

ZÁPIS č. 9/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 13.08.2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

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

PROGRAM:

1. Cenové nabídky
2. Technické záležitosti
3. Právní záležitosti
4. Personální záležitosti
5. Finance
6. Správa
7. Corporate Governance
8. Různé
9. Závěr

1. Cenové nabídky

1.1. Oprava zálohové sítě objektu, přívod do budovy H – 12.375,- Kč

P. Merenda informoval členy výboru o nutnosti provedení opravy a schválení nabídky na opravu poškozené kabeláže v prostorách garáží, kvůli které došlo k výpadku elektrického proudu. Kabeláž byla porušena v prostupech ve zdi a způsobila zkrat, který vyřadil z provozu trafostanici, která napájí společné prostory. Havárie způsobila i výpadky na čtečkách, které ovládají vstupy do budov, kabelové televizi a výtazích. Záložní zdroje společně s dieselagregátem zajistili dodávku elektřiny ve společných prostorech po dobu prováděných oprav. Výbor nabídku jednohlasně schválil.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.2. Osvětlení vstupu do budovy F – 6.670,- Kč

P. Merenda informoval členy výboru o navýšení ceny za provedení osvětlení v budově F o cca 600,- Kč. Jelikož byl vchod do budovy F jako jediný z celého areálu neosvětlený a v souvislosti s malováním proběhla i montáž chybějícího osvětlení - výbor tuto nabídku schválil.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.3. Pětiletá tlaková zkouška hasicích přístrojů – 25.518,- Kč

P. Merenda informoval členy výboru o probíhajících revizích požární bezpečnosti. Informoval členy výboru o dosažené úspoře ve věci revizí o cca 15% oproti minulým rokům a informoval členy výboru o zlepšení kvality prováděných revizí. P. Tříška v dané záležitosti apeloval na to, aby bylo provedení revizí důkladně kontrolováno nejenom ve věci požární ochrany, ale i v revizích výtahů a dalších technologií umístěných v areálu, které se pravidelně ze zákona revidují. Na tomto bodě se všichni zúčastnění jednohlasně shodli.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.4. Revize požárních hydrantů – 6.526,- Kč

Viz bod výše.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.5. Oprava a montáž čtečky čipů do vstupů – 7.810,80,- Kč

Z důvodu havárie dle bodu 1.1 p. Merenda informoval členy výboru o nutnosti provedení opravy čtečky čipů do vstupu budovy H a provedení funkčnosti a servisu požárního větrání. Členové výboru nabídku schválili.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.6. Pravidelné mytí podlah v garážích – 10.500,- Kč

Členové výboru hlasovali o částce pravidelného úklidu v garážích. Vzhledem k nejasnostem o četnosti mytí byla nabídka zrušena. P. Merenda a p. Horák byli pověřeni k upřesnění způsobu provádění mytí v garážích.

HLASOVÁNÍ: PRO - 0, PROTI – 4, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.7. Generální úklid garáží – 102.942,- Kč

P. Horák a p. Merenda sdělili výboru návrh provedení generálního úklidu garáží. Členové výboru zamítli nabídku a shodli se po věcné diskuzi na uvedení tohoto bodu do jednání Shromáždění vlastníků jednotek dne 08.10.2015.

HLASOVÁNÍ: PRO - 0, PROTI – 4, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.8. Hnojení trávníku – 7.470,- Kč

P. Merenda dále představil výsledek nabídkového řízení na podzimní hnojení trávníku. Členové výboru nabídku jednohlasně odsouhlasili a shodli se na provedení v zářijovém termínu.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.9. Technické vybavení úklidu – 14.719,80,- Kč

P. Horák v rámci nové koncepce úklidu informoval členy výboru o cenové nabídce na vybavení zaměstnanců úklidu. V dlouhé diskuzi p. Horák představil způsob provádění úklidových prací a nutnost pořízení nutného pracovního vybavení a pomůcek. Náradí bylo pořizováno v souladu se sanitačním plánem, který si SVJ nechalo zpracovat a v souladu s doporučením úklidových firem. P. Horák sdělil, že díky vyjednané významné slevě, se za cenu 14.719,- Kč podařilo nakoupit 2 kompletně vybavené úklidové vozíky s příslušenstvím. Výbor CN schválil společně s nabídkou dle bodu 1.11.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.10. Schválení pachových testů – 18.150,- Kč

P. Horák a p. Merenda informovali členy výboru o stavu řešení zápachu v areálu, který je zapříčiněn provozem restaurace OPEN. P. Merenda a p. Horák navrhli schválení provedení pachových testů k projednání výsledků testů se stanicí hygienické kontroly. Členové výboru se shodli na nutnosti odstranění daného zápachu a vyzvali zaměstnance správy k plné součinnosti pro odstranění zápachu s provozovateli restaurace OPEN.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.11. Spotřební materiál pro úklid – 4.101,- Kč

Viz bod 1.09. byly nakoupeny základní mycí prostředky. Většina prostředků byla pořízena jako superkoncentráty a p. Horák sdělil výboru, že by měly vystačit na několik měsíců.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.12. Pračka a sušička na mopy – 25.000,- Kč

Členové výboru schválili cenový rámec pro nákup myčky a sušičky na mytí mopů a textilie sloužící k úklidovým pracím v areálu. Tato nutnost vychází ze způsobu, kterým od nynějška probíhá úklid. Zaměstnanci úklidu používají při úklidu velké množství čistých, které během vytírání pravidelně mění za čisté a mopy se po každém jednotlivém lokálním setření poté hromadně perou (tento způsob je používán i v nemocnicích). Cílem tohoto opatření je viditelné zvýšení kvality úklidu (dochází k eliminaci tzv. matlání špinavými mopy).

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

2. **Technické záležitosti**

2.1. Oprava vzduchotechniky - další postup

P. Merenda informoval členy výboru o stavu realizace oprav VZT a chlazení v budovách A-E. Z jeho vyjádření vyplynulo, že dochází každé úterý ke schůzkám s výhercem výběrového řízení a upravují se cenové a technické podklady pro spuštění realizace. Začátek oprav je plánovaný na 01.10.2015. Dále 25.08.2015 dojde ke schůzkám s jednotlivými vlastníky jednotek, kterých se opravy týkají

k upřesnění požadavků a odsouhlasení provedení individuálních požadovaných oprav a použitých technologií a odsouhlasení si nákladů, které případnou na jednotlivé vlastníky jednotek.

2.2. VZT a chlazení stávající stav

V návaznosti na schválené opravy VZT a chlazení p. Merenda a p. Horák informovali členy výboru o výrazném zhoršení stavu chlazení a cirkulaci vzduchu ve stávajících dnech, kdy venkovní teploty přesahují 30 stupňů Celsia. P. Merenda sdělil výboru, že chladicí zařízení neustále vykazují četné chyby a jejich chod je výrazně či zcela omezen. P. Toman poukázal na nehygienické užívání jednotek z důvodu dlouhodobých výpadků technologií, kdy teplota vzduchu uvnitř jednotek dosahuje 40-ti stupňů Celsia.

2.3. Revize požárních klapek a následující revize požárního systému

P. Merenda informoval členy výboru o provádění pravidelných revizních a servisních pracích v areálu ve věci požární ochrany. Prohlídky budou probíhat následujících 14 dní.

2.4. Rozšíření výjezdu z garáží – další postup

P. Merenda informoval členy výboru o nutnosti prodloužení termínu výsledku výběrového řízení na rozšíření výjezdu z garáží z důvodu neobdržených CN ze strany stavebních společností a odstoupení dvou společností z výběrového řízení z důvodu omezených vlastních kapacit.

P. Horák potvrdil náročnost zajistit kvalifikované společnosti, které by mohly popřít přestavbu uskutečnit. Jako největší problém uvedl nedostatek společností, které mají potřebné kvality a atesty vzhledem k tomu, že se jedná o zásah do PBŘB (požárně bezpečnostního řešení budovy) spojený mimo jiné s posunem požárních vrat.

2.5. Závlahy – opravy a revize

P. Merenda informoval členy výboru o stávajícím stavu závlah. Informoval členy výboru o provedených opravách a výměně trysek. Dne 14.08. 2015 dojde k dalšímu seřízení a vylepšení systému závlah. V návaznosti na toto téma se vedla diskuze týkající se údržby zeleně. Pracovníci správy byli pověřeni, aby do další schůze výboru představili koncept údržby zeleně na následující 3 leté období.

2.6. Ohřev TUV pro rok 2016

P. Horák sdělil výboru, že i nadále se správa snaží najít možné úspory. V minulých týdnech proběhly schůzky se zástupci společnosti EON, kteří se specializují na energetické audity. Ze schůzek mimo jiné vyplynulo, že by pro SVJ mohlo být zajímavé v letních měsících (mimo topnou sezónu) pokusit se ohřívat užitkovou vodu elektrickou energií a ne kotelnou (plynem).

Důvodem k těmto úvahám je fakt, že SVJ již v současnosti vlastní duální bojler, které toto dokáží. Na vysvětlenou p. Horák doplnil, že pokud se nahřívají bojler z kotelny, je zapotřebí nahřát celou topnou soustavu, zatímco u ohřevu vody elektrickou energií dochází k vytápění podle skutečné spotřeby na daném bojleru. P. Horák sdělil, že si správa vyžádala kontrolní propočty a o výsledcích bude dále informovat.

2.7. Zatékání v garážích

P. Horák a p. Merenda sdělili členům výboru stávající stav ve věci zatékání do garáží. Nádrž, která zachycuje vodu, je pravidelně vylévána členy ostrahy a pracovníky údržby v pravidelných intervalech. Na základě doporučení právního zástupce SVJ nebudou do vyřešení sporu se společností STRABAG probíhat žádné opravy prováděné vlastními silami. Vlastníkům, kteří byly zatékáním zasaženi je správou nabízeno náhradní parkovací stání.

2.8. Kontejnery na sklo

Pracovníci údržby poprvé v historii areálu rozmístili do všech odpadních místností nádoby na recyklaci skla. Svoz těchto nádob bude každý druhý (sudý) čtvrtek. Aktualizovaná mapa rozmístění odpadních nádob je mimo jiné i na webu SVJ www.korunni810.cz.

3. Právní záležitosti

3.1. Strabag – informace

V souvislosti s běžící žalobou se společností STRABAG proběhnou v příštích týdnech ve dnech 24.08.2015 a 26.08.2015 jednání právních zástupců SVJ a společnosti STRABAG za účasti soudního znalce pana Novotného ze společnosti AWAL.

4. Personál

4.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák prezentoval personální reporting se zpracovanými mzdami za měsíc červenec 2015.

5. Finance

5.1. Náklady SVJ – pololetní bilance

P. Horák výboru představil nově zpracovanou tabulku, ve které porovnává skutečné náklady SVJ za rok 2014/2015. Porovnávány je stav k 31.06.2014 / 31.06.2015. Správě se podařilo vytvořit úspory ve výši 440.017,- Kč a navýšit příjmy o 155.194,- Kč proti loňskému pololetí. P. Horák upozornil, že se prezentovaný výsledek může změnit. Důvodem by mohly být faktury, které zatím nebyly doručeny SVJ. Dále pak nejsou v porovnání zahrnuty bankovní poplatky, dotace a jiné. Celkový výsledek úspor k 31.06.2015 je tedy 595.211,- Kč

5.2. Reklamáce vyúčtování

Reklamáce technické povahy (špatný odečet, prohození měřidel a jiné) byly zpracovány a došlo k přepočtu. Reklamáce netechnické charakteru budou nadále řešeny s konkrétními vlastníky tak, aby došlo ke shodě, resp. k nápravě. K případným přepočtům na těchto jednotkách dojde jednotlivě. Správa nemohla dále otálet, vzhledem k zákonnému termínu, ve kterém bude nutné odeslat přeplatky vlastníkům.

5.3. Vrácení přeplatků vlastníkům

Přeplatky budou vráceny do 31.08.2015. Správa exportuje čísla účtů z bankovních výpisů a přiřazuje je jednotlivým jednotkám. K tomuto kroku musela správa přistoupit vzhledem k tomu, že nebyl předán žádný podklad od bývalé správcovské společnosti, ve kterém by byla čísla účtů dohledatelná. V případě, že byly zálohy k jednotlivým VS hrazeny z více účtů, budou tito vlastníci kontaktováni telefonicky či elektronicky za účelem upřesnění čísla účtu pro vrácení přeplatku.

Přeplatky budou vráceny v plné výši vlastníkům, u kterých není evidován žádný dluh. V případě částečného nedoplatku na jedné z několika jednotek jednoho vlastníka, dojde k započtení v rámci jeho jednotek a zbylé přeplatky budou vyplaceny. V případě dluhu vlastníka, bude jeho případný přeplatek z vyúčtování započten oproti jeho dluhům na zálohách a o aktuálním dluhu zbylém po započtení bude vlastník informován.

5.4. Stav pohledávek

Přehled pohledávek bude aktualizován do příští schůze výboru.

6. Správa

6.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

P. Horák informoval členy výboru, že je volné poslední parkovací místo ve vlastnictví SVJ, které je obtížné pronajmout vzhledem ke své problematické poloze. Dále sdělil výboru, že oproti stejnému období loňskému roku se zvýšily příjmy SVJ o 155.194,- Kč. Dále informoval, že rozdíl mezi příjmy nadále poroste z důvodu zmiňované vysoké obsazenosti dosahované aktivitou správy.

6.2. Pojistné události

Bude řešeno na následující schůzi výboru.

6.3. Nová koncepce úklidu

Od 01.08.2015 je úklid v budovách a venkovním areálu zajišťován vlastními zaměstnanci. Zodpovědný vedoucí za kontrolu je p. Planeta, který je také zodpovědný za běžný provoz, koordinaci externích servisních firem a ostrahu. V budovách byli rozmístěny kontrolní listy a na základě kontrol se budou v budoucích dnech upravovat četnosti a rozsah úklidů podle potřeby. V podzemních a zimních měsících se plánuje rozvrhnout úklid i do odpoledních hodin, aby byl zajištěn řádný úklid.

6.4. Údržba zeleně – info

Správa informovala o stavu zeleně. Zálahy jsou vzhledem k přetrvávajícím tropickým teplotám přenastaveny na delší intervaly (50 – 70% u jednotlivých sekcí). P. Horák informoval, že prodloužit intervaly s ohledem na kapacitu závlahové nádrže již není možné. Dalším důvodem je velká spotřeba vody, která je čerpadlem tlakována do závlahového systému ze závlahové nádrže. Dopouštění závlahové nádrže je z řádu a studny, a i přes to nelze zajistit dostatečný přívod vody, aby se závlahová nádoba stačila dopouštět. P. Horák informoval výbor o opakovaných výtkách jednoho z vlastníků ke stavu zeleni a vysvětlil, že se současným technickým vybavením nelze během několikátýdenního tropického období 100% stav zatravněných ploch. Dále sdělil, že jsou přichystány práce a úkony, ke kterým dojde neprodleně při změně počasí (hnojení, sekání trávy, zastřížení keřů, namotání popínavek, sestřížení buxusů a další). Stav zeleně je i přes extrémní počasí výrazně lepší než v loňském roce (posuzováno porovnáním fotodokumentace) a to zejména díky konceptu vlastních zaměstnanců, kteří jsou schopni se věnovat zeleni v průběhu celého dne po celý týden (vlastní zaměstnanec údržby i ostrahy např. kropí nejvíce postižená místa včetně květníků se stromy). Pokud by měl být stejný rozsah prací zajišťován externími firmami jako v minulosti, tak by se náklady na údržbu zeleně meziročně více než zdvojnásobily.

6.5. Graffiti na fasádě

P. Merenda informoval členy výboru o úspěšně schválených změnách ve smlouvě s městskou částí Praha 10 ve věci odstraňování graffiti. V následujících dnech dojde k podpisu smlouvy a k odstranění grafity z fasád budov ve vlastnictví SVJ.

7. **Corporate governance**

7.1. Termíny schůzí výboru

Termín další schůze výboru stanovili členové dne 03.09.2015 od 17.00 hod.

7.2. Termín shromáždění

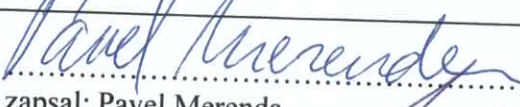
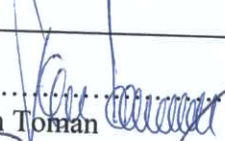
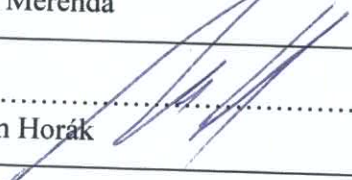

Členové výboru stanovili nový termín „Shromáždění vlastníků jednotek“, a to na 08.10.2015 v 18.00 hod.

8. **Závěr**

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 180 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 03.09.2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

Další schůze Shromáždění se uskuteční ve čtvrtek dne 08.10.2015, v prostorách garáží v 18:00.

 zapsal: Pavel Merenda	 ověřil: Jan Toman
 upravil: Milan Horák	 ověřil: Dušan Tríska