

# ZÁPIS Č. 11/17

## Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,  
konaného dne 11.09.2014, od 17:00 hod, v kanceláři manažera SVJ

---

### **Přítomni:**

#### Členové výboru:

Tomáš Krolupper, Jan Toman, Dušan Tříška, Petra de Brantes Korejzová, Petr Kroupa

#### Zaměstnanec SVJ:

Milan Horák

#### Zástupci správce:

Tomáš Ruckí

#### Hosté:

Petr Drhlík, Evžen Handzelová

### **Program:**

1. Cenové nabídky
2. Technické záležitosti
3. Corporate governance
4. Právní záležitosti
5. Finance
6. Pronájem a správa majetku
7. Různé

### **1. Cenové nabídky**

1.1 Odstranění závad po revizi požární ochrany – 9.365,- Kč včetně DPH, výbor nabídku jednomyslně schválil.

1.2 Podání žádosti o stavební povolení na úpravu výjezdu z garáží – 2.481,- Kč včetně DPH – výbor nabídku jednomyslně schválil.

1.3 Instalace ochranných nerezových lišt na vstupní dveře do objektů (17 ks) – 31.867,- Kč včetně DPH – výbor nabídku jednomyslně schválil.

1.4 Zpracování náhradního vyúčtování za použití nových koeficientů – R3 nabídlo, že vyúčtování zpracuje v hodinové sazbě 550,- Kč bez DPH. Výbor nabídku schválil, s tím že správce ověří před realizací přibližný rozsah.

1.5 Projekt na zaregulování topné soustavy nebytových prostor – 56.144,- Kč včetně DPH – nabídka na provedení projektu k regulaci topení nebytových prostor. Projekt byl již proveden, ale vzhledem k plánované rekonstrukci se musí provést znovu v návaznosti na chlazení. Výbor nabídku neschválil a pověřil správce k předání nabídky p. Horákovi.

1.6 Oprava izolace terasy bytu J32 – 345.115,- Kč včetně DPH – správce předal nabídku p. Horákovi. Informoval výbor o problému se zatékáním do bytů pod terasou. Vzhledem k zatékání na více místech bude vhodné opravit terasu komplexně. Takové je stanovisko i majitele terasy, který souhlasil se zpřístupněním pouze v případě, že bude provedena oprava izolace celé terasy.

5.2 Pohledávka společnosti Roverion – správce předal všechny podklady k dluhům a kontaktních údajů na nového vlastníka právnímu zástupci. Výbor pověřil správce k zaslání výzvy k úhradě dluhu novému vlastníku, jelikož společně s převodem jednotky přešel na nového vlastníka také i dluh na jednotce.

### 5.3 Zhodnocení volných finančních prostředků, poplatky

5.3.1 Založení spořicíh účtů u Sberbank – výbor jednomyslně schválil založení 3 spořicíh účtů s úrokovou sazbou 1,63% p.a., na kterých bude uloženo 7,5 mil Kč. Zbylý zůstatek (1,5 mil Kč) bude převeden na běžný účet vedený u Komerční banky.

5.3.2 P. Horák vstoupí do jednání s Komerční bankou ohledně snížení poplatků za vedení běžného účtu

5.4 Rozúčtování tepla a TUV – Egu dokončilo výpočet potřebných koeficientů. R3G proveden náhradní výpočet vyúčtování pro jednotky budovy A.

### 5.5 Reklamace vyúčtování

5.5.1 – pan Drhlík informoval výbor o záměru podání žaloby ohledně nesprávného rozúčtování elektřiny chlazení, která je rozúčtovávána ve společných částech. Výbor sdělil, že je rozúčtováno dle dosavadní praxe a rozúčtovacího klíče, tj. stejně jako za předsednictví p. Drhlíka. Na druhou stranu výbor již dvakrát předložil shromáždění vlastníků k odsouhlasení aktuálního rozúčtovacího klíče. Při hlasování byl p. Drhlík proti změně.

5.5.2 – pí Handzelová nesouhlasí se zamítnutím reklamace ohledně rozúčtování tepla na její jednotku v budově K s ohledem na vypracovaný posudek, který zjistil nedostatečné zateplení a tepelné mosty. R3G reklamaci prověří.

5.6 Fakturace revize trafostanice – výbor schválil proplacení faktury ve výši 31.169,60 Kč včetně DPH.

## 6. Pronájem a správa majetku

6.1 Stav pronájmů garážových stání – stav pronájmu se od poslední schůze nezměnil. Výbor potvrdil držení cenové politiky. Správce výboru nepředložil možnosti inzerce volných parkovacích stání dle požadavku s minulé schůze výboru. P. Horák navrhl roznášení letáku s nabídkou pronájmu na zaparkovaná auta v různých denních časech v okolí objektu, s tím, že na roznášení provede brigádník. Výbor návrh schválil a pověřil p. Horáka k realizaci.

6.2 Stav pronájmu skladů – všechny suché sklady jsou pronajaty. Správce doplní v reportingu u volných skládků jejich stav (nevhodnost pronájmu).

## 7. Různé

7.1 Žádost o poskytnutí součinnosti – Žaloba vlastníka bytu H32 Storojka Company vůči Praze Sen s.r.o. - správce informoval výbor o žádosti vlastníka o spolupráci. P. Drhlík připomenul odst. 2.1 v dohodě o narovnání. Výbor nezměnil stanovisko ohledně oprávněnosti žaloby majitele jednotky s ohledem na toto ustanovení a pověřil p. Ratha k dořešení komunikace.

*Další body programu byly projednány bez účasti správce – p. Ruckiho.*

7.2 Priority 7+2 – schválení garantů, termíny – členové výboru souhlasili s přiřazením do týmů zabývajících se klíčovými oblastmi správy. Členové výboru souhlasili s nepravidelnými schůzkami s p. Horákem či s budoucím technickým manažerem objektu mimo schůze výboru na téma jednotlivých priorit v pozici „Garanta“ daného cíle. Výbor tento návrh jednomyslně schválil.

### Náklady spojené se změnou správy

	2014	2015	2016
Mzdy + služby	481 100	5 758 160	5 758 160
Vybavení	286 108	30 000	30 000
BOZP, školení	56 345		
SW, HW, WEB	128 000	20 000	20 000
Ostatní	1 200	1 200	1 200
<b>CELKEM</b>	<b>952 753</b>	<b>5 809 360</b>	<b>5 809 360</b>
R3 Group	6 267 654	0	0
<b>ROZDIL</b>	<b>952 753</b>	<b>-458 294</b>	<b>-458 294</b>
Není kalkulováno s dodatečnými příjmy			

### Rozdíl proti současnému stavu

Zcela jiný počet zaměstnanců, kteří budou pracovat výhradně pro SVJ  
 Zkvalitnění a větší rozsah služeb  
 Veškerý personál, materiál a dokumenty na jednom místě  
 Úspory a zkvalitnění výběrových řízení  
 U vybraných položek se jedná skutečně o investice, ne o náklady (recepce, vybavení údržby a další)  
 Možný příjem ze služeb vlastníkům v domácnostech (úklid, údržba, kopírování a další)  
 Možné

FINANCE	Provozní správa	Technická správa	Právní záležitosti	Corporate governance
<b>Vymáhání pohledávek</b> Krolupper, - C: Poslat sáhalních pohledávek vedoucí ke snížení rizika vzniku nedobrych pohledávek a přídavných věcných podmětů a T: Horák, Krolupper, Slavíkova	<b>Audit</b> Horák, 30.3 C: Přijmout opatření vedoucí k odstranění nedostatků v řádné práci správy T: Tomar, Horák	<b>Revize</b> Kroupa 31.12. C: Zajistit včetně a řádné provádění všech záležitostí revoli T: Kroupa, Horák	<b>Nedobryne pohledávek</b> Krolupper 31.12. C: Rychlostnost v rozsahu vymození pohledávek a jeho důsledná aplikace T: Tomar, Krolupper, Horák	<b>Pracovní skupiny</b> Tomar, 31.12. C: Realizovat proces diplomokování silových týmů za strany vnitřní před koordinací shromáždění T: výbor, Horák
<b>Provozní úspory</b> Tomar, 31.3. C: Optimalizaci a efektivní správu samostatně zbytkového přídavného za výbrné služby T: Tomar, Krolupper, Horák	<b>Vlastní zaměstnanci</b> Krolupper 30.11. C: Zefektivnit a aktualizovat jednotlivé oddělení správy, vytvořit personální agendu T: Krolupper, Tomar, Horák	<b>Údržba</b> Horák, 30.11. C: Navrhnout proces kvalitní údržby včetně řešení pohotovostní služby T: Horák, Tomar	<b>Smlouvy</b> Koryzová, 30.6. C: Realizovat ochranu rizik u stávajících a budoucích smlouv T: Koryzová, Trška, Kroupa, Horák, Rati	<b>Stanovy</b> Koryzová, 30.6. C: Aktualizovat stanovy v souladu s novelou zákona T: Koryzová, Krolupper, Tomar, Rati
<b>Příjmy</b> Tomar, 31.3. C: Nabídkou nových služeb vlastním zryst příjmu do řádu oprav T: Tomar, Krolupper, Horák	<b>Software</b> Kroupa 30.11. C: Zajistit programové vybavení potřebné pro efektivní správu T: Kroupa, Krolupper, Tomar, Horák	<b>Technologie</b> Horák, 30.6. C: Odstranění nedodatků, vad a neefektivnosti = plně zprovoznění T: Tomar, Horák	<b>Zálohy</b> Trška C: Důležitosti / záloha T: Trška, Koryzová, Horák, Rati	<b>Vyroční zpráva</b> Trška 30.3. C: Prezentace výsledků ročního hospodářství, úpravy, činnost výboru a technického stavu nemovitosti T: Trška, Tomar, Krolupper
<b>Cash Flow</b> Trška, 31.12. C: Oblouček vyhodnocení přírůstky do řádu oprav a plánovanými investicemi T: Trška, Horák	<b>Převzetí</b> Krolupper 30.11. C: Zajistit hladké převzetí všech podkladů a činnosti T: Krolupper, Tomar, Koryzová, Horák	<b>Investice / Opravy</b> Trška 31.12. C: Vyrobit dlouhodobý majetkový a zamestnání včetně vyřízení smluvních pokut a smluvní hodnoty majetku T: Trška, Horák	<b>Srážby</b> Trška 31.12. C: V rámci reklamaci zastavit zálohy do řádu / záloha T: Trška, Rati, Horák	<b>Výbor</b> Tomar 30.6. C: Připravit smlouvy o výkonu funkce a meziká schválit shromáždění T: Tomar, Koryzová, Rati
<b>Účetnictví</b> Krolupper 30.11. C: Zajistit záznam záznamů a vyúčtování za rok 2014 a následující roky T: Krolupper, Tomar, Horák, Slavíkova	<b>Bezpečnost</b> Horák, 30.3. C: Zavedením bezpečnostních systémů minimalizovat možnost krádeží a škod na majetku T: Kroupa, Horák	<b>Reklamační</b> Koryzová, - C: Disidentní uplatnění oprávněných reklamací včetně vyřízení smluvních pokut a nevyplaceného zadání T: Koryzová, Horák	<b>Dalika</b> Trška C: Výhra spor T: Trška, Koryzová, Horák, Rati	<b>Shromáždění</b> Krolupper 30.6. C: Zajistit kvalitativní shromáždění vlastníků T: Krolupper, Tomar, Trška, Horák
<b>Reporting / Controlling</b> Tomar, 31.12. C: Dopracování předchozího a periodického formátu pro efektivní řízení SVI T: Horák, Tomar, Slavíkova	<b>Komunikace</b> Horák, - C: Vyúřit opatření a frekvence vztahů vztahy řízení komunikací kanály T: Horák, výbor	<b>Tabulka úkolů / ústnosti</b> Horák 31.12. C: Společnost vlastníků s prováděním správy / ústnosti / ústnosti T: Koryzová, Horák		
<b>Rozúčtovací křiv</b> Krolupper 31.12. C: Zavedení nového účtu odpovídajícího aktuální platným zákonným normám T: Krolupper, Tomar, Trška, Horák	<b>Výběrová řízení</b> Kroupa, - C: Najetí smlouvoobchodů, cenové výhledových a kvalitních poskytovatelů služeb a materiálů T: Kroupa, Krolupper, Horák	<b>Dokumentace</b> Trška, 30.3. C: Doplnění a řádné archivace všech dokumentů a jejich digitalizace T: Trška, Horák		
<b>8</b>	<b>Pronájem</b> Horák, - C: Dosáhnout maximalizace příjmu, a obsazenosti u všech typů pronájmů T: Horák			
<b>9</b>	<b>Komfort užívání</b> Horák, 30.6. C: Z provozních úspor a dodatečných příjmů zvýšit úroveň a majetkovou hodnotu nemovitosti zveřejněním a řízením služeb a T: Tomar, Horák			