

# Zpráva o činnosti a hospodaření DVSG (Družstva pro výstavbu a správu garáží) za rok 2022

---

Vážení členové!

Jednací řád našeho družstva ukládá předsedovi družstva, aby v úvodu členské schůze provedl kontrolu usnesení, které bylo přijato na členské schůzi konané dne 19.2.2022.

Dovolte mi tedy, abych vás s tímto usnesením a jeho plněním seznámil.

Členská schůze uložila představenstvu družstva následující úkoly:

- 1 Pravidelně hodnotit hlášené závady na stavebním stavu garáží při jejich užívání a zjištěné nedostatky a závady neprodleně řešit.

Tento úkol byl plněn v průběhu roku, dle potřeby, bez závažných nedostatků.

- 2 S maximální hospodárností zajišťovat opravy a údržbu objektů družstva.

Tento úkol jako každý rok byl stěžejní, protože při opravách jsme pokaždé limitováni finančními prostředky. V průběhu roku jsme zajišťovali opravy a údržbu našeho areálu dle schváleného plánu.

Pokračovali jsme dále na plánovaných opravách střech na blocích A-6, B-1, B-3 a C-2. Tím byla dokončena generální oprava střech v celém areálu. Snad jen pro úplnost dodávám, že byly také dokončeny nátěry plechových střech garáží u 3-tí etapy a nátěr střechy kanceláře DVSG.

Provedli jsme opravu pravého křídla vjezdové brány do areálu družstva a opravu zadní branky, tedy vstup do našeho areálu od zastávky Okružní.

Magistrát města Olomouce uznal naši reklamaci ohledně nebezpečně vzduté vozovky mezi čerpací stanicí Čepro a vjezdem do našeho areálu způsobenou stavební technikou při výstavbě OD Kaufland a poškození na vozovce odstranil.

- 3 Dále jsme pravidelně sledovali spotřebu elektrické energie v

jednotlivých blocích garáží a ŘEŠILI případy nadspotřeby dle provozního řádu, včetně vymáhání úhrad za tuto nadspotřebu.

Stav čerpání spotřeby elektrické energie byl pravidelně projednáván na schůzích představenstva.

- Část vzniklé nadspotřeby elektrické energie byla v jednotlivých blocích postupně uhrazena
- Část nadspotřeby uhrazena nebyla, a tak v těchto případech jsme museli přistoupit k částečnému vypínání elektrické energie v blocích kde nebylo možné zjistit zdroj nadspotřeby

U tohoto bodu se musím zastavit.

Bohužel, jako každoročně se pořád vyskytují případy, kdy je zjištěna značná nadspotřeba elektrické energie. Zvýšená nadspotřeba je natolik vysoká, že jsme nuceni jednotlivé bloky od elektrické energie odpojit. Bilance spotřeby elektrické energie je stále smutnější a pro nás nepochopitelnější. Stále se nám nedaří dosáhnout situace, že nebudeme muset pořád dokola řešit případy, kdy je při kontrolních odečtech zjištěna extrémní nadspotřeba elektrické energie ke které se není nikdo ochoten přiznat, natož tuto nadspotřebu následně uhradit. Bohužel ji pak musíme uhradit všichni z našeho společného účtu.

Nevím totiž jakým způsobem ještě na Vás apelovat, aby byla v případě nutné potřeby předpokládána větší spotřeba EE nahlášena v kanceláři družstva a poté následně i uhrazena.

Za rok 2022 jsme spotřebovali jako družstvo 16.269 kWh, když to propočtu za staré ceny v roce 2022 (6,30Kč/kWh), tak jsme za ni zaplatili celkem 102.495,- Kč. Konkrétně jako odstrašující příklad v minulém roce se jednalo o rekordní spotřebu v bloku G-8, která překročila spotřebu 600 kWh jen za 4/4, což je při povoleném limitu 96 kWh/blok za kalendářní rok, více než šestnásobek povolené spotřeby za celý rok!!!!!!

Kdo tuto energii v hodnotě cca 3.850,-,- Kč zaplatí???? Většinou zvýšenou nadspotřebu EE vykazují bloky, kde jsou hlavně pronajaté garáže. Proto opět připomínám, že při pronájmu je nutno nájemníka nejen seznámit se všemi pravidly užívání garáže, ale také si potřeba uvědomit, že veškerou odpovědnost vůči Družstvu má Člen družstva, nikoliv jeho nájemník.

Opětovně a důrazně upozorňuji, že nikdo, kromě určených osob, nemá oprávnění do rozvodu EE v areálu družstva jakkoliv zasahovat, tedy vypínat ani zapínat. Bohužel se tomu tak stále děje a dokonce někteří jedinci fyzicky ničí dvířka rozvaděčů, jen aby si vypnutou elektřinu

opětovně zapnuli.

Dovoluji si ještě připomenout, že v garážích je přísně zakázáno nabíjení elektromobilů a ani jiných dopravních prostředků využívajících k pohybu elektrickou energii, jako jsou například: elektrokola, elektrokoloběžky a jim podobné elektrospotřebiče!!!

Členové výboru průběžně namátkově kontrolují, zda garáže slouží stanovenému účelu a nejsou zde neoprávněně instalovány zakázané spotřebiče EE, jako například topidla, mrazicí boxy, chladničky, svářečky, cirkulárky či jiná zařízení s vysokou spotřebou EE.

Z důvodu zpřesnění měření spotřeby EE a také jako součást obnovy částí elektroinstalace, byla na období 2021 až 2023 naplánována a provedená kompletní výměna jistících prvků bloků garáží, včetně odečtových hodin EE v digitálním provedení. V roce 2021 byly tyto prvky nainstalovány kompletně v blocích A a B, v loňském roce pak v blocích C, D a E. Na tento rok plánujeme výměnu ve zbývajících blocích F, G, H a I.

V roce 2022 jsme v představenstvu projednali celkem 36 převodů práv k užívání družstevní garáže, a to ve 14 případech převodem členství nabytím zůstatkové hodnoty po úmrtí našeho člena, ve 22 případech převodem členských práv a povinností podle uzavřených dohod. Byla provedena také směna garáží a to v počtu 3. Představenstvo družstva se sešlo v roce 2022 na řádné schůzi celkem 12 krát a 1 krát na mimořádné schůzi. O všech jednáních je pořízen zápis, ve kterém jsou stanoveny úkoly jednotlivým členům a jejich plnění, které bylo předsednictvem pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno.

Představenstvo se na svých pravidelných zasedáních dále zabývalo těmito oblastmi:

- Výběrem nájemného
- Spotřebou elektrické energie po jednotlivých blocích garáží. Pravidelně jsme sledovali a řešili úhradu nahlášených odběrů, vyšších než je stanovený limit, jak bylo dříve uvedeno
- Kontrolou, seřízením a opravou veřejného osvětlení-průběžně dle aktuální potřeby
- Ve spolupráci s Hasičským záchranným sborem jsme prováděli likvidaci několika typu nefunkčních hasících přístrojů
- Opravou a úpravou části nevyhovující montážní rampy, vybudováním bezpečnější pochůzkové lávky, včetně zábradlí

- Opravami technického stavu garáží a GO střech v roce 2022 s důrazem na jejich dokončení, jak bylo dříve uvedeno
- Výsledky hospodaření jednotlivých čtvrtletí roku 2022
- Zprávami kontrolní komise
- Výstavbou nového oplocení z drátěného pletiva ze SZ strany DVSG, ve spolupráci se sousedním vlastníkem p. Kvapilem
- Údržbou veřejné zeleně a stromoví v areálu garáží, včetně jeho okolí
- Dodržováním provozního řádu našeho areálu
- Vyhodnocením a přípravou členské schůze

Mimo výše uvedených oblastí jsme se podrobněji věnovali těmto problémům:

- V prosinci 2021 bylo vyvoláno jednání mezi vlastníky pozemků dotčených výstavbou oplocení u hřbitova a byla odsouhlasena změna trasy oplocení. Část za štíty garáží I-1 by byla zrušena a fyzicky přičleněna k parkové úpravě bývalého hřbitova. Majetkoprávně však tento pruh parcely zůstane v majetku družstva. Družstvo se tak zbaví problémové plochy, která sloužila k odkládání nepotřebných předmětů, pneumatik a zarůstající náletovou zelení. Přístup za účelem údržby garáží by tím nebyl omezen.
- V průběhu roku 2022 bylo postaveno ve spolupráci se sousedním vlastníkem p. Kvapilem nové oplocení drátěným pletivem ze SZ společných pozemků, původní oplocení, z velké části na pozemku p. Kvapila bylo již zcela zničeno. 1/3 finančních nákladů jde k tíži družstva, druhou část 2/3 uhradil vlastník pozemku se servisní halou – firma Kvapil-elektro (nájemce firma Bečica Šembera).
- Nadále trvají jednání s projektantem na zasakování dešťových vod z areálu družstva. Předběžný návrh, který podléhá schválení družstvem, by měl obsahovat propočet nákladů na přípravné a stavební práce. Opakuji, že realizace projektu by uchránila nejen přilehlou usychající zeď, ale by i výrazně snížila náklady družstvu na odvedení srážkových vod z našeho areálu Moravské vodárenské společnosti
- Na podnět p. Kvapila jsme dali prověřit jeho návrh smlouvy o Služebnosti, (dříve věcné břemeno), týkající se přístupu fy Bečica-Šembera přes naše pozemky - přístupovou komunikací. Návrh smlouvy jsme nechali posoudit právní kanceláří „Konečný“. Právnička uvedené kanceláře nás informovala, že smlouva je

nadbytečná, neboť přístup na pozemky p.Kvapila vyplývá z platného občanského zákona

§ 1029 Sb. A navíc zásah do majetkových poměrů družstva podléhá schválení členskou schůzí. Představenstvo proto tento problém dává na zvážení členské schůzi a blíže tento problém rozebere jako samostatný bod z tím, že se o něm bude také samostatně hlasovat.

- V září 2022 se uskutečnila brigáda členů představenstva ve skladech č. 1, 2, a 3 za účelem revize nepotřebného a poškozeného majetku, vesměs DHIM (drobný hmotný investiční majetek). Nepotřebný a poškozený materiál byl zrušen, kovové předměty byly předány do sběru. Za osobní přínos považují členové představenstva likvidaci odbornou firmou blíže neurčené chemické látky v 200-tě litrových sudech a dlouhodobě nepoužívané plechové obaly ze zbytky vyschlých barev, které se považují za nebezpečný odpad. Dále proběhla u jmenovaných skladů výměna děravých podokapních žlabů. V tomto roce bychom chtěli u těchto skladů dále pokračovat opravou, případně výměnou vrat.
- Opakovaně se objevuje závada na zámku zadní branky z ul. Okružní. Provedli jsme znovu opravu svépomocí. Apelujeme na všechny uživatele aby zacházeli s touto brankou šetrněji. Je to majetek nás všech, tak ať nám vydrží co nejdéle!!!!!!
- Dále jsme provedli opravu pravého křídla vjezdové brány do areálu DVSG. K jejímu poškození došlo zřejmě blíže nezjištěným nákladním vozidlem při budování nákupního střediska Kaufland. Po posouzení skutečného stavu byla provedena její oprava a brána se vrátila zpět na původní místo.
- Již 2x byla rozbitá informační skříňka která je umístěná u vjezdu do areálu garáží, kde pro vás zveřejňujeme nejčerstvější nové, aktuální informace platné pro všechny garážníky. Tuto skříňku muselo představenstvo nechat opravit a také zaplatit z našich společných peněz. Neznámý vandal se totiž zřejmě baví tím, že do našeho společného majetku kope a jinak různě ho poškozuje např. rozbíjí skleněná dvířka. Je to ubohost od tohoto druhu lidí. Vždyť tento způsob oznámení zprávy představenstvem pro ostatní je úsporný, rychlý a spolehlivý.
- Trvalým problémem se stává zeleň, údržba a úklid našeho areálu. Údržbu zelených ploch zajišťuje zahradnická firma na základě objednávky DVSG. Úklid provádíme sami vlastními salami, především brigádami, částečně naší pracovníci a také jednotlivými členy představenstva. Do sběrného dvora jsme odvezli několika vozíků bio odpadu, zbytky keřů a větví, které bylo nutno odstranit v

souvislosti s výstavbou části nového oplocení. Neustále se nám tady objevují hromady poházených odpadků, staré pneumatiky, vyházené části nábytků, dokonce jsme zde objevili vyhozený kotel pro vytápění rodinného domku který zde někdo z garážníků odložil. Tento stav snad ani nemusím komentovat!!!!!!

- V loňském roce jsme museli částečně opravit veřejné osvětlení, které bylo poškozeno nejspíš některým z kamionů u vjezdu do našeho areálu. Tato neplánovaná oprava nás stála více než 18.000,- Kč a byla provedena externí firmou.
- Po ukončené opravě střech, plánujeme nyní rekonstrukci veřejného osvětlení, která proběhne v několika etapách. Prvotně budou stávající výbojková světla nahrazena LED-kovými- úspornějšími hlavicemi. (Již dvě máme pokusně nainstalovány, jeví se jako lepší, vyšší svítivost a úspornější provoz). Poté pak v návaznosti plánujeme nechat zpracovat studii kompletní obměny veřejného osvětlení včetně zemního kabelového vedení.
- Nadále přetrvávají problémy s realitními kanceláři, které účtují našim nepoučitelným členům za poskytované služby nestydaté honoráře za převod družstevního podílu a z toho pramenící i nesmyslné smluvní požadavky notářů na čísla parcel, vklady do katastru apod. Jedná se v uvozovkách o služby, které možno přirovnat ke kopání do otevřených dveří!!!!!!
- U hlavní brány došlo v měsíci květnu k úmyslnému poškození zámku a řetězu. Sjednali jsme nápravu, viník nebyl zjištěn. Prosíme Vás, zacházejte s těmito věcmi tak aby nám sloužily co nejdéle, je to majetek nás všech.
- Čl. schůze již v r. 2017 schválila poplatek za parkování v areálu pro členy družstva mimo garáž nad 24 hod, sazbou 40 Kč/den (což je pouze zlomek ceny za parkování ve městě!!!!). Mnozí členové družstva však toto usnesení členské schůze zcela nerespektují a poplatek neuhradí. Obtížné je pak zjišťování majitele vozidla dle SPZ. V loňském roce v našem areálu dlouhodobě parkovalo několik vozidel a jeden havarovaný vrak, jehož majitel sice přislíbil uhradit poplatek za parkování, který ovšem doposud neuhradil. Protože se prohlubuje snaha některých jedinců i firem parkovat v našem areálu výhodně a hlavně téměř zadarmo, chtěl bych připomenout platný Provozní řád, kdy podle písmena A, článku 4 je dlouhodobé stání vozidel na komunikacích zakázáno. O víkendech je možno výjimečně parkovat v prostoru s předchozím písemným povolením vydaným v kanceláři družstva za úhradu 40,- Kč/den.

- Množí se případy žádostí o převod družstevního podílu z již nežijících osob na nové nabyvatele. Důrazně upozorňujeme na skutečnost, že bez dědického vypořádání zpracovaného notářem či pověřeným soudním vykonavatelem, družstevní podíl nelze převést!!!!!!!
- Tak jako každý rok upozorňuji, zejména dlouhodobé členy družstva, kteří nemají elektronický kontakt, aby si ověřili zda mají v seznamu družstva AKTUÁLNÍ telefonní číslo, případně emailovou adresu. Bez jeho aktualizace jste pro nás v případě nutnosti (požár, havárie a pod) zcela nedostupní!!! A toto je zejména důležité pro Vás a pro ochranu našeho společného družstevního majetku. Platí to také v případě pronájmu garáže třetí osobě, nutnost sdělit na tuto osobu aktuální telefon a adresu.
- Některými novými členy družstva jsme byli upozorněni na povinnost platit daň z příjmu při úplatném převodu členského podílu. Opět důrazně opakujeme, že sjednání výše finančně odstupného-prodeje za převod družstevního podílu je výsostným právem mezi převodcem a novým nabyvatelem. Družstvo zde nehraje a nemá hrát žádnou roli. Tedy případné přiznání daně z příjmu, již jednou zdaněných finančních prostředků (v ČR neexistuje legální nezdaněný příjem) by bylo výlučnou povinností převodce. Navíc prokazatelnost výše příjmu převodce je, dle našeho názoru, sporná.
- V představenstvu družstva jsme se také zabývali množícími případy užíváním garáží v rozporu se Stanovami, a s tím často souvisejícím užíváním komunikaci vozidly nad 3,5 t. Dopravní značka umístěná před vjezdem do areálu zakazuje vjezd těchto vozidel. Prosím o důsledné dodržování tohoto nařízení
- V neposlední řadě dochází v našem areálu čím dál častěji k násilnému otevírání garáží a odcizení předmětů vyšší finanční hodnoty, jedná se především o náhradní pneumatiky, elektronářadí, auto nabíječky na AKB a pod. V loňském roce se navíc začali ztrácet přímo z neuzamčených vozidel také osobní doklady nebo i nemalé finanční částky v hotovosti. Musíme konstatovat, že jsme na své osobní věci málo obezřetní a svým jednáním umožňujeme těmto živlům snadný lup. Jsou to lidé, kteří se toulají kolem vozidel a čekají na svou příležitost něco ukrást. Je to nešvar, který není tak snadné odstranit. Nemáme žádné účinné prostředky ani páky jak se v tomto směru bránit. Jde o to aby si každý z nás všiml co se děje v okolí jeho garáže a jeho vozidle. Při sebemenším podezření ihned takovou situaci hlásit nebo pokud je vás více pohromadě, pachatele zpacifikovat a přivolat policii. Je nutné se proti tímto jedincům bránit. Pokud můžu doporučit tak jedno z řešení je společné pojištění

domácnosti, kde lze zahrnout také pojištění garáže.

V průběhu svého vystoupení, bych chtěl upozornit na další ustanovení z Provozního řádu, který byl v roce 2017 schválen členskou schůzí a který je stále platným dokumentem, kterým se všichni musíme řídit:

1. Dodržování pravidel silničního provozu v celém prostoru areálu garáží
2. Člen družstva je povinen písemně nahlásit změnu svého bydliště, případně změnu svého tel čísla

I přes uvedené nedostatky můžeme pozitivně hodnotit skutečnost, že v uplynulém roce nedošlo k hrubému porušení provozního řádu. Jsme přesvědčeni, že i v dalším období zejména noví členové družstva přispějí k řádnému užívání celého prostoru včetně svěřené garáže.

I když v důsledku extrémních inflačních tlaků a s tím související nárůst cen téměř všeho (materiál, stavební práce, energie, daň z nemovitosti) atd. I přes tyto negativní zprávy, představenstvo družstva neuvažuje pro tento rok navýšení ročního nájmu.

Děkuji za pozornost!

## Plán činnosti DVSG na rok 2023

Organizační a plánovací část:

- dále budeme pokračovat v našem úsilí a z vaší pomoci udržet spotřeby el. energie na úrovni r. 2022 s výjimkou bloku G-8
- položíme větší důraz na důsledné dodržování schváleného Provozního řádu
- zabezpečíme přípravu a realizaci schůzi představenstva v roce 2023 a členské schůze v r. 2024
- Větší pozornost budeme věnovat pronájmům garáží se zaměřením na problematiku osob
- dál budeme prohlubovat spolupráci se státní i městskou policií
- provedeme fyzickou inventarizaci našeho majetku



## Technicko - provozní část:

- provedeme vnitřní opravy skladů, archivu a kanceláře družstva
- budeme dál jednat a usilovat o vydání povolení pro vybudování vsakovacích jímek pro odvedení srážkových vod z našeho areálu
- plánujeme opravu veřejného osvětlení po etapách, předpokládáme cca 3 etapy, s tím, že provedeme prohlídku a rozbor zjištěného stavu. Poté zpracujeme detailní plán oprav
- budeme pokračovat ve výměně jistících a měřících prvků v rozvodech EE pro jednotlivé bloky tak jak bylo dříve uvedeno
- opravíme vrata u 3 skladů, popřípadě zabezpečíme jejich výměnu
- součástí plánu je oprava fasád, a drobné opravy vyplývající z provozování zařízení (oplocení, vrata, včetně oprav komunikace a pod) dle potřeby
- údržba zeleně a úprava vzrostlých dřevin v areálu družstva, dle aktuálních potřeb

## ZÁVĚREM:

Na základě výsledku hospodaření a po zvážení ekonomické situace v družstvu, představenstvo navrhuje ponechat nájemné na rok 2023 na stejné úrovni jaká byla v roce 2022

ve výši 2400,- Kč za jednu garáž!!!

což je 200,- Kč na měsíc za jednu garáž!!!

Děkuji za pozornost