

ZÁPIS č. 5/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 14.05.2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

ČLENOVÉ VÝBORU: Jan Toman, Tomáš Krolupper, Dušan Tříška, Michal Kroupa
ZAMĚŠTNANCI SVJ: Milan Horák, Pavel Merenda
HOSTÉ: p. Drhlík
OMLUVENI: Petra Korejzová

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 hromosvodu po revizi – 72.128,- Kč

Pavel Merenda informoval členy výboru o nutnosti opravy hromosvodu na budově F, který je v havarijním stavu. Členové výboru se shodli na nutnosti hromosvod opravit za předpokladu získání více informací o opravě a předání více variant oprav včetně cenových nabídek.

1.2. Sonda – oprava terasy budova J – 12.305,- Kč

Členové výboru odsouhlasili cenovou nabídku společnosti Novák servis, spol. s r.o. na provedení sondy na terase budovy J.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ - 1 (Kroupa)

1.3. Nové monitory – ostraha – 12.900,-

Členové výboru hlasovali o odsouhlasení cenové nabídky na montáž dvou nových kamer do recepcy v budově C.

HLASOVÁNÍ: PRO - 2 (Krolupper, Toman), PROTI - 1 (Tříška), ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ - 1 (Kroupa)

1.4. Zázemí zaměstnanci (ostraha, údržba a úklid)

Členové výboru se shodli na projednání řešení zázemí pro zaměstnance ostrahy na další schůzi výboru.

1.5. Výjezd garáže – zpracování podkladů a komunikace se stavebním úřadem (plná moc),- 103455,- Kč

Pavel Merenda informoval výbor o stavu řešení výjezdu z garáží, kde dochází ke škodám na automobilech vlastníků jednotek a uživatelů garážových stání. Pro další postup k vyřešení stavebního povolení na rozšíření výjezdů zaměstnanci správy požádali o schválení cenové nabídky architektonického a projekčního ateliéru Písek Seyček architekti, kteří s danou problematikou přišli s návrhy technického řešení a postupu s DOSS.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3 (Kroupa, Toman, Krolupper), PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ - 1 (Tříška)

1.6. VZT – výběrové řízení na opravu vzduchotechniky v objektu A-E -

Milan Horák a Pavel Merenda informovali členy výboru o stávajícím stavu výběrového řízení na opravu vzduchotechniky. Cenové nabídky a jejich vyhodnocení přebral stavebně technický dozor

(Kateřina Ulomová), který připravuje vyhodnocení. Pohovory s realizačními firmami byly stanoveny na 01.06.2015.

1.7. STRABAG - revize posudku pro soudní spor A.W.A.L. – 99.220,- Kč

Pavel Merenda představil nabídku společnosti A.W.A.L. ve věci revizí posudků a provedených oprav po realizaci injektáží společností STRABAG. Pan Tříška si vzal v této záležitosti slovo a uvedl, že není v této záležitosti spokojen s postupem a vývojem celé situace. Výbor se rozhodl s AWALEM, resp. soudním znalcem panem Novotným uzavřít smlouvu, na jejímž základě AWAL dodá návrh parametrů smlouvy o narovnání s firmou Strabag. Bude-li pro takovýto návrh firma AWAL potřebovat provést činnosti mající povahu revize již exitujícího znaleckého posudku, výbor jí pro to vytvoří příslušné podmínky a v tomto směru zváží i příslušnou celkovou cenovou nabídku firmy A.W.A.L.

1.8. Kamery – recepce – 17.756,- Kč

Milan Horák a Pavel Merenda informovali členy výboru o nové koncepci fungování recepce v budově C. Vzhledem k pohybu finanční hotovosti a poštovních služeb považují za nutné, aby v rámci bezpečnosti byly dodány na recepci dvě nové kamery.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: 1 (Tříška)

1.9. Nabídka propagace parkovacích stání – 6.050,- Kč

Zaměstnanci správy SVJ představili cenovou nabídku internetového portálu www.bezpecnestani.cz. Informovali členy výboru o stávajícím stavu krátkodobých pronájmů.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI - 0

1.10. Ovládací jednotky pro závlahy – 9.250,- Kč

Pavel Merenda informoval členy výboru o nefunkčních řídicích jednotkách v areálu a předložil členům výboru cenové nabídky.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI - 0

2. **Technické záležitosti**

2.1. VZT – Akční plán – zadání výběrového řízení

Pan Drhlík požádal o slovo v dané věci. Na základě odsouhlasení požadavku výborem pan Drhlík přečetl dopis s žádostí vyjádření členů výboru. Znění dopisu i s vyjádřením výboru viz. příloha.

2.2. Servis oken a dveří v bytových jednotkách

Pavel Merenda informoval členy výboru, že ve dnech 28.05.2015, 03.06.2015, 11.06.2015 budou prováděny odborné servisní prohlídky oken a dveří v jednotkách budov SVJ. Vlastníci jednotek mají možnost nechat si okna seřídít a opravit odbornou firmou na servis oken a dveří. Domluvená cena za servis je 85,- Kč včetně DPH/klika. Případné objednávky servisu je možné provést na emailu recepce@korunni810.cz.

2.3. Zábrany proti holubům budova A2

Pavel Merenda informoval členy výboru o nutnosti montáže zábran proti sedání holubů v místech napojení žlabů do svodů okapového systému na budově A1 a A2 a to z důvodu znečišťování skleněných pergol a fasády. V následujících týdnech bude provedena jejich montáž.

2.4. Svody a ucpané gajgry. Umístění košíků do žlabů.

Vzhledem k častému zanesení gajgrů listím a dalšími nečistotami budou do žlabů instalovány chybějící košíky pro zachycování nečistot.

2.5. Zprovoznění závlahy

Pan Horák a Pan Merenda informovali členy výboru o zprovoznění závlahy v areálu zaměstnanci údržby. Vzhledem k částečné nefunkčnosti jednotlivých větví systému budou prováděny drobné opravy a výměna nefunkčních řídicích jednotek (Viz bod 1.10).

2.6. Zprovoznění fontán

Zaměstnanci údržby provedli zprovoznění fontán na dvoře v areálu SVJ. U dvou fontán se zjistily závady, které je nutno řešit celkovou opravou. O způsobu provedení oprav budou členové výboru informováni na další schůzi výboru.

2.7. Montáž bezpečnostních lišt na dveře budova H-J

Pavel Merenda informoval členy výboru o provedení montáže bezpečnostní lišty na budově H. Další lišty budou dodány v následujících týdnech.

2.8. Přemetení areálu

Pavel Merenda informoval členy výboru o stavu přemetání dlažby (vyplňování prostoru mezi dlažebními kostkami v areálu SVJ). Zaměstnanci údržby provedli částečné přemetení dlažby v areálu. Tyto práce je třeba vykonávat pravidelně, aby se zamezilo riziku úrazů a usnadnil pohyb maminek s kočárky. Přemetení budou zaměstnanci provádět následující tři týdny.

2.9. Oprava dlažby

P. Merenda informoval členy výboru o problému propadající se dlažby v prostoru před recepcí budovy C. Opravy byly provedeny zaměstnanci údržby. V případě, že se bude problém opakovat, bude povolána externí firma pro provedení sond a zjištění příčiny a následné opravy daných propadů.

2.10. Údržba zeleně

V rámci nové koncepce údržby zeleně v areálu SVJ byla spuštěna spolupráce se středním odborným učilištěm a společností CENTRA.P. Hork a P. Merenda informovali výbor o provedených pracích (přesazení keřů, vysazení bylin před budovou H a H1, vyplevelení dvora...). Další případné údržbové práce budou koordinovány zaměstnanci SVJ (údržba, ostraha).

2.11. Izolace elektrokrabic

Pavel Merenda informoval členy výboru o provedených izolacích elektrokrabic dle schválení CN na minulé schůzi výboru.

2.12. Zónování osvětlení v budově G

Dle schválené CN z minulé schůze výboru informoval p. Merenda o stávajícím stavu zónování rozsvěcování objektu G. Práce budou provedeny do 25.05.2015.

2.13. Vymalování odpadních místností a suterénu v budově F

P. Horák informoval členy výboru o provedených pracích v objektu F, kde byly zašpiněné stěny a stropy v suterénu a odpadních místnostech. Vzhledem k požadavkům vlastníků z budovy F (p. Drhlíka a paní Vyšanské) byly práce pozastaveny.

2.14. Obnovení dopravního značení (vjezd, výjezd)

P. Horák informoval členy výboru, že zaměstnanci údržby SVJ provedli v nočních hodinách nátěr dopravního značení ve vjezdech a výjezdech do garáží SVJ.

2.15. Noční údržba – zaměstnanci SVJ

P. Merenda informoval členy SVJ, že byly provedeny kontrolní noční prohlídky vzhledem k problematice osvětlení v areálu. Na opravách stávajícího stavu se bude v následujících týdnech pracovat.

2.16. Výškové práce – oprava světel v budově H

Vzhledem k nedostupnosti k žárovkám v budovách H-J areálu SVJ byly provedeny výškové práce zaměstnanci údržby.

2.17. Praha 10 – Stop nelegální graffiti

P. Merenda představil projekt části Prahy 10 ve věci "boje" proti graffiti. Požádal členy výboru o hlasování o zařazení do daného programu, který umožňuje, aby byly bezplatně případné graffiti odstraněny.

3. Právní záležitosti

3.1. Strabag – další postup

Viz bod 1.7

3.2. Bydlení u Dorotky

Vzhledem k nové koncepci úklidu v areálu SVJ byl p. Horákovi členy výboru dán mandát k přípravě výpovědi smlouvy se společností Bydlení u Dorotky.

3.3. Dalkie – vyhraný soudní spor

P. Horák sdělil výboru, že SVJ vyhrálo spor se společností DALKIE. Žalovaná částka 1.952.711,- Kč. Dalkia je povinna uhradit náklady soudního řízení ve výši 268.728,90,- Kč. Rozsudek nenabyl doposud právní moci. Dle Judr. Ratha se DALKIE odvolá.

4. Personální záležitosti

4.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák prezentoval výboru personální reporting. V porovnání se srovnatelnými skutečnými náklady (správa, údržba, úklid, péče o zeleň) za stejné období leden až duben v roce 2014 byla vytvořena úspora cca 380.000,-Kč.

4.2. Registrace k dotacím OZP

P. Horák informoval, že v současné době není možné získat dotace na OZP pracovníky. Alternativou jsou dotace z programu „Zpátky do práce lze i v mém věku“ viz. bod 4.3.

4.3. Nový pracovník v rámci programu „Zpátky do práce lze i v mém věku“

P. Horák informoval členy výboru, že byl přijat do týmu zaměstnanců SVJ nový pracovník p. Loskot, v rámci dotačního programu „Zpátky do práce lze i v mém věku“. Tato dotace je ve výši 8.000,- měsíčně do konce října 2015. V rámci tohoto programu má správa v úmyslu přijmout dalšího zaměstnance na uvolněné místo v ostraze, popřípadě na sezónní a pomocné práce.

4.4. Spolupráce se společností INDUS

Zaměstnanci správy SVJ informovali členy výboru o nové spolupráci se společností INDUS, která zabezpečuje částečným doplňováním personálu zabezpečení v areálu SVJ. Byladohodnuta cena 85,- Kč/hod. včetně DPH. Bývalá správcovská společnost dodávala pracovníky ostrahy za 150,-Kč/hod.

5. Finance

5.1. Vyúčtování záloh 2014

Pan Horák informoval výbor o stavu vyúčtování. V současné době správa eviduje 18 reklamací převážně administrativního typu. Postup zpracování viz. bod 5.2

5.2. Reklamace vyúčtování

Pan Horák navrhl postup a harmonogram zpracování reklamací:

15.06.2015 – termín pro podání reklamací

30.06.2015 – zpracování reklamací a odpověď vlastníkům

15.07.2015 – čas na vyjádření vlastníků na způsob zpracování reklamace a případné dořešení

5.3. Účetnictví R3 Group – převzetí

P. Horák informoval, že v současné době jsou od R3 Group převzaty písemné podklady. Dále informoval, že u některých dokumentů chybí náležitosti. Na kontrole těchto nedostatků bude p. Horák pracovat ve spolupráci s auditorkou p. Slawikovou a na příští schůzi odprezentuje výsledek kontrol. Společně s návrhem řešení.

5.4. Stav pohledávek

P. Horák informoval členy výboru o stavu pohledávek SVJ a byl pověřen členy výboru, aby učinil kroky k lepšímu vymáhání daných částek.

6. Správa

6.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

P. Horák informoval členy výboru o stavu pronájmů garážových stání. Členové výboru se shodli na nutnosti doobsazení volných parkovacích míst.

6.2. Úklid – Sanitární plán – koncepce úklidu

P. Horák a Pavel Merenda informovali členy výboru o nové koncepci úklidu. Do další schůze výboru připraví cenový návrh nákladů a úspor. Pan Krolupper požaduje, aby si zaměstnanci SVJ dali na dané problematice záležet a zavedli co nejvíce opatření k perfektnímu stavu ve věci čistoty v areálu. Detaily představí na další schůzi výboru.

6.3. Jarní úklid skladů a technických místností

P. Merenda informoval členy výboru, že nadále probíhá vyklízení technických místností a společných prostor SVJ.

6.4. Aktualizace požární dokumentace

P. Horák informoval členy výboru, že byla provedena aktualizace požární dokumentace ve spolupráci se společností ERBES.

6.5. Koeficienty pro výpočet spotřeby tepla

Ve vyúčtování záloh za služby za rok 2014 byly použity koeficienty, které zpracovala společnost EGU. Tyto koeficienty byly použity v souladu s vyhláškou 372/2001 Sb. Podkladem pro výpočet koeficientů u jednotlivých jednotek byly použity plány (výkresy) budov společně s informacemi o způsobu využití.

6.6. Parkování motocyklů

P. Merenda informoval členy výboru, že na parkovacím stání č.155 mohou vzniknout 3 parkovací místa pro motocykly.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI - 0,

6.7. Restaurace OPEN

P. Horák informoval členy výboru o zvyšujícím se počtu stížností na zápach z restaurace OPEN. Členové výboru jej pověřili k důraznému řešení dané problematiky a komunikaci s provozovatelem restaurace. Správa kontaktovala majitele jednotek i provozovatele. Provozovatel stále považuje stav za bezzávadný. S vlastníkem proběhne schůzka v týdnu od 8.6.2015. Byla kontaktována i hygienická stanice pro Prahu 10. Ta provedla kontrolu na místě a poslal vyjádření, podle kterého je vše v pořádku. Na žádost p. Horáka poslal právní zástupce SVJ pan Rath oficiální výzvu na hygienickou stanici i na stavební úřad pro Prahu 10.

6.8. Rozbitá skla pracovníky společnosti YABOK

Pavel Merenda informoval členy výboru, že pracovníci společnosti YABOK rozbili skla u výjezdu z garáží. Skla budou doplněny na náklady společnosti YABOK v následujících týdnech.

7. **Corporate governance**

7.1. Podpis zápisu z výboru ze dne 02.04.2015

Členové výboru podepsali zápis ze schůze výboru ze dne 02.04.2015.

7.2. Termíny schůzí výboru

Členové výboru se shodli na další schůzi výboru konané dne 03.06.2015, od 17:00, v kanceláři správy.

7.3. Termín shromáždění

Členové výboru se shodli na předběžném termínu shromáždění SVJ konané ve čtvrtek 24.09.2015, v prostorách garáží budovy L, od 18:00.

8. **Různé**

8.1. WEB – přístupové údaje

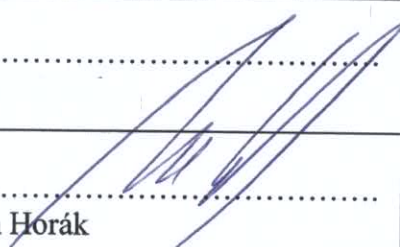
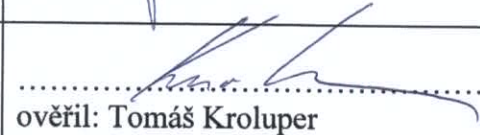
P. Horák informoval výbor o zahájení distribuce přístupů k uzavřené části internetových stránek. Primárně se vlastníků zobrazují neveřejné části: zápisy ze schůzí výborů, smlouvy s dodavateli a další. V dalších etapách se správa společně s poskytovatelem zaměří na informace o jednotkách vlastníků jako jsou: stavkonta, předpisy a jiné

9. **Závěr**

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 200 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 04.06.2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

Další schůze Shromáždění se uskuteční ve čtvrtek dne 24.09.2015, v prostorách garáží, v 18:00.

..... zapsal:	 ověřil: Jan Toman
..... zapsal: Milan Horák	 ověřil: Tomáš Kroluper