

ZÁPIS č. 7/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 16.07.2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

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

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. AWAL – 121.000,- Kč

P. Horák představil výboru CN soudního znalce ve věci soudního sporu se společností STRABAG. Po delší diskuzi se členové výboru shodli na nutnosti přepracování nabídky a to tím způsobem, aby cena byla pevná a nevznikaly v průběhu následujících měsíců žádné dohady o odpracovaných hodinách pracovníků společnosti A.W.A.L.

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

1.2. Zábrany proti holubům – 24.000,- Kč

P. Merenda informoval výbor o možnosti instalace zábran proti holubům zároveň s prováděním mytí skel v areálu. CN činí 280,- Kč/m.

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

1.3. Mytí podlah - 203.100,- Kč

P. Horák a p. Merenda představili v rámci nové koncepce úklidu cenové nabídky na mytí podlah v budovách SVJ. Po diskuzi s členy výboru se členové výboru shodli na nutnosti provedení zkušebního mytí, aby bylo vidět, že je způsob navrhovaného provedení správný a mohlo se s čištěním pokračovat. Pan Merenda byl pověřen přípravou realizace a pověřen, aby po provedených pracích informoval členy výboru o výsledku.

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

1.4. Revize protipožárních klapek – 21.562,- Kč

P. Merenda informoval výbor o nutnosti provedení revize protipožárních klapek a to z důvodu chybějící dokumentace, kterou minulý správce nedodal a následně z důvodu legislativních a provozních (napojení na MaR). Z důvodu končících termínů budou probíhat další servisní prohlídky dle harmonogramu pravidelných revizí.

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

1.5. Oprava kanalizace – 212.506,- Kč

P. Merenda informoval členy výboru o nutnosti provedení opravy propadu půdy před recepcí budovy C z důvodu prasklého svodu kanalizace. Závada byla zjištěna kamerovou sondou. Škoda byla nahlášena na pojišťovnu. Členové výboru odsouhlasili provedení opravy za předpokladu kladného vyjádření pojišťovny.

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

1.6. UPS baterie budova F – 20.961,- Kč

Z důvodu vybitých baterií UPS v budově F navrhl pan Merenda výměnu baterií v záložních zařízeních. Vzhledem k doporučením z minulých revizí UPS členové výboru odsouhlasili jejich výměnu jednohlasně.

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

1.7. Příslušenství čerpadlo – 10.769,- Kč

Z důvodu nefunkčního čerpadla technologie závlahového systému p. Merenda doporučil ke schválení CN ke koupi příslušenství (hřidel) na opravu čerpadla. Členové výboru investici jednohlasně schválili.

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

1.8. Nákup plynu 2016

Pan Horák informoval výbor o nákupu 60% předpokládané roční spotřeby zemního plynu pro rok 2016 za cenu 609,- Kč/MWh (2015: 695,- Kč/MWh) - Při stejné spotřebě plynu jako za minulá období by se jednalo o úsporu zhruba 13% (390.000,- Kč), která bude mít přímý dopad i na konečnou cenu tepla pro všechny vlastníky SVJ.

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

1.9. Nákup elektřiny 2016

Pan Horák informoval výbor o nákupu 60% předpokládané roční spotřeby silové elektřiny pro rok 2016 za cenu 973,- Kč/MWh (2015: 1.035,- Kč/MWh) - Tato cena znamená úsporu ve výši 6% (140.000,- Kč) z nákladu na elektřinu ve společných prostorech.

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

2. Technické záležitosti

2.1. VZT – servis

P. Merenda informoval výbor o provedených revizích a inspekčních prohlídkách zařízení vzduchotechniky a chlazení. P. Toman konstatoval, že se přístup pracovníků správy k zabezpečování chodu funkčních částí chlazení a VZT se oproti loňským létům zlepšil a doporučil zanést zjištěné informace o provozu technologií do připravovaného plánu pravidelných revizí pracovníků údržby. Nicméně také uvedl, že systém je stále v již dříve specifikovaných částech nefunkční a neodpovídá zákonným normám, což je předmětem plánované opravy schválené shromážděním.

2.2. Mytí oken

P. Merenda a p. Horák informovali členy výboru o stávajícím stavu mytí skel a rámu oken ve společných částech domů SVJ. Mytí bylo provedeno i v bytech vlastníků, kteří si tuto nadstandardní službu objednali a zaplatili. V mytí se pokračuje dle harmonogramu.

2.3. Rozšíření výjezdu z garáží

P. Merenda informoval členy výboru o zadaném výběrovém řízení na rozšíření výjezdu z garáží. Cenové nabídky na realizaci představí členům výboru na následující schůzi. P. Merenda rovněž zúčastněně informoval o tom, že se jedná o provedení ve variantě, kde nebude nutný souhlas DOSS.

2.4. Večerní kontrola závlah

P. Horák a p. Merenda informovali členy výboru, že byla se zaměstnanci údržby (p. Janatka a p. Oberhel) provedena kontrola funkčnosti závlahového systému. Výsledkem této kontroly je nutná výměna šesti trysek a přenastavení délky zavlažování na dvojnásobný interval s ohledem na kapacitu závlahové nádrže.

2.5. Výpadek elektrického proudu 11.07.2015

P. Horák a p. Merenda informovali členy výboru o provedených opatřeních při výpadku proudu dne 11.07.2015. Byla povolána servisní firma k odstranění závady. Vstupy do budov byly manuálně otevřeny a ihned byla posílena ostraha, aby se zamezilo případným neoprávněným vstupům do areálu a budov.

2.6. Zatékání v garážích

Správa eviduje místa, kde dochází k zatékání do garáží. Tato zatékání jsou předmětem sporu se společností STRABAG a tak je tedy v tuto chvíli vyloučena jakákoliv lokální oprava provedená vlastními silami. Údržba a pracovníci ostraha pravidelně vylévají vodu ze sběrné nádoby a vysušují případná zatečení.

2.7. Zónování osvětlení v budově F

Bylo provedeno zónování v budově F a byly instalovány pohybové čidla k rozsvícení světel ve společných prostorech. Práce proběhly bez problému a p. Merenda kladně vyhodnotil prováděné práce. Správa nachystá podklady a nechá zpracovat cenové nabídky na zónování v dalších budovách SVJ.

2.8. Pasport budov – prezentace

P. Merenda sdělil výboru, že je hotový passport budov (zpráva o technickém stavu budov). Tento soupis vad poslouží jako podklad pro přípravu plánu oprav pro rok 2016, který bude dokončen do 31.08.2015.

3. **Právní záležitosti**

3.1. Strabag – informace

STRABAG provedl inspekční prohlídku se zástupci správy a výboru a následně provedl vyčištění míst zasažených vytečením injektáží ze zdiva v prostoru garáží. Dále probíhají jednání se společností AWAL, která zpracovává revize posudků a bude se účastnit, společně s právním zástupcem SVJ – p. Rathem, vyjednávání při hledání dohody se společností STRABAG. Cílem těchto jednání je nalezení cesty jak definitivně odstranit všechny druhy zatékání.

3.2. Plná moc ke shromáždění

P. Horák informoval výbor, že již s právním zástupcem zpracoval vzor plné moci společně s vzorem je zmocnění spoluvlastníků k zastupování při shromáždění. Tyto plné moci (společně s právním stanoviskem a vysvětlením) budou jednou z příloh k pozvánce na shromáždění a budou ke stažení na webových stránkách SVJ.

4. **Personál**

4.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák prezentoval personální reporting. Stále se daří držet trend snižování nákladů za správu, běžnou údržbu a ostrahu. V příštím měsíci přejde i úklid do režie vlastních zaměstnanců, což by mělo přinést nejen další úsporu, ale také i další zkvalitnění komfortu užívání společných prostor.

5. **Finance**

5.1. Náklady SVJ – pololetní bilance

P. Horák prezentoval tabulku, ve které jsou srovnány náklady SVJ v 1. pololetí 2014 / 2015. Podle předběžné závěrky se za první pololetí podařilo vytvořit úsporu oproti stejnému období loňského roku ve výši 440.000,- Kč. P. Této úspory bylo dosaženo i přes navýšení personálního obsazení pracovníků správy oproti stejnému období předešlého roku. Posílení personálního obsazení má mimo jiné i dopad na zvýšení bezpečnosti (správa neeviduje od 01.01.2015 žádnou krádež), ale i např. na kratší reakční dobu při řešení závad a oprav.

Dále byl prezentován ekonomický výsledek příjmů SVJ, který se proti 1. pololetí 2014 podařilo zvýšit o 155.194,- Kč, a to z 733.994,- Kč (2014) na 889.188,- Kč (2015). Tohoto výsledku se podařilo dosáhnout téměř 100% obsazeností pronajatých garážových stání (rozdíl 2014/ 2015 = 39.346,-Kč), ale hlavní podíl měl pronájem krátkodobých stání (rozdíl 2014/ 2015 = 66.166,-Kč), služba údržby a ostrahy vygenerovala dalších 59.470,-Kč. Na vyšší výnosy měl pozitivní dopad aktivnější přístup ze strany správy SVJ.

5.2. Reklamacce vyúčtování

V současnosti se stále řeší 16 reklamací. Tyto reklamacce budou dořešeny do 31.08.2015.

5.3. Vrácení přeplatků vlastníkům

Správa SVJ intenzivně pracuje na vrácení přeplatků. V současnosti se exportují čísla účtů vlastníků z bankovních výpisů. Důvodem je nedodání těchto informací od bývalé správcovské společnosti R3 Group.

6. Správa

6.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

Pan Merenda sdělil výboru, že v současnosti jsou neobsazeny pouze 2 dlouhodobá stání z 33, která vlastní SVJ. Tyto dvě zbývající stání jsou "problematické" vzhledem ke svému umístění a menším rozměrům. P. Merenda sdělil, že je v jednání se zájemcem, který by si jedno z těchto stání pronajal pro motorky.

6.2. Pojistné události

P. Merenda informoval výbor, že byla kladně vyřešena pojistná událost poškození fasády na budově J a J1. Další pojistné události jsou v řešení.

6.3. Nová koncepce úklidu

P. Horák informoval, že od 01.08.2015 bude úklid ve společných prostorech SVJ zajištěn vlastními zaměstnanci. Uklízečky jsou již přijaty a byly seznámeny se sanitačním řádem, který si SVJ nechalo zpracovat. V prvních měsících se úklid zaměří na místa, kde dříve doposud úklid prováděn nebyl a v podzimním období se změní na úklid dvousměnný, tak aby byl ve vchodech zajištěn úklid ráno i večer. Podle kalkulací nedejde k navýšení nákladu za úklid, ale k úspoře.

6.4. Údržba zeleně – info

P. Merenda informoval členy výboru o probíhajících revizích trysek zavlažující zeleň v areálu. Postupně budou trysky nadále obměňovány za nové. Pracovníci ostrahy byli pověřeni zaléváním rostlin v areálu.

6.5. Graffiti na fasádě

S ohledem na čerpání dotací na zaměstnance byl odložen podpis smlouvy s městskou částí Praha 10 ve věci odstraňování grafity na fasádě objektů SVJ (se souběhem více dotačních programů najednou je spojena zvýšená administrativní a procesní náročnost požadovaná příslušnou městskou částí). P. Merenda byl pověřen, aby byla smlouva v co nejkratším možném termínu podepsána.

6.6. Malování chodeb budova F

P. Horák informoval členy výboru, že v následujícím týdnu bude probíhat vymalování 1.NP v budově F.

6.7. Nové uniformy zaměstnanců SVJ

P. Horák informoval členy výboru, že byly dodány nové uniformy pro zaměstnance SVJ.

6.8. Krádeže v okolí areálu

Z důvodu výskytu krádeží v sousedících rezidencích SVJ p. Horák informoval členy výboru o provedených opatřeních, aby se krádežím v areálu SVJ zabránilo. (vzhledem k bezpečnosti nebudou opatření do zápisu sdělena).

7. Corporate governance

7.1. Termíny schůzí výboru

Termín schůze výboru stanovili členové dne 13.08.2015 od 17.00 hod.

7.2. Termín shromáždění


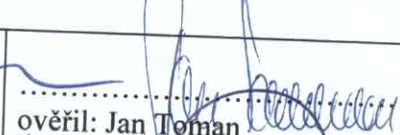
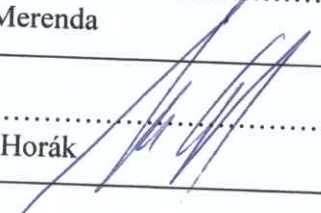
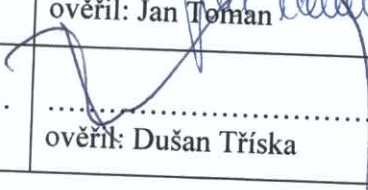
Členové výboru stanovili nový termín „Shromáždění vlastníků jednotek“, a to na 08.10.2015 v 18.00 hod.

8. Závěr

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 190 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 13.08.2015, 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 Tříška