

ZÁPIS č. 3/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 26.2.2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

ČLENOVÉ VÝBORU: Jan Toman, Tomáš Krolupper, Dušan Tříška,
ZAMĚSTNANCI SVJ: Milan Horák, Pavel Merenda
HOSTÉ: Jan Pecháček (Insia), Judr. Jan Rath
OMLUVENI: Michal Kroupa, 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. Uniformy

P. Horák představil cenovou nabídku na nové uniformy zaměstnanců SVJ ve výši zhruba 4.200,- Kč/osoba. P. Tříška se dotázal, co se bude dělat s uniformami po odchodu zaměstnanců. P. Horák informoval, že části oblečení je možné použít pro více zaměstnanců (jsou přenositelné). Uniformy jsou namyšleny pro všechny čtyři roční období.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, ROTI - 0

1.2. Tiskárna do kanceláře správy SVJ

EPSON CX16NF za 5990,- Kč.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0

1.3. Pojištění SVJ pro rok 2015

Představení návrhu úprav stávající pojistné smlouvy ze strany pana Pecháčka ze společnosti INSIA. Výsledkem představení je snížení částky pojistného při zvýšení pojistné ochrany o 100 mil. Kč a zvýšení pojištění strojního zařízení o 1,5 mil. Kč. P. Pecháček zároveň výboru sdělil, že současně správě pomůže dořešit 6 pojistných událostí nedotažených předchozí správou z minulých let.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0

1.4. Rekonstrukce recepce

P. Merenda informoval výbor, že rekonstrukce recepce probíhá dle harmonogramu a dle schváleného rozpočtu. Provedení rekonstrukce recepce je jeden z prvních kroků vedoucích ke zvýšení bezpečnosti v areálu. Nové provedení recepce zároveň pomůže také i ke zkvalitnění a rozšíření současných služeb poskytovaných vlastníkům.

1.5. Nákup plynu pro rok 2016

P. Toman informoval výbor o promrhání vhodné chvíle pro nákup plynu, na který měli zaměstnanci správy od výboru mandát a požaduje pravidelné sledování vývoje ceny plynu za důležitou součást strategie snižování nákladů SVJ. Tato skutečnost bude mít dopad na odměňování zaměstnanců správy. Při podobné situaci, která vznikla během správy R3 Group, měl výbor možnost snížit běžnou platbu správci pouze o 10.000,- Kč. Nyní má výbor významně větší prostor pro ovlivňování odměn pracovníků správy.

P. Horák byl pověřen pravidelným sledováním vývoje ceny.

2. Technické záležitosti

2.1. Pasport budovy

P. Merenda informoval výbor o stavu probíhajícího pasportu budovy. Z výkladu vyplývá, že zbývající část pasportu tvoří převážně technologie a měly by být dokončeny do konce března 2015. Ke zpoždění oproti předchozímu termínu došlo s ohledem na změnu priorit u ostatních úkolů.

2.2. Běžná údržba

P. Merenda informoval členy výboru, že zaměstnanci správy od 1.1.2015 vyřešili již 183 požadavků/oprav nahlášených v knize závad společných prostor. Další desítky požadavků obdrželi zaměstnanci prostřednictvím webu a emailu. Podstatnou část požadavků ze strany vlastníků tvořili opravy a vady, které měly dlouhodobý charakter a které předchozí správa neřešila.

Ke dni schůze výboru jsou nevyřešené opravy aktuálně hlášené ze strany vlastníků v počtu 4, kdy se především čeká na vhodné klimatické podmínky.

2.3. Zatékání do budovy J, p. Ponýrko, p. Březina

Řešení probíhá dle minulého zápisu výboru, tj. čeká se na vhodné povětrnostní podmínky.

2.4. Zatékání do budovy J1, p. Ringler

P. Merenda informoval výbor, že není dořešena závada zatékání do bytových prostor pana Ringlera. V následujícím týdnu proběhne prohlídka místa zatékání a bude stanoven další postup.

2.5. VZT – Akční plán – zadání výběrového řízení

P. Merenda informoval výbor o stádiu VŘ na opravu VZT v budovách A-E. Připravují se jednání s TDI a s projekční kanceláří CEDE pro důkladné dopracování potřebných formulářů pro zadání VŘ.

2.6. Osvětlení v areálu

P. Třiska informoval přítomné, že při výpadcích venkovního osvětlení je nutné zapnout alespoň komíny a lokalitu vstupu do garážové části „L“. Dále p. Třiska požaduje, aby pracovníci recepce a ostrahy byli více bdělí a dříve reagovali na tyto výpadky, které se v objektu vyskytují. Na odstranění výpadků osvětlení bude správa pracovat ve spolupráci se specializovanou firmou.

2.7. SECTEL

P. Merenda na žádost p. Tomana prověří celkové roční náklady uhrazené za servis komunikačních a vjezdových prvků zaplacených zejména společností SECTEL s cílem snížení cen.

V této souvislosti p. Merenda ověří funkčnost těchto systému s ohledem na časté a nákladné opravy.

3. Právní záležitosti

3.1. Strabag – žaloba zatékání garáží

P. Rath informoval výbor o stavu k probíhajícímu sporu se společností Strabag. Zástupci Strabagu se momentálně přiklání k mimosoudnímu narovnání, požadují znalecký odhad nákladů na odstranění zatékání. Soud poskytl stranám sporu tři měsíce pro možnost uzavření mimosoudní dohody. Soud požaduje přesnou specifikaci jednotlivých bodů, co má Strabag opravit. P. Rath považuje za vhodné, aby se znovu sešel se zástupci znalecké spol. A.W.A.L. (p. Novotným) pro identifikaci problematických bodů. Na základě této schůzky připraví p. Rath podklady pro další jednání výboru.

3.2. Korunní dvůr, s.r.o. – reklamace

Výbor na základě doložení podkladů požadovaných na minulé schůzi výboru od p. Ratha uznal reklamaci společnosti Korunní dvůr s.r.o. Reklamovaná část byla dle stanoviska p. Ratha mimo jiné v rozporu s rozúčtovacím klíčem, a proto byla výborem uznána.

3.3. VČE - Smlouva o přeúčtování tepla

Výbor potvrdil svůj souhlas s uzavřením trojstranné dohody mezi SVJ, ITES a VČE týkající se dodávky tepla a teplé vody. Tato dohoda umožňuje vlastníkům komerčních jednotek nárokovat si vratky DPH v položkách tepla a teplé vody (řádově ve výši 1 mil. Kč). Dodávky bude i nadále zajišťovat společnost ITES. Cena se vlastníkům bytů o nové administrativní náklady nezvýší. Při využití odpočtu DPH prostřednictvím VČE vznikne administrativní náklad pouze komerčním vlastníkům, kteří tuto možnost mohou nově využít, a to za poplatek ve výši 4% (obdobně jako nyní u elektrické energie).

3.4. P. Rath – R3Group

Výbor po R3 Group opakovaně požaduje dodání vyúčtování a účetní závěrky za rok 2014, a to dle vypovězené smlouvy o správě, tj. nejpozději do konce března 2015. P. Rath představil oficiální výzvu pro poslání společnosti R3Group. P. Tříska s p. Krolupperem si na základě pověření výboru sjednání v této věci další osobní jednání s pí Gruntovou.

HLASOVÁNÍ: PRO - 3, PROTI - 0

3.5. Dalkie

P. Rath informoval o vyjádření soudu, že v daném sporu o 1.952.711,46 Kč nemůže být SVJ žalovanou stranou. Odpovědnost by měla jít za bývalou správcovskou společností PPM. Soud navrhuje, aby se strany pokusily do tří měsíců uzavřít mimosoudní dohodu. P. Rath navrhuje, aby se počkalo až do rozhodnutí soudu. Hlasování o dalším postupu neproběhlo. Výbor si dal za úkol řešit tuto kauzu v následujícím měsíci po dopracování návrhu další postupu ze strany p. Ratha.

3.6. Vymáhání dlouhodobých pohledávek

Výbor se zabýval dlouhodobými soudními kauzami, jejichž aktualizovaný přehled předložil p. Rath: **Havrlant** – 39.905,- Kč s příslušenstvím. Řízení u první instance soudu SVJ vyhrálo. Nyní se čeká na rozhodnutí soudu II. stupně.

Benjamin Thomas Dawson – 29.983,69 Kč plus příslušenství. Vlastník umřel, pohledávka je tak nyní vymáhána v rámci dědického řízení. Aktuálně jednotku vlastní nový vlastník, pohledávka tak neroste.

Longstav – 140.941,80 Kč plus příslušenství. Zde leží odpovědnost za porušení své povinnosti na předešlém advokátovi SVJ. Dlužná částka bude vymáhána z pojištění advokáta. Zároveň bude zaslán návrh k výzvě k zaplacení novému vlastníkovi jednotky.

Roverion – 393.964,83 Kč. P. Rath podá návrh na pokračování sporu, rozšíření petitu, zaplacení nového soudního poplatku a pokračování řízení s novým vlastníkem jednotky.

Zlatý nůž – Čeká se na dodání dokladů od Mgr. Ševčíka. P. Toman navrhuje kontaktovat majitelku, která žije v Rusku. Pan Horák předá p. Rathovi kontakty. P. Rath kontaktuje vlastníka a převezme spor od p. Mgr. Ševčíka.

Capital Prague 1. – ve sporu s elektřinou je připravená smlouva o narovnání a návrh postupu ze strany p. Ratha. Část žalovaných nároků ze strany Capital Prague na SVJ je již promlčena. Opět se jedná o nedořešenou kauzu p. Mgr. Ševčíkem.

Capital Prague 2. – 265.889,- Kč. P. Rath navrhl SVJ převzetí sporu od p. Mgr. Ševčíka a ponechání doběhnutí soudního sporu.

4. **Personální záležitosti**

4.1. Reporting

P. Horák informoval členy výboru o stávajícím stavu zaměstnanců a skutečných nákladů ve srovnání s rokem 2014. Dále informoval výbor, že oproti lednu 2014 bylo uspořeno 109 tis. Kč. Tato úspora byla dosažena zejména v položkách: správy, údržby a ostrahy.

P. Toman požaduje doplnění reportingu o srovnání počtu lidí, kteří spravovali objekt během správy R3 Group s počtem zaměstnanců, kteří spravují objekt nyní. Patrná je nejen významná finanční úspora, ale i zvýšení kvality služeb správy, ostrahy a údržby.

Výbor požaduje, aby se v ranních hodinách z důvodu úspory nákladů za elektřinu zhasínalo dříve osvětlení areálu.

5. **Finance**

5.1. Vyúčtování záloh 2014

R3 Group sdělila daňové poradkyni SVJ, že odmítá zpracování účetnictví za rok 2014 společně s vyúčtováním záloh na služby za rok 2014. Výbor i p. Rath jsou přesvědčeni, že tato povinnost z vypovězené smlouvy o správě předchozímu správci nezanikla. Výbor neprodleně pošle opakovanou výzvu ke zpracování R3 Group.

5.2. Zdanitelné příjmy

Potvrzení o zdanitelných příjmech je povinna zpracovat R3 Group. Daňová poradkyně k tomuto bodu připraví pro vlastníky stanovisko, o kterém budou vlastníci informováni prostřednictvím webu SVJ.

5.3. Účetnictví R3 Group – převzetí

Viz bod. 5.1.

5.4. EGU

Členové výboru požadují dopracování koeficientů pro výpočet tepla, které během minulého roku nezajistilo R3 Group a po dopracování tyto koeficienty předat R3Group, aby mohly být použity již při sestavení vyúčtování záloh na služby za rok 2014.

5.5. Autorizace plateb

P. Tříška požádal o změnu podávání informací při autorizaci plateb v internetovém bankovníctví. Dohodl se s p. Horákem na schůzkách vždy den před autorizacemi plateb z důvodu jejich komfortnější kontroly.

5.6. Sberbank

P. Toman požaduje prověření, zda-li je možné část volných peněžních prostředků uložit na další spořicí účet u Sberbank. Pověřen tímto úkolem byl p. Horák.

6. **Správa**

6.1. Správa R3 Group

Členové výboru se shodují na tom, že roční zprávy za rok 2014 má dodat společnost R3 Group dle řádně vypovězené „Smlouvy o správě“ (zpráva o hospodaření, zpráva o správě, zpráva o technickém stavu nemovitosti a další). Výbor společně se současnou správou opětovně vyzve R3 Group k jejich dodání.

6.2. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

P. Merenda informoval členy výboru o podpisu smlouvy o pronájmu parkovacího stání se společností ACCOUNT CZ a BOSONY. Výbor se shodl na potřebě pronájmu zbývajících stání a sklípků. P. Toman požaduje doplnění informací na web. S ohledem na velký zájem o skladovací prostory má za úkol správa vstoupit do jednání se stávajícími nájemci o navýšení ceny a případné ukončené pronájmy pronajmout novým zájemcům.

6.3. Úklid – Akční plán

P. Merenda dokončuje zpracování sanitárního řádu potřebného k řádnému úklidu areálu.

6.4. Ceník služeb (úklid, údržba a drobné opravy, parkovné, vstupní ovladače)

P. Horák představil ceník služeb poskytovaných správou SVJ jednotlivým vlastníkům. Členové výboru se shodli na návrhu ceníku a dohodli se na tříměsíčním zkušebním provozu. P. Horák byl pověřen k doplnění položky pro přebírání doporučené pošty, služeb tzv. podatelny.

6.5. Katalog služeb

P. Horák informoval výbor o spolupráci při zpracovávání tohoto úkolu s p. Rathem. Cílem je jasně stanovit služby, za které je zodpovědné SVJ.

6.6. Energetický audit

P. Toman opětovně navrhuje výboru potřebu zadání energetického auditu. P. Merenda byl pověřen k oslovení firem, které tyto audity zpracovávají, aby SVJ docílilo efektivnějšího hospodaření v areálu v oblasti energií. P. Toman poukázal na možnosti úspor např. v nočních režimech a v čase změn ročních období.

6.7. Úspory na osvětlení

Členové výboru se v tomto bodu shodli na nutnosti snížení nákladů spojených s osvětlením v areálu, a to ve všech společných prostorech (garáže, vchody, dvůr...) P. Merenda byl pověřen, aby našel vhodná opatření a prověřil možné dotační programy.

6.8. Dotační programy

P. Toman informoval o možnostech nových dotačních programů, které se otevírají v letošním roce zejména pak v oblasti energií. V této souvislosti bude p. Kvarda (ITES) na žádost p. Tomana informovat výbor o možnostech získání dotací týkajících se energetických úspor.

P. Toman informoval výbor, že instalací spalinových výměníků dle vyjádření p. Kvardy došlo k úspoře na nákladech za teplo za rok 2014 ve výši 96.000,- Kč (což v dnešní době významně převyšuje výnosy z termínovaných vkladů).

6.9. Revize

P. Merenda informoval členy výboru o provedených revizích a byl pověřen členy výboru pro přípravu VŘ na zajištění všech revizí v areálu jednou firmou „v jednom balíku“ s cílem optimalizace nákladů.

7. Corporate governance

7.1. Podpis zápisu z výboru ze dne 22.1.2015

Členové výboru podepsali zápis ze schůze výboru ze dne 22.01.2015.

7.2. Termíny schůzí výboru

Členové výboru se shodli na další schůzi výboru konané dne 02.04.2015, 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.

7.4. Stanovy – pracovní skupina

Výbor se shodl, že v průběhu dubna proběhne poslední pracovní skupina výboru s vlastníky týkající se příloh nového znění stanov, které bude předmětem schvalování na další schůzi vlastníků.

8. Různé

8.1. Nový web

V polovině března budou rozeslány nové přístupové hesla vlastníkům potřebná pro přihlášení do veřejně nepřístupných sekcí, jako jsou např. smlouvy SVJ a další.

8.2. Smlouvy a dohody zveřejněné na webových stránkách

P. Rath upozorňuje na skutečnost, aby si vlastníci byli vědomi toho, že údaje uvedené ve smlouvách SVJ podléhají režimu obchodního tajemství. Členové výboru se shodli na ochraně těchto údajů a pověřili p. Ratha o formulaci daného znění upozornění, které bude uvedeno na internetových stránkách SVJ při přihlášení.

8.3. Hlasování Per Rollam

P. Rath dokončuje požadované stanovisko – viz. zápis z minulé schůze.

8.4. Zabezpečení přístupů do jednotek

P. Tříška požádal správu o prověření, zda-li je možné zabezpečit přístup do bytové a komerční jednotky v případě havárie a za jakých podmínek.

8.5. Připomínky p. Kaňkovského

P. Tříška a p. Horák informovali výbor o připomínkách p. Kaňkovského. Připomínky budou v následujících dnech prověřeny a brány v potaz.

8.6. Dopis vlastníkům

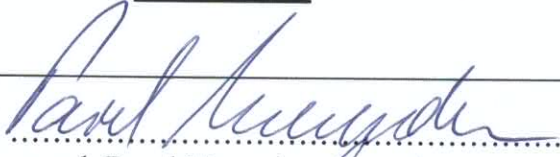
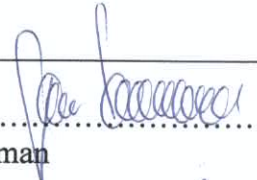
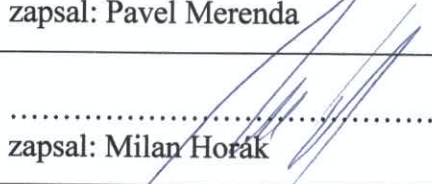
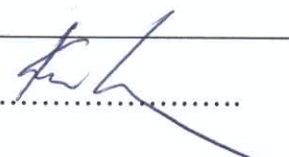
Správa připraví na další schůzi výboru znění informačního dopisu o dění v SVJ rozeslaného vlastníkům prostřednictvím emailu v polovině dubna.

9. Závěr

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 210 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 02.04.2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

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

 zapsal: Pavel Merenda	 ověřil: Jan Toman
 zapsal: Milan Horák	 ověřil: Tomáš Kroluper