

ZÁPIS č. 13/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 23. 10. 2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

ČLENOVÉ VÝBORU: Jan Toman, Dušan Tříška, 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. Mobilní signál do garáží – indikativní nabídka 236.342,- Kč

P. Horák nechal zpracovat indikativní cenovou nabídku na zavedení mobilního signálu do garáží. V ceně jsou 4 zesilovače, které zajistí kompletní pokrytí garáží pro všechny operátory. Výbor se shodl, že chce nechat zpracovat kompletní cenové nabídky včetně zajištění datového mobilního signálu. Tento krok přispěje k větší bezpečnosti i komfortu užívání.

1.2. Výjezd z garáží 295.320,- Kč.

P. Horák předložil cenovou nabídku na úpravu výjezdu z 2PP. Výbor požádal o právní kontrolu smlouvy s dodavatelem. Práce na úpravě výjezdu budou trvat 3 týdny.
HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.3. ITES – Výměna bojlerů – 188.788.60 Kč

P. Horák předložil cenovou nabídku na výměnu 3ks bojlerů, které slouží k ohřevu teplé užitkové vody. Jedná se o poslední část postupné obměny na základě konce životnosti jednotlivých zařízení. Životnost bojlerů je cca 10 let. P. Toman vznesl dotaz, zda je možné pravidelným servisem prodloužit životnost a aby správa při projednávání podmínek spolupráce o dodávce tepla se společností ITES prověřila, jakým způsobem se zařízení servisují.
HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

1.4. Oprava střech – budovy A až E – 175.000,- Kč

P. Horák předložil cenovou nabídku nutných oprav střech na budovách A až E. Dojde k opravě a výměně poškozených tašek cca 150ks, odstranění nesoudržných částí komínových těles, vytvoření dočasné dřevěné konstrukce komínů zabraňující zatékání, vyčištění svodů a žlabů s osazením ochrannými košíky, vytvoření rozháněcích klínů u střešních oken, reprofilace falcovaných drážek a zatmelení poškozených míst.
HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ: - 0

2. Finance

2.1. Přehled proplacených faktur

Výboru byl předložen ke kontrole seznam plateb za poslední období. Výbor souhlasil s navrženým postupem kontroly.

2.2. Vysvětlená nulové daně z příjmu 2014

P. Horák předal výboru oficiální stanovisko daňové poradkyně paní Ing. Slawíkové (za společnost SCA spol. s.r.o., auditor, daňový poradce) k vysvětlení nulové daně z příjmu. Členové výboru vytknuli p. Horákovi nepřipravenost na tento dotaz vznesený na shromáždění vlastníků.
Citace:

„R3G, které bylo zodpovědné za vedení účetnictví a za zpracování závěrky za rok 2014 uzavřelo a předalo účetnictví v květnu 2015. Následně, po předání účetnictví, proběhla daňová kontrola, na základě které bylo zpracováno daňové přiznání za rok 2014. Z důvodu kontinuity převzatých

konečných zůstatků účtů hlavní knihy k 31.12.2014 na počáteční stavy účtů hlavní knihy k 01.01.2015 byla zajištěná daň z příjmů právnických osob za rok 2014 zaúčtována již jako účetní případ roku 2015, nikoliv zpětně do uzavřeného účetnictví. Z tohoto důvodu byl výsledek hospodaření po zdanění za rok 2014 vykázán ve stejné výši jako výsledek hospodaření před zdaněním. “
Vysvětlení bude umístěno na webových stránkách.

2.3. Stav pohledávek

Slečna Kubcová informovala výbor o pokračujícím trendu snižování pohledávek. Stav k 30. 9. 2015 je 2.092.526,- Kč. Stále pokračuje trend snižování pohledávek, kdy za poslední měsíc se podařilo pohledávky snížit o cca 200.000,- Kč.

P. Horák dále informoval o obtížné situaci s vymáháním pohledávek vzniklých za fungování předchozí správy, tj. do 31. 12. 2014. Jednotliví vlastníci jsou kontaktováni a správa s nimi řeší nedořešené reklamace za minulá období.

Výbor vyzval p. Horáka, aby s právním zástupcem p. Rathem aktualizovali přehled probíhajících sporů. Dále aby správa obnovila dříve zavedené postupy automatického upomínání a následných kroků až do předání k vymáhání.

2.4. Navýšení fondu oprav

08. 10. 2015 Shromáždění vlastníků schválilo navýšení příspěvku na správu domu (fond oprav) z 10 Kč /m² na 15 Kč /m² s účinností od 01. 01. 2015. K tomuto navýšení došlo s ohledem k nutným opravám a investicím ve výši 54.659.000 Kč plánovaným na následující 5-ti leté období. Po navýšení příspěvku na správu domu (fond oprav) bude celkový roční předepsaný příspěvek ve výši 5.773.356 Kč.

P. Horák sdělil, že zaměstnanci správy společně s účetní firmou již začali na přípravách vedoucích ke včasnému informování vlastníků o změně záloh. Vlastníci budou informováni poštou a emailem. Změna bude dále připomenuta na vývěškách a internetových stránkách.

2.5. Předání pohledávek k vymáhání

P. Horák navrhl, aby byly pohledávky následujících vlastníků předány k vymáhání. Důvodem je neochota vlastníků k jakékoliv dohodě o úhradě.

Vlastníci předání k vymáhání: Zlatý nůž s.r.o., Maynard s.r.o.

2.6. Vyúčtování služeb 2015

P. Horák informoval, že společně s paní účetní již pracuje na přípravě vyúčtování služeb za rok 2015. Nejdůležitější bude včasná urgence všech dodavatelů k fakturaci a provedení všech odečtů. Zaměstnanci správy stanovili termín distribuce zpracovaného vyúčtování vlastníkům do 28. 02. 2016.

3. **Technické záležitosti**

3.1. Topná sezóna

P. Horák informoval o stavu topné soustavy. Kotelna má hotovy všechny potřebné revize, které zajišťuje společnost ITES, která zajišťuje dodávku tepla SVJ. Zaměstnanci správy na webových stránkách v aktualitách umístili odkaz na manuály ke koncovým ovládacím prvkům topení (regulátorům). Správa registruje zvýšený počet dotazů na funkčnost topení. V případě nutnosti oprav jsou k vlastníkům vysláni servisní pracovníci společnosti ITES, kteří provádějí drobný servis topné soustavy.

P. Horák dále informoval na trvající problémy se zaregulováním celé topné soustavy. Mezi hlavní příčiny patří zejména nevhodně zvolené rozvody pro přenos teplé vody ve stupačkách jednotlivých budov a absence elektronicky regulovatelných čerpadel. V budově B zcela chybí možnost regulovat teplotu v jednotlivých jednotkách vlastníků a zaměstnanci správy společně se zaměstnanci společnosti ITES musí několikrát denně manuálně upravovat teploty. V komerčních jednotkách stále zcela chybí termoregulace, která byla v minulosti doplněna pouze v rezidenční části areálu. P. Horák informoval, že se zástupci společnosti ITES pracuje na návrhu řešení.

3.2. GSM – Sobotecká

Možnost otevřít brány prostřednictvím mobilního zařízení byla rozšířena i na vjezd z ulice Sobotecké. Poplatek za užívání této nadstandardní služby byl snížen z původních 2.000 Kč / rok / 1 mobilní číslo nově na 500 Kč / rok / 1 mobilní číslo. Žádost o tuto službu je umístěna na webových stránkách SVJ v sekci Správa – Čipy a ovladače nebo v sekci Dokumenty – Formuláře. P. Tříška vnesl dotaz, zda došlo ke změně v systému vpouštění vozidel do areálu a požádal p. Horáka aby výboru předal manuál, který tento systém vpouštění vozidel upravuje.

3.3. Fontány

Fontány byly vypnuty a zazimovány. Čerpadla byla odpojena a filtry vyčištěny.

3.4. Nákladní výtah

P. Horák informoval, že nákladní výtah byl opraven. Došlo k výměně pístů a opravě čidel kontroly uzavření. Výtah je využíván k přepravě odpadních nádob, které jsou několikrát týdně vyváženy na povrch, aby mohly být vyvezeny. V následující době je nutné provést opravu / výměnu dveří nákladního výtahu, které jsou poškozeny. K poškození v minulosti došlo nevhodným užíváním a absencí zabezpečení proti zatečení z povrchu. Cenovou nabídku na opravu p. Horák předloží na příští schůzi výboru.

3.5. Zábrany proti holubům

Společně s lokálními opravami střech jsou rozmísťovány bodce proti holubům. Tyto zábrany budou postupně rozmísťovány na všechny střechy podle pohybu a přemísťování holubů. V současnosti jsou primárně umísťovány na střechy budov A1 a A2.

3.6. Rozšíření výjezdu z garáží

Práce na rozšíření budou zahájeny v listopadu 2015. Stavební úpravy budou trvat cca 3 týdny. Správa zajistí dopravní značení, které je zapotřebí vzhledem ke změně dopravní situace v 2pp garáží. Výjezd bude zcela uzavřen. Vjezd do 2pp bude používán obousměrně pro vjezd i výjezd a situace bude řešena semaforem.

3.7. Závlahy – zazimování

Závlahy již byly vypnuty. Rezervoár vody ve strojovně závlah byl vypuštěn a čerpadla odpojena. Čerpadla v zimním období projdou pravidelným servisem, aby se zajistila jejich maximální užitná doba. Samotný systém závlah (rozvody pod povrchem, trysky) bude zazimován odbornou firmou. Každá větev bude kompresorem vysušena, aby nedošlo v zimním období poškození mrazem.

3.8. Čištění svodů

V následujících dnech dojde k pravidelnému čištění všech svodů. Tyto činnosti budou provedeny souběžně s lokálními opravami střech.

3.9. Vchodové dveře budova G

P. Horák informoval členy výboru o neustálých poruchách vchodových dveří budovy G. Správa v posledních dnech opakovaně opravovala mechanismus. Dveře byly seřízeny odbornou firmou a je objednaná zcela nová vložka. V případě, že ani tyto kroky nepovedou ke konečnému odstranění, bude nutno nechat dveře vyměnit.

3.10. Deratizace

Proběhla pravidelná obnova návnad v pastech proti hlodavců. P. Planeta byl pověřen zkontrolovat průběh těchto obnov. Byl kontrolován počet pastí, které jsou uváděny ve fakturaci a jejich rozmístění. Zaměstnanci společnosti provádějící deratizace znali umístění všech pastí a vše proběhlo bez zjištění závad. SVJ bylo doporučeno rozšíření množství pastí, případně jiná opatření. P. Horák sdělil, že správa poptá návrh řešení ke zlepšení stavu.

4. Právní záležitosti

4.1. STRABAG

P. Horák informoval, že byl podepsán zápis z jednání mezi zástupci SVJ a společností STRABAG ze dne 26. 08. 2015. V následujícím období dojde k opakovaným jednáním, která povedou k dohodě o provedení dílčích oprav vad, které způsobují zatékání do garáží. SVJ je stále ve sporu u rozhodčího soudu, kde bylo jednání odloženo do 31. 01. 2016. Zápisy budou k nahlédnutí v kanceláři správy.

4.2. STRABAG – oprava fontán

V návaznosti na předchozí jednání byla podepsána dohoda o první dílčí opravě. Společnost STRABAG kompletně opraví všechny 4 fontány. V dohodě jsou zpracovány harmonogram provádění oprav. Současně s opravami dojde k lokálnímu rozkrytí pokladu a kontrole současného stavu. Veškeré opravy budou prováděny se souhlasem SVJ a soudního znalce p. Novotného.

5. Personální záležitosti

5.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák představil zpracovaný reporting osobních nákladů.

5.2. Technický správce

P. Horák informoval, že již probíhají první kola výběrového řízení na nového technického správce. Inzerát byl umístěn na stránkách www.jobs.cz. Informace o umístění inzerátu společně s požadavky byl umístěn i na stránkách SVJ. Na příští schůzi výboru 12. 11. 2015 bude představen nový kandidát.

5.3. Personální audit

Členové výboru dali za úkol p. Horákovi popsat cenové nabídky na zpracování personálního auditu. Cílem auditu je kontrola pracovněprávních záležitostí, kompetencí zaměstnanců a srovnání jejich ohodnocení v rámci regionu.

6. Správa

6.1. Shromáždění

Členové výboru vyslovili pochvalu zaměstnancům v souvislosti se zajištěním shromáždění vlastníků, konaného dne 08. 10. 2015. Shromáždění bylo díky včasné komunikaci usnášeníschopné a byly odhlasovány všechny předložené návrhy.

6.2. Pojistné události

P. Horák představil zpracovanou tabulku pojistných událostí. P. Toman upozornil na důležitost dořešení některých pojistných událostí. V případě uznání všech škod může SVJ získat až 300.000 Kč za škody, které byly na náklady SVJ již odstraněny.

6.3. Vymytí odpadních nádob

Všechny odpadní nádoby byly strojově vymyty. K tomuto vymývání dochází 2x ročně.

6.4. Velkokapacitní kontejnery

V následujících dnech bude v areálu umístěn kontejner pro komunální odpad. Vlastníci budou informováni ve vývěskách a na stránkách SVJ.

6.5. Ostraha – změna služeb

P. Horák informoval, že od 01. 11. 2015 dojde ke změně služeb ostraha. Cílem je zajistit dostatečnou ostrahu areálu v odpoledních, nočních a ranních hodinách. Členové výboru požádali o zavedení kontroly obchůzek čipovacím zařízením.

6.6. Odečty 2015

P. Horák informoval, že správa již pracuje na odečtech za aktuální rok 2015. Do konce listopadu budou mít vlastníci harmonogram odečtů na leden 2016. Budou distribuovány formuláře k samoodečtům, pro vlastníky, kteří nebudou v uvedených termínech k zastižení.

7. Corporate governance

7.1. Termíny schůzí výboru

Členové výboru se předběžně shodli na termínech následujících schůzí výboru a to: 12. 11. 2015, 10. 12. 2015, 14. 01. 2015.

7.2. Zápis ze shromáždění vlastníků 2015

P. Švamberk (moderátor schůze) zpracoval návrh zápisu. P. Toman požádal p. Třísku o dopracování.

8. Závěr

8.1. WEB

P. Horák informoval výbor o návštěvnostech stránek www.korunni810.cz. P. Toman upozornil, aby byly zkontrolovány dokumenty a případně doplněny. V následujících dnech bude na stránkách spuštěna nová anketa. Pan Horák sdělil, že předmětem bude dotaz na vánoční výzdobu areálu. Dále je přichystána funkce diskuze – na této funkci p. Horák s programátory pracuje na technických úpravách.

8.2. Reklamacce – Praha sen

P. Horák požádal výbor o uznání reklamace paní Ješátkové. Správa našla rozdíl ve výši záloh. Výsledkem je vrácení přeplatku ve výši 1.097,- Kč. Výbor souhlasil.

8.3. Dopisy vlastníků

P. Horák informoval o dotazech vlastníků.


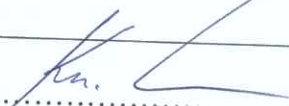
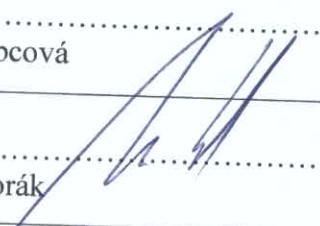
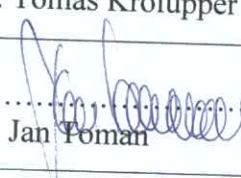
P. Kaňkovský požádal výbor o nahlédnutí do personální a mzdové agendy SVJ. P. Horák připraví p. Kaňkovskému požadované dokumenty k nahlédnutí v kanceláři správy oproti podpisu poučení o nakládání s osobními údaji zaměstnanců SVJ.

P. Srnková vznesla obdobný dotaz. P. Horák bude informovat paní Srnkovou o možnosti nahlédnutí.

P. Jelínek informoval výbor o neuspokojivém způsobu opravy vchodových dveří do budovy G. Zde p. Horák sdělil, že problém je řešen již dlouhodobě a opakovaně. P. Jelínek dostane odpověď s daty četnostmi provedených oprav na těchto vchodových dveřích. Více také viz bod 3.9.

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 165 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 12. 11. 2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

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