

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Imrychova 879, 880, 881 konaného dne 14.11.2024 od 19:00 hod. v TWM Tower (DUM)

Program:

Zahájení shromáždění

- 1) Zpráva o činnosti Pověřeného vlastníka SVJ Imrychova za rok 2023-2024
- 2) Zpráva o hospodaření SVJ Imrychova za rok 2023
- 3) Zpráva o činnosti kontrolní komise SVJ Imrychova
- 4) Navýšení fondu oprav
- 5) Projednání a schválení nových stanov SVJ Imrychova
- 6) Ostatní a různé

Shromáždění vlastníků zahájil Ing. Sixta s konstatováním, že účast přítomných mandátů činí 77,25%, čímž je toto Shromáždění usnášení schopné a je možno přistoupit k projednání programu a vlastnímu jednání Shromáždění.

Pí Beňová podala po zahájení doplňující návrh programu Shromáždění a to v podobě zařazení bodu o mimořádné opravě hromosvodu. Tento návrh byl přijat všemi přítomnými členy a zařazen do bodu 6) ostatní a různé (viz. níže).

Ad 1) Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ Imrychova za rok 2023-2024

Zprávu o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2023-2024 přednesl Ing. Sixta. Z řady informací, které zpráva obsahuje, byly zdůrazněny zejména následující body:

- Zhodnocení ekonomické stability SVJ Imrychova, s důrazem na pokračující navyšování výdajů za služby, a to zejména u poplatků za TUV a teplo. V rámci ročního vyúčtování záloh na služby za rok 2023 byla zjištěna v některých bytech abnormální spotřeba SV a/nebo TUV, která je vysoko nad průměrnou spotřebou SV a TUV domů 879 – 881. PV SVJ Imrychova hodlá u těchto bytů s nadprůměrnou spotřebou navýšit zálohy na SV a/nebo TUV dle doporučení právníka, tj. o 1/12 dané roční spotřeby v měsíčních zálohách, a to začátkem r. 2025.
- Informaci nutnosti navýšení příspěvku na správu domu a pozemku (tj. dříve fondu oprav) v r. 2025 na 33,- Kč/m² podlahové plochy daného bytu. V návaznosti na tuto skutečnost byli vlastníci upozorněni na plánované navýšení záloh tzv. „fond oprav“ v průběhu r. 2025 dle záměru přijatého na Shromáždění 9.11.2023.
- Přehled akcí a realizace plánu oprav a údržby provedené v r. 2024. Zejména pak oprava střechy, která byla po schválení potřebné dokumentace Stavebním úřadem MČ Prahy 12, zahájena dnem 12.11.2024 (dle aktuálního stavu k 14.11.2024). Dále byli vlastníci domu upozorněni na výměnu vodoměrů na studenou a teplou vodu, která proběhne na přelomu listopadu a prosince 2024 dle schváleného časového harmonogramu vysoutěžené firmy TECHEM, s.r.o. Vlastníci budou o konkrétním termínu včas informováni, a to minimálně se 14 denním předstihem. Osobní účast vlastníků v bytech v daném termínu je nezbytná, v opačném případě zajistí vlastník otevření daného bytu náhradním řešením.
- **Podrobnější informace - viz. Příloha Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka SVJ za rok 2023-2024.**

Ad 2) Zpráva o hospodaření SVJ Imrychova za rok 2023

Zprávu o hospodaření SVJ za rok 2023 přednesla účetní SVJ Imrychova pí. Janečková – viz. - příloha Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2023.

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:

- 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, 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 14.11.2024

Po přednesení všech zpráv otevřel Ing. Sixta diskuzi 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) 2)3) Nebylo dotazů k předneseným zprávám a bylo tedy přistoupeno k hlasování. (označení hlasování odpovídá příloženému souhrnu hlasování- odpovídá p. Klíma)

Hlasování č. 1A) o Zprávě o činnosti pověřeného vlastníka za rok 2023-2024 SCHVÁLENO
Pro 94,82 % přítomných
Proti a zdrželo se 5,18 % z přítomných

Hlasování č. 1B) o Zprávě o hospodaření SVJ za rok 2023 SCHVÁLENO
Pro 94,82 % přítomných
Proti a zdrželo se 5,18 % z přítomných

Hlasování č. 2) o Zprávě o činnosti kontrolní komise SCHVÁLENO
Pro 100 % přítomných
Proti a zdrželo se 0 % z přítomných

Ad 4) Navýšení fondu oprav

Diskuze: Tato problematika byla již prodiskutována na předchozích shromážděních SVJ Imrychova, kde bylo odsouhlaseno postupné navýšování „fondu oprav“ v letech 2024 a 2025, až na hodnotu 33 Kč/m² podlahové plochy daného bytu. Ing. Sixta navrhl uplatnit toto plánované navýšení až od září 2025 s tím, že tento postup bude „citelnější“ s ohledem na další výdaje vlastníků, kdy navýšení na plánovaných 33Kč/m², které má pokrýt náklady na

opravy a plánované zateplení domů bude i tak „určitou další finanční zátěží“ vlastníků.

K samotnému „fondu oprav“ vystoupil p. Zdeněk Skácel s tím, že nerozumí samotnému výpočtu „fondu oprav“ na rok 2024 a že doporučuje tento bod zatím neschvalovat. Souhlasí s jeho navýšením od září 2025, ale předtím potřebuje znát postup výpočtu, aby bylo zřejmé, že výpočet byl proveden podle podílu daného bytu dle Prohlášení vlastníka budovy.

Ing. Sixta akceptoval tento požadavek s tím, že příští týden uveřejnění na webových stránkách SVJ Imrychova formou tabulky způsob výpočtu za celý dům bez uvedení konkrétních jmen vlastníků bytů (jen čísla bytů a označení domů).

*JUDr. Alexander Sijka navrhl projednání navýšení „fondu oprav“ ponechat a schválit tento bod programu na mimořádném Shromáždění SVJ Imrychova. **Po souhlasném vyjádření vlastníků Shromáždění k tomuto návrhu, Ing. Sixta navrhl předběžný termín mimořádného shromáždění na začátek června 2025.***

Hlasování č. 3) o změně termínu projednání „fondu oprav“

SCHVÁLENO

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

Ad 5) Projednání a schválení nových stanov

Diskuze: Vzhledem k doplňující připomínce k návrhu nových stanov během jednání Shromáždění navrhl Ing. Sixta delší časový úsek k jejich projednání. **Připomínky k návrhu stanov se tak budou přijímat v kanceláři družstva (osobně, do schránky družstva nebo emailem) do 31.12. 2024.** Konečná podoba stanov po projednání doplňujících připomínek s právníkem (posouzení připomínek s právníkem dle jejich relevantnosti) bude poté zveřejněna na webových stránkách na SVJ Imrychova finální podoba nových Stanov **a hlasování pak proběhne formou per rollam v první polovině 2025.**

Hlasování č. 5) schválení nových stanov

NESCHVÁLENO

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

Proběhlá hlasování byla schválena, vyjma hlasování č.5, pro které nebyl dostatek mandátů, z důvodu snížení mandátů odchodem části přítomných. Toto hlasování bude nahrazeno hlasováním PER ROLLAM v první polovině roku 2025.

Ad 6) Ostatní a různé

Před zahájením diskuze podal Ing. Sixta informaci o termínech zákonem dané výměny vodoměrů, který se uskuteční ve dnech 28.11. a 3.12.2024, s důrazem na nutnost spolupráce všech vlastníků a nájemníků bytů zpřístupněním technického prostoru s vodoměry v jednotlivých bytech. (POZN. k datu vyhotovení této zprávy byly všechny vodoměry vyměněny v řádných termínech. PV SVJ děkuje za bezproblémový průběh výměny všem vlastníkům a nájemníkům)

- 1) **Názvosloví:** Prvním dotazem diskuzi zahájil Ing. Skácel s několika podněty (zejména k problematice administrativního poplatku, poplatku za psa, právnické terminologie použité ve zprávách, zejména tzv. „fonde oprav“ (tj. poplatek za zprávu domu), které přečetl a předal v písemné formě (je přílohou k tomuto zápisu). Odpověď si vyžádal písemně, spolu se zveřejněním na webové stránky SVJ. V reakci za SVJ Ing. Sixta uvedl, že ačkoli je dle současné literatury zákona název „fond oprav“ pozměněn, je tato položka ve výpočtu služeb označována stále jako „fond oprav“ z praktických důvodů (historicky dané označení, které je pochopitelné pro všechny vlastníky bytů). Dále uvedl, že výpočty této položky jsou stanoveny dle podílů vlastníků. Podotkl, že tato problematika byla již s Ing. Skácelem řešena a odpověď byla zasílána emailem spolu s nabídkou detailního vysvětlení při osobním jednání v úředních hodinách kanceláře družstva. Tohoto p. Skácel nevyužil. Taktéž souhlasil, že odpověď na dané dotazy bude zodpovězena na webových stránkách.
- 2) **Hlavní bytové uzávěry SV a TV (tj. ventilů)** Pí Blažková upozornila na netěsnost ventilů TV a SV ve svém bytě. Připojil se p. Sijka s návrhem na provedení revize všech ventilů TV a SV. Ing. Sixta spolu s pí Beňovou podotkli, že v minulosti byla již prováděna výměna těchto kohoutů dle soupisu žádostí, nicméně v rámci výměny vodoměrů, jak doplnil správce domu p. Tomáš Musák, je s techniky dohodnuta kontrola a soupis starých kohoutů určených pro výměnu. V návaznosti na zjištěná fakta se poté naplánuje výměna potřebného instalatérského materiálu, protože samostatné výjezdy jsou velmi drahé (jeden výjezd stojí téměř 10 000,- Kč) a defekty na platových ventilech je hlášena ve více bytech.
- 3) **Topení:** Pí Velíšková upozornila, že v jejím bytě má problémy s otopnou soustavou, konkrétně v obývacím pokoji jí topení zcela netopí. Správce domu, p. Tomáš Musák, přislíbil stav topení v bytě zkontrolovat. K této problematice se ještě vyjádřil Ing. Sixta s informací, že dodávky tepla v domě má ve správě francouzská firma Veolia, jejíž ceny neustále rostou a v současné době měsíční faktury přesahují 200 až 300 tis. Kč.
- 4) **Dotace:** Pan Zdeněk Skácel informoval, že 18.11.2024 v multifunkčním sále radnice P12 se bude konat seminář o dotacích na zateplování domů a vyzval představenstvo i členy Shromáždění k účasti. Dále navrhl uspořádání mimořádné shromáždění za účelem využití dotací. Ing. Sixta uvedl, že mimořádná shromáždění na toto téma se již konala. Jejím závěrem bylo, že dotace je možné využít a snížit tak náklady na rekonstrukci, nicméně pro uplatnění dotace je třeba provést celkovou rekonstrukci domů najednou a náklady na takovou akci byly odhadnuty do 40 mil. Kč. Jelikož SVJ takovou hotovost nemá, bylo by nezbytné dům zaúvěrovat, k čemuž v minulosti shromáždění nebylo nakloněno. Z dřívějších jednání k zateplení domu či využití dotačního systému jednoznačně vyplývá, že je nezbytně nutné zvýšení „fonde oprav“, který je nastaven příliš nízkou a vzhledem k rostoucím nákladům na opravy a zateplení je nedostačující.
- 5) **HROMOSVODY :** Po předchozím schválení, byl zařazen bod týkající se investice do hromosvodů na domech. Ing. Sixta Shromáždění informoval o nově zjištěné situaci v rámci opravy střechy. A to, že bude zapotřebí rozsáhlejší rekonstrukce hromosvodů než

se původně očekávalo. Vzhledem k zavedení nových norem EU, platných od r. 2025 bude pro účely kolaudace nově zrekonstruované střechy nutné přizpůsobit i rekonstrukci nových hromosvodů. Celkové předpokládané náklady na rekonstrukci hromosvodů jsou během jednání Shromáždění předběžně odhadovány na 500 tis. Kč celkem pro všechny domy 879 – 881. **Shromáždění tuto stavební aktivitu vyhodnotilo jako potřebnou a žádoucí a bylo přistoupeno k hlasování.**

Hlasování č. 4) mimořádná investice na opravu hromosvodů
Pro 100 % přítomných
Proti a zdrželo se 0 % z přítomných

SCHVÁLENO

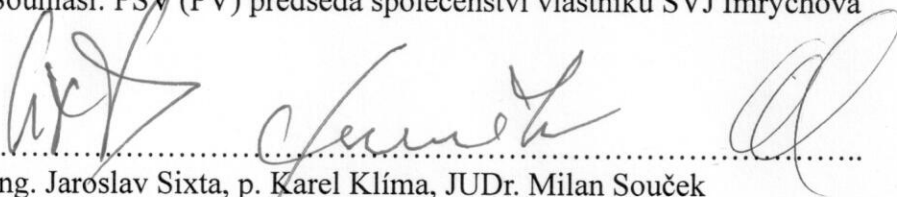
Ing. Sixta poděkoval všem účastníkům shromáždění za účast a schůze byla ukončena.

Vyhotoveno dne 10.12.2024

Zapsala: Ing. Bártová – pověřený předseda Shromáždění SVJ Imrychova



Souhlasí: PSV (PV) předseda společenství vlastníků SVJ Imrychova



Ing. Jaroslav Sixta, p. Karel Klíma, JUDr. Milan Souček

Rozdělovník:

PV
Kontrolní komise