a měsíc u poplatků za teplou vodu (celkem 305,-).

Co se týče příjmů a výdajů za služby s přebytkovým stavem v příjmech za teplo, u něhož je tento stav dlouhodobě nastaven ještě z dob existence SBD Cílkova, zaznamenali jsme za rok 2016 oproti r. 2015 prudké navýšení nákladů za teplo a to o 120 tis. Kč za rok. Předpokládáme, že pokud se tento trend v růstu nákladů za teplo nezmění ani za rok 2017, budeme muset přistoupit i ke změně poplatků za teplo.

Z pronájmu společných prostor, dříve označené jako nebytové, jsou i nadále pronajaty prostory v suterénu – firmě Alfa BVG p. Ing. Douši, v 8. p. místnost pí. Veliškové, v 10. p. firmě Česká telekomunikační a.s. a v přízemí domu 880 pí. Tóthové vinotéka (dříve bývalé kadeřnictví) s možností od května do září užívat venkovní zahrádku za poplatek 500,- Kč měsíčně.

Co se týče dlužníků, máme za rok 2016 čisté konto. Veškeré dlužné nájmy, jejichž výše činila za rok 2016 SVJ + Družstvo celkem 52.620,- Kč se podařilo v průběhu roku 2016 a 2017 odstranit. Přesto stále každý rok dlužné nájemné vzniká a je zřejmé, že trvalá a průběžně

lix.

prováděná evidence PV SVJ je skutečně potřebná. Vzniklý nedoplatek na inkasu nájmu SIPO pak spolu s majitelem bytu průběžně řešíme.

K 30.4.2017 jsme dokončili a následně 4.5. 2017 předali do schránek majitelů domů roční vyúčtování zálohových plateb za služby, které sice jako v minulosti skončilo s celkovým přebytkem, avšak již podstatně nižším ve výši 272,3 tis. Kč za r. 2016 oproti 351 tis. Kč za r. 2015, čerpající převážně z pokračujících přebytků z příjmů za teplo. Tato částka pak byla rozúčtována mezi jednotlivé majitele bytů SVJ Imrychova, nájemce bytů ve vlastnictví Družstva a nájemce společných prostor.

Jak jste si jistě všimli, ve vyúčtování spotřeby tepla došlo ke změnám v důsledku nové vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve dvou fázích s přihlédnutím k velikosti podlahové plochy – platí i nadále rozdělení finančních nákladů za základní složku ve výši 40% a spotřební složku ve výši 60%. Letos navíc v rámci nové vyhlášky se vypočtené průměrné náklady upravovali koeficientem krát 0,8 u minimální částky a krát 2 u maximální částky, tj. při překročení hranice povoleného rozpětí dopočtem, a to buď minimální částka nákladů – 20% nebo maximální dopočtem + 100% neboli všichni uživatelé domu musí zaplatit minimálně 80% průměru nákladů za teplo domu na m² a maximálně 200% průměru domu na m².

Na základě usnesení minulého Shromáždění vlastníků pokračovalo představenstvo PV v přípravě plánované akce **opravy a nátěru fasády a výměny zábradlí**. S ohledem na doplnění stavební akce o výměnu zábradlí překročili plánované náklady 2 mil. Kč a představenstvo požádalo o souhlas členů SVJ a Družstva formou podpisové akce „per rollam“, kdy při hlasování za SVJ bylo pro 55,00%, proti a zdrželo se hlasování 45,00% a za Družstvo bylo pro 53,66% a proti a zdrželo se hlasování 46,34% tzn., že uvedené stavební práce byly schváleny, představenstvo podepsalo smlouvu s termínem zahájení od 1.7.2017 a ukončení do 31.10.2017, samozřejmě s přihlédnutím ke klimatickým vlivům.

Prakticky od listopadu 2016 (týden po týdně) probíhalo jednání týkající vyhledávání vhodné stavební firmy. Z více jak 8 firem byly určeny k pohovorů v kanceláři Družstva 3 firmy p. Dotzauer(Araneus), Itstav. Pater a IQ Therm CZ a nakonec byla vybrána firma p. Dotzauera podepsána smlouva na **opravu a nátěr fasády a výměny zábradlí v celkové ceně 3.648,403,- včetně DPH**. V průběhu stavebních oprav se zjistilo, že bude nutné opravit i zatmelení kolem špalet oken domů 879, 880, 881, kam pronikala zatékající voda, opravit v mnoha místech všech tří domů vypadlé kusy betonu v panelech domu, ze kterých čouhaly armovaná železa, očistit severní stranu domu od náletů a plísní a upravit konstrukci nových zábradlí ve 12. patrech domu navaření zvýšené hrany zábradlí dle platných norem EU. Pro kompletní opravu fasády objektu 879-881 byla provedena oprava vnějších fasád nástaveb strojoven výtahů. Nutné vícepráce byly řešeny postupně dodatkem č. 1 a č. 2 k základní smlouvě ve výši 281.175,- Kč a 98.198,- Kč. Ke dni zpracování této zprávy činí částka 3.873.571,- Kč.

Samozřejmě, že tak velká oprava vše tří domů 879, 880, 881 vyvolala různé názory a připomínky majitelů bytů k navrženým pracovním termínům a vlastnímu průběhu stavebních prací, což nás nepřekvapilo a respektovali jsme je, pokud to jen šlo. Bohužel nás mrzelo nařčení p. Vlastimila Peloucha, že námi vybraná stavební firma neexistuje, že je všechno podvod apod., se snahou rozjeté stavební práce zastavit. Museli jsme pak dodatečně vysvětlovat tento schválený stavební záměr podrobnými písemnými informacemi - jejich vyvěšování na nástěnkách domu a vhažování do poštovních schránek jednotlivých majitelů bytů.

Žádáme, aby uživatelé bytů neodkládali použité spotřebiče, části nábytku, apod. do chodeb, sklepů a ke kontejnerům. Každý uživatel bytu je povinen si zajistit odvoz tohoto odpadu do sběrného dvora na Praze 4 individuálně.

Opětovně rovněž zde na Shromáždění vlastníků připomínáme existenci webových stránek SVJ Imrychova, jejichž součástí jsou i stránky DD Imrychova, které vytvořila a zprovoznila od května 2014 administrativní pracovnice SVJ Imrychova pí. Bártová a které naleznete na www.svjimrychova880.cz a na které průběžně vkládáme aktuální informace o činnosti SVJ Imrychova.

Z pohledu řízení a správy PV SVJ Imrychova jsme se průběžně věnovali za uplynulé období práci na opravách domu 879, 880, 881, údržbě jejich společných prostor, opravám specifických technických zařízení umožňující nerušený chod všech tří domů včetně pravidelných kontrol jako je protipožární zabezpečení, rozvody elektroinstalace, odstraňování překážek v únikových chodbách a zejména stavebnímu dozoru v rámci opravy fasády a výměny zábradlí.

Daňové priznání SVJ Imrychova za rok 2016 bylo řádně podáno a včas do 31.3.2017. Výsledkem hospodaření byl zisk 93.098,- Kč, který bude převeden do fondu oprav. Daň ze zisku činila 17.480,- Kč.

Děkuji za pozornost a za Vaši účast na tomto Shromáždění.

Zpracoval: Ing. Jaroslav Sixta



Za PV: