

ZÁPIS č. 10/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 03. 09. 2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

ČLENOVÉ VÝBORU: Jan Toman, Dušan Tříska, Tomáš Krolupper
ZAMĚSTNANCI SVJ: Milan Horák, Klára Kubcová
OMLUVENI: Petra Korejzová, Michal Kroupa

Na začátku schůze všichni přítomní členové výboru prohlásili, že nejsou v konfliktu zájmu k projednávaným bodům.

1. Cenové nabídky

1.1. Star events – organizace shromáždění – 75.000,- Kč

Cenová nabídka zajištění shromáždění. Na základě nákladů na předchozí shromáždění byl schválen cenový rámec 75.000 Kč.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.2. Primatex – oprava chladicí jednotky – 22.175,- Kč

P. Horák sdělil, že již několik týdnů trvá porucha na chladicí jednotce pro budovy D,E. Tuto závadu byla schopna údržba po jistou chvíli opravovat aby byl zajištěn provizorní chod. Nicméně v souvislosti s poruchou je nutná výměna ovládacího prvku (řídící desky).

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.3. ALZA – počítač Lenovo pro recepci – 9.499,- Kč

P. Horák informoval, že se zavedením nové recepční služby je zapotřebí koupit nový osobní počítač.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.4. Jelínek – 3+L – 129.590,- Kč

P. Horák představil cenovou nabídku na zónování v budovách H, H1, J1, J (pohybové čidla k rozsvícení). Zónování stejně jako v předchozích budovách F a G přinese vlastníkům zvýšení komfortu a s ohledem na zkracující se dny i bezpečnost při pohybu na schodištích a suterénech. Nebude již nadále docházet k rozsvícení celého schodiště, což v budoucnu bude znamenat úsporu za elektřinu ve společných prostorech.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

2. Technické záležitosti

2.1. Montáž zabezpečovacích lišt na vchody budov A1, A2, F, G

P. Horák informoval, že byly instalovány bezpečnostní lišty na zbývající vchodové dveře do budov. Tyto lišty zabraňují vniknutí nepovolaným osobám do budov. Montáž proběhla v budovách A1, A2, F a G (přední i zadní vchod). Budovy H, H1, J, J1 byly těmito lištami zabezpečeny již dříve. Správa připravuje obdobné opatření i na dveře v podzemních částech areálu, zejména pak v prostorech sklípků.

2.2. Rozšíření výjezdu z garáží – další postup

P. Horák informoval výbor, že v této věci byl zpracován stavební projekt, a to způsobem bez potřeby udělení souhlasu příslušného stavebního úřadu a že již byly osloveny stavební firmy mající příslušné certifikace (zásah se týká mimo jiné i dopravní situace, PBŘ budovy a přesunu požárních vrat). P. Horák dále informoval výbor, že v pondělí 07. 09. 2015 proběhnou inspekční prohlídky připraveného projektu včetně upravovaného místa výjezdu ze strany oslovených stavebních firem, které mají zájem o realizaci rozšíření. P. Horák dále sdělil, že v projektu budou provedeny drobné úpravy týkající se dopravní situace výjezdu. Cílem správy je, aby práce započaly nejpozději do konce měsíce října. Výbor apeloval na správu na tolik žádané dokončení této úpravy.

2.3. Závlahy – opravy a revize

P. Horák informoval, že byly provedeny opravy elektrorozvodů ve strojovně závlah. Strojovna je nyní bez závad a může fungovat v automatické režimu. P. Horák dále informoval, že závlahám se bude údržba společně s odbornou firmou věnovat v podzimních měsících. Bude zapotřebí odkrýt několik závlahových větví a změnit současné nevyhovující rozložení trysek tak, aby exponovaná místa dostala dostatek závlahy i v tropických dnech. Dále bude zapotřebí nalézt letitou závadu na rozvodech závlah v kapénkových závlahách v horní části nádvoří, kdy tyto větve musely být z tohoto důvodu celou sezonu odpojeny. Závlahu v těchto místech zajišťovali zaměstnanci ostrahy a údržby manuálně.

2.4. Technická prohlídka s pracovníky A.W.A.L.

P. Horák informoval, že ve dnech 16. 08. až 18.08 proběhly kontroly stavu vad zatékání v garážích za účasti expertní, projekční a znalecké společnosti AWAL, která zpracovává revize posudků pro potřeby probíhajícího rozhodčího sporu se společností STRABAG. Tyto prohlídky byly provedeny ve dnech, kdy po mnoha suchých měsících déle než tři dny intenzivně přšelo a vady zatékání se tak v dostatečné míře projeví. Všechna místa byly zaznamenány a zdokumentovány. Zasažená místa byla pravidelně vysávána externí úklidovou firmou. Garážová hala byla odvětrávána. Dále proběhlo odborné měření vlhkosti a byla přizvána firma, která provedla kamerové zkoušky nefunkčních částí drenáží. Všechny výsledky těchto prohlídek, měření a kamerových zkoušek budou zahrnuty do revize znaleckého posudku a následně předloženy soudu.

3. **Právní záležitosti**

3.1. Strabag – zápis z jednání 26. 08. 2015

P. Horák informoval o schůzce vyvolané zástupci společnosti STRABAG. Jednání se za SVJ zúčastnil p. Horák a právní zástupce Mgr. Rath. Ze společnosti STRABAG byli přítomni Miroslav Božetický, Mgr. Ing. Alexander Holénia, Milan Doleček a Mgr. Petra Křístková.

Předmětem jednání bylo uznání zatékání, projednání hlavních příčin zatékání a návrh dalšího postupu ze strany STRBAGu spočívající v dílčích klíčových opravách. Správa zároveň protistranu informovala, že proběhly prohlídky a měření s expertními znalci viz. bod 2.4. a že k navrhovanému postupu dílčích oprav budou sepsány podmínky udělení souhlasu.

Na závěr se obě strany dohodly, že z jednání vytvoří zápis a p. Horák bude prezentovat průběh jednání výboru.

4. **Personál**

4.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák představil výboru zpracovaný personální reporting za měsíc srpen. Informoval, že za měsíc srpen nebudou zaměstnancům SVJ vyplaceny odměny. K tomuto kroku p. Horák přistoupil na základě několika negativních ohlasů obdržených během měsíce srpna.

P. Horák zároveň informoval výbor o rozvázání pracovního poměru se dvěma zaměstnanci SVJ k 31. 08. 2015 i o realizované personální náhradě. P. Horák dále informoval o zavedení nových kontrolních mechanismů a postupném aplikování nových pracovních procesů, které by měli přispět ke zlepšení fungování správy.

5. **Finance**

5.1. Náklady SVJ – srovnání nákladů 2014/2015

P. Horák představil tabulkový přehled, ve kterém jsou srovnány náklady SVJ stejná období za rok 2014 a 2015 (stav k 31. 07.). Toto srovnání se stalo součástí pravidelného měsíčního reportingu. Vždy bude zpracován stav řádově s měsíčním opožděním, aby nedocházelo ke zkreslování výsledků z důvodu pozdní došlé fakturace externích společností.

Ve shodném období se podařilo dosáhnout úspory ve výši 597.084,- Kč. Současně se příjmy SVJ zvýšily o 257.376,- Kč. Nový koncept správy tedy hospodařil s celkovými pozitivním efektem ve výši 854.460,- Kč.

P. Horák sdělil výboru, že v předloženém srovnání nejsou porovnávány individuálně měřitelné spotřební složky za média jako je teplo, vodné stočné, elektřina za společné prostory a ohřev TUV.

Tyto složky nelze v tuto chvíli s přesností porovnat a jsou převážně závislé na individuální spotřebě jednotlivých vlastníků. Nicméně i u těchto složek si správa slibuje úsporu. Důvodem je levnější pořízení energií či další dílčí opatření, která by se měla projevit ve spotřebách ve společných částech domu jako je např. zónování osvětlení v budovách (fotobuňky) a jiné.

Výbor se dotazoval, jaký celkový efekt správa předpokládá do konce roku. P. Horák sdělil, že cílem správy je meziroční úspora na přímých nákladech (krom spotřebních složek viz. výše) ve výši 800.000,- Kč a zvýšení meziročních příjmů o 500.000,- Kč. Celkový výsledek by při dosažení těchto cílů měl tedy být ve výši 1.300.000,- Kč. Ten celkový finanční efekt několikanásobně pokryje jednorázové náklady, které vznikly v souvislosti se změnou konceptu správy (softwaru a systémů, vybavení pro zaměstnance apod.). Životnost většiny takto vynaložených investic je přitom v řádu několika let.

5.2. Reklamace vyúčtování

Správa dořešila reklamace technického rázu a informovala vlastníky o stavu jejich vyúčtování a dle konkrétní reklamace případně zaslala opravné vyúčtování. Tento typ reklamací byl správou uzavřen. Dále zbývá dořešit pět reklamací vlastníků, které nejsou technického rázu. Nicméně tyto již budou řešeny jednotlivě a v případě potřeby přepočtu je možné, je individuálně zpracovat.

5.3. Vrácení přeplatků vlastníkům

P. Horák informoval, že v týdnu od 24. 08. do 28. 08. došlo v zákonné lhůtě k vrácení všech přeplatků vlastníkům. Správa před vrácením přeplatků zkontrolovala stav pohledávek u všech jednotek každého vlastníka a na základě tohoto porovnání přistoupila k vrácení případných přeplatků třemi způsoby:

- 1) v případě, že vlastník nedlužil na žádné jednotce, byly vráceny přeplatky ve 100%,
- 2) vlastníku, který měl nedoplatek na jedné ze svých jednotek, byly jeho přeplatky započteny v rámci všech jeho jednotek a případná zbylá část přeplatku byla danému vlastníku vrácena,
- 3) vlastníku s přeplatkem nižším než jeho celkovým dluhem byl jeho dluh ponížen.

K vrácení přeplatků byly použity čísla účtů, které byly u jednotlivých jednotek (variabilních symbolů) registrovány jako účty, ze kterých byly placeny zálohy v období od 01. 01. 2015 do 31. 07. 2015. V případě absence čísla účtu nebo výskytu několika čísel účtu najednou byli vlastníci pro zpřesnění kontaktováni.

5.4. Stav pohledávek

P. Horák informoval výbor, že v současnosti správa eviduje pohledávky vlastníků po splatnosti ve výši 2.180.470,- Kč. U dvou třetin jde o pohledávky dlouhodobé, které jsou buď předmětem soudního sporu, nebo je vlastník v insolvenční. Stav pohledávek je zpracován ke dni 31.07.2015 a je tedy značně zkrácen neuhrazenými nedoplatkami z vyúčtování služeb. Správa i nadále pracuje na automatizaci pomínkového systému.

5.5. Návrh rozpočtu 2016

P. Horák představil návrh rozpočtu pro rok 2016. V předloženém návrhu byl na základě již známých informací (viz. bod 5.1.) revidován také i rozpočet pro letošní rok 2015 zpracovaný bývalou správcovskou společností. Původní rozpočet na rok 2015 byl snížen téměř o 1,4 mil. Kč.

Upravený rozpočet na rok 2015 včetně návrhu rozpočtu na rok 2016 byl výborem schválen a bude předložen ke schválení shromáždění. V následujících dnech bude tento návrh rozpočtu umístěn na internetové stránce SVJ www.korunni810.cz jako jedna z příloh k pozvánce na plánované shromáždění.

6. Správa

6.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

P. Horák informoval, že dlouhodobá stání jsou mimo jedno stání plně obsazena. Poslední zbývající stání je problémové a správa hledá jinou cestu, jak toto stání vhodně pronajmout (motocykly, menší vozidlo). P. Horák sdělil, že dále přetrvává zájem o parkovací stání v areálu a správa v současnosti eviduje 3 zájemce o dlouhodobý pronájem parkování.

6.2. Pojistné události

Do reportingu byla zařazena výborem požadovaná tabulka s přehledem pojistných událostí SVJ. Agendu pojistných událostí vede sl. Kubcová, která doplní výborem požadované informace. P. Toman zdůraznil, že je zapotřebí, aby byly nahlášené pojistné události s ohledem na vzniklé škody a náklady na jejich odstranění správou důsledně uzavírány.

6.3. Nová koncepce úklidu

P. Horák informoval o stavu prováděného úklidu. Na základě porovnání sdělil, že roční úspora by mohla dosáhnout 120.000,- Kč, a to i přes zvýšený rozsah a větší časovou dotaci na úklid. P. Toman zdůraznil, že se případná úspora nesmí projevit formou nechtěného snížení kvality úklidu. P. Horák ujistil, že v případě potřeby, bude finanční rezerva použita na další posílení úklidu.

P. Horák informoval o způsobu kontroly a způsobu úklidu jako takovém. Na základě kontrol byly zjištěny drobné nedostatky, které nebyly způsobeny zaměstnanci úklidu, ale složitostí areálu a potřebou zvolit v některých případech jiný postup (chemii či pomůcky). Tyto nedostatky správa řeší přímo ze zaměstnanci úklidu a úklidovou společností, které dodává vybavení.

6.4. Nová koncepce údržby

P. Horák prezentoval podrobný rozpis všech běžných pravidelných činností údržby. Tento plán je opět jedním z mnoha dokumentů, které budou tvořit manuál budovy.

6.5. Zeleň - sekání trávy a úprava rostlin v areálu

P. Horák sdělil, že v současnosti je stav zeleně areálu ve vyhovujícím stavu. Přispěla tomu spolupráce s odbornými zahradníky, kteří budou v areálu i nadále podle potřeby působit. V následujících týdnech se práva se zahradníky zaměří na záhony za budovami H až J a přípravu výsadby nových stromů v areálu.

6.6. Graffiti na fasádě podpis smlouvy

Správa doložila všechny potřebné dokumenty, které byly nutné pro podpis smlouvy s městskou částí Praha 10. Tato smlouva zajistí, že graffiti, které se v poslední době objevují na fasádách areálu budou odstraňovány na náklady města. Tímto postupem přispějeme při odhalování pachatelů.

7. **Corporate governance**

7.1. Pozvánka na shromáždění

P. Horák představil výboru návrh pozvánky na shromáždění včetně programu k projednání na schůzi. Součástí pozvánky jsou i přílohy, které momentálně správa dokončuje. Jednotlivé přílohy budou umísťovány na internetové stránky ihned po jejich dokončení. Následně pak budou rozeslány všem vlastníkům.

7.2. Termíny schůzí výboru

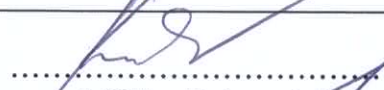
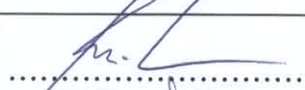
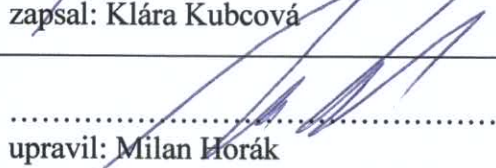
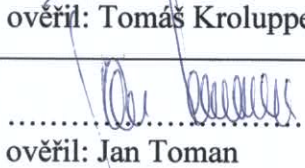
Výbor se dohodl na mimořádné schůzi konané 17. 9. 2015, na které budou projednány pouze dva hlavní body: Žaloba STRABAG a shromáždění vlastníků.

8. **Závěr**

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 165 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 17. 09. 2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

Další schůze Shromáždění se uskuteční ve čtvrtek dne 08. 10. 2015, v prostorách garáží v 18:00.

 zapsal: Klára Kubcová	 ověřil: Tomáš Krolupper
 upravil: Milan Horák	 ověřil: Jan Toman