

ZÁPIS č. 5/15
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konané dne 04.06.2015, od 17:00 hod, v kanceláři správy SVJ

ČLENOVÉ VÝBORU: Jan Toman, Tomáš Krolupper, Dušan Tříška, Michal Kroupa, Petra Korejzová

ZAMĚSTNANCI SVJ: Milan Horák, Pavel Merenda

HOSTÉ: -----

OMLUVENÍ: -----

PROGRAM:

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

V úvodu schůze výboru si požádal p. Toman o slovo a důrazně sdělil zaměstnancům správy, aby podklady ke schůzi výboru pracovníci zasílali nejpozději v pondělí před konáním čtvrtletních schůzí výboru. Považuje za důležité, aby všichni členové výboru byli včas informováni.

Na základě podnětu pana Tříšky se vznesla debata na předkládání cenových nabídek k autorizaci plateb a jejich odsouhlasení. Z důvodu prováděných drobných údržbových prací a nákladů spojených s neodkladným nákupem materiálu a služeb externích společností, členové výboru schválili pravidlo, že platby do 5.000,- Kč nutně nevyžadují souhlas výboru a budou kontrolovány následně po jejich zaplacení. Následně se přešlo ke schvalování cenových nabídek.

1. Cenové nabídky

1.1. Opravy elektro budovy D, A2, G – 7.202,- Kč

Pavel Merenda informoval členy výboru o nutnosti opravy elektroinstalací a světel v budově D, A2 a G.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.2. Tonery do tiskárny – 9.909,- Kč

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.3. Dezinsekce budova D/E – 1.210,- Kč

P. Merenda informoval členy výboru o nutnosti provedení dezinsekce ve společných prostorech v budově D/E, kde se začal v podkroví střechy vyskytovat hmyz.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.4. Zónování osvětlení budova F – 47.697,- Kč

P. Merenda předložil nabídku na instalaci pohybových čidel k automatickému rozsvěcování v jednotlivých patrech. Na základě již provedeného zónování světel v budově G a na základě pozitivních reakcí ze strany vlastníků se členové výboru shodli na tom, že daný model se osvědčil a rozhodli se v následném zónování a dosazování čidel do budov v areálu investovat i v budově F. Výsledkem těchto prací je značná úspora elektrické energie, zvýšení komfortu vlastníků a snížení rizika úrazu ve společných prostorech budov.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.5. AWAL – zastupování při jednání v arbitrážním řízení ve sporu STRABAG – 99.220,- Kč

U této cenové nabídky členové rozhodli o schválení výše nabídky za předpokladu, že A.W.A.L. (konkrétně soudní znalec p. Novotný) přepracuje cenovou nabídku do podoby zastupování SVJ v rozhodčím řízení, konkrétně vyspecifikuje vady v objektu, stanoví cenu opravy a navrhne konkrétní návrh dohody o narovnání se společností STRABAG společně s návrhem vad, které by měly být odstraněny. Členové výboru si přejí, aby v cenové nabídce byla uvedena i případná hodinová sazba v případě zastupování SVJ v průběhu sporu.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.6. Čištění kanalizace – 11.603,- Kč

Z důvodu ucpaných kanalizačních svodů a svodů dešťové vody výbor po návrhu Pavla Merendy schválil cenovou nabídku.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.7. Výsadba nových stromů – 55.000,- Kč

Na základě došlých cenových nabídek Pavel Merenda požádal o schválení cenového rámce na výsadbu 9 nových stromů místo uhynulých v areálu SVJ do max. výše 55.000,- Kč. V cenové nabídce jsou zahrnuty: nové stromy, ochrana kmene, substrát, drenážní vrstva, hnojivo a práce. P. Merenda ujistil výbor, že jsou při výběru nových stromů brány v potaz jejich vlastnosti. Přihlíží se jak na alergenů, tak i na těžkou jílovitou půdu. Na základě doporučení zahradníků bude výsadba provedena na podzim roku 2015.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

1.8. Mytí oken – 230.000,-

Pavel Merenda informoval členy výboru, že se v následujících týdnech bude provádět mytí oken v nedostupných místech společných prostor budov v areálu SVJ. Na základě došlých cenových nabídek a dokladů uhrazených v loňském roce, byla schválena výše maximální částky 230.000,- Kč. O způsobu provedení si členové výboru přejí být informováni a kladou důraz na minimalizaci škod na trávníku a celkově majetku SVJ.

HLASOVÁNÍ: PRO - 4, PROTI – 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ – 1 (Kroupa)

1.9. Zázemí zaměstnanci (ostraha, údržba a úklid) – 120000,- Kč

Pan Horák na základě představení cenové nabídky a dotazu pana Třísky, zda-li je investice nutná, informoval výbor o povinnosti zaměstnavatele zřídit zázemí z důvodu hygienických norem platné legislativy. Členové výboru odsouhlasili cenový rámec na realizaci dle následujícího hlasování.

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI – 0

2. **Technické záležitosti**

2.1. VZT – vyhodnocení výběrového řízení

P. Horák a p. Merenda informovali členy výboru o stavu výběrového řízení. Z důvodu nemoci stavebně technického dozoru byly schůzky s uchazeči přesunuty na následující týden.

V této záležitosti je správě objektu ze strany výboru kladen důraz na řádné vyúčtování nákladů spojených s opravou daných technologií a rozklíčování nákladů na individuální požadavky jednotlivých vlastníků jednotek, kde se budou práce prováděny nad rámec odsouhlasených prací shromážděním.

2.2. VZT – časté výpadky chlazení

Vzhledem k častým výpadkům chlazení ve společných částech budov P. Toman zadal zaměstnancům správy pokyn, aby proběhlo řádné zaškolení zaměstnanců údržby a ostrahy ve věci provozu jednotlivých jednotek. Cílem je, aby věděli které servisní společnosti volat, popř. na koho se obrátit.

2.3. Korejzová a SPOL - Montáž satelitu na fasádu

P. Horák sdělil výboru požadavek na umístění satelitů nájemníků společnosti Korejzová a SPOL. Na základě předaného nákresu s umístěním satelitů se výbor rozhodl žádost zamítnout.

HLASOVÁNÍ: PRO - 0, PROTI - 4, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ - 1 (Korejzová)

2.4. Odstávka plynu – info

P. Horák informoval členy výboru o bezproblémové odstávce přívodu plynu do areálu SVJ. Přičemž p. Tříška udělil v dané záležitosti pochvalu zaměstnanců SVJ. V předstihu došlo k přepnutí ohřevu bojlerů na elektrické patrony, které jsou schopny v případě potřeby zajistit dodávku teplé vody i dlouhodobě pouze za využití elektrické energie.

2.5. Revize skleněných ploch

Z důvodu poškození skel a uchycení skleněných zábradlí na balkónech jednotlivých domů v areálu a v reakci na havárii, která v minulém týdnu proběhla, technický správce navrhl provedení revizí všech budov v areálu. O způsobu provedení kontrol bude Pavel Merenda členy výboru průběžně informovat.

2.6. Údržba zeleně - info

P. Horák a Pavel Merenda informovali členy výboru o stávající koncepci zeleně a dosažených úsporách. Jsou si vědomi určitých nedostatků a problematiky s odvozem bioodpadu a na likvidaci bioodpadu dále pracují, aby nedošlo k zanechávání bioodpadu na prostranství v areálu.

2.7. Zónování osvětlení v budově G

P. Merenda informoval členy výboru o provedených pracích v budově G. Prác byly provedeny čistě a v domluveném termínu s realizační společností.

2.8. Kontroly EPS / sirén

Zaměstnanci správy objektu informovali výbor o provedených revizích požárního systému. Byly zjištěny závady. Protokoly bude mít správa k dispozici v následujícím týdnu a upozornili na náklady spojené s odstraněním závad.

2.9. VČE – akceptace přistoupené ke smlouvě

Správa vyzve VČE, aby s dotčenými vlastníky v případě jejich zájmu o využití odpočtu DPH u nákladů za teplo a ohřev TUV podepsala akceptaci přistoupení.

2.10. GSM brána výpadek

Pan Horák informoval výbor o výpadku GSM modulu otevírající závoru ve vjezdu do areálu. Závada bude odstraněna dle domluvy se servisní firmou v pondělí 08.06.2015. Dotčení vlastníci byli o závadě informováni emailem.

3. **Právní záležitosti**

3.1. Strabag – další postup – vyjádření od Ratha

Požadavek, aby zaměstnanci správy byli ve věci žaloby více a více tlačili na posunutí jednání se společností A.W.A.L.

3.2. Podpis smlouvy INDUS

P. Horák představil členům výboru strategii spolupráce s bezpečnostní agenturou INDUS. Na dotaz pana Třísky, zda-li je tato spolupráce výhodná, p. Horák sdělil, že v dosavadním období ano. Hlavní výhody spolupráce se společností je flexibilita v případě potřeby rychle doplnit počet strážných tak, aby bylo zajištěna bezpečnost v areálu. Společnost INDUS zdarma zpracuje objektovou směrnici a na své náklady nainstaluje pochůzkový systém.

4. Personál

4.1. Reporting – osobní náklady

P. Horák prezentoval výboru personální reporting. Úspora oproti skutečným nákladům v loňském roce je cca 440.000,- Kč. P. Horák upozornil na fakt, že v současné chvíli je do aktivní správy zapojen větší počet pracovníků. V současném trendu úspor bude správa i nadále pokračovat aby byly pokryty vstupní náklady spojené se změnou správy. P. Horák informoval, že do konce června zpracuje společně s účetní firmou pololetní porovnání skutečných nákladů za aktuální a předchozí rok.

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

V rámci programu byl přijat již druhý zaměstnanec. Tentokrát se jednalo o člena, který doplní uvolněné místo strážného. V rámci dotace tak dochází k úspoře 8.000,- měsíčně na náklady za tohot strážného.

4.3. Spolupráce se společností INDUS

Viz bod 3.2.

5. Finance

5.1. Reklamace vyúčtování

P. Tříška vznesl dotaz na počet reklamací. P. Horák informoval, že je reklamací do 20ti, přičemž nejvíce reklamací souvisí se stavem měřičů. P. Krolupper vznesl dotaz na schválený rozúčtovací klíč, který nedohledal na OR. P. Horák předložil vyúčtovací klíč z roku 2008.

5.2. Účetnictví 2014 – schválení výborem

Výbor ověřil, že řádná účetní závěrka byla provedena na základě zákonné povinnosti účetní jednotky a byla provedena kontrola její úplnosti, průkaznosti a správnosti.

Výbor souhlasí s řádnou účetní závěrkou v plném rozsahu a navrhuje, aby byl hospodářský výsledek – zisk za rok 2014 ve výši 323.683,81 Kč převeden jako příděl do fondu oprav.

5.3. Stav pohledávek

P. Horák informoval členy výboru o stavu pohledávek. Ocenil spolupráci s účetní firmou a pochválil Office manažerku Kláru Kubcovou. Zároveň informoval o propojení SW systému sledování pohledávek. V současné chvíli evidujeme pohledávky ve výši 1.947.797,- Kč k datu 31.05.2015 na jejich vymáhání správa aktivně pracuje. Oproti stavu k 31.05.2014 došlo ke snížení o cca 900.000,- Kč z 2.826.043,- Kč. P. Horák upozornil, že toto je výsledek práce s pohledávkami za necelých pět měsíců a ujistil výbor, že v současném trendu bude správa pokračovat.

6. Správa

6.1. Restaurace OPEN

P. Horák informoval výbor o vývoji řešení problému zápachu z restaurace. Nedaří se sejít s provozovatelem restaurace z důvodu jeho nedostupnosti. Na vyřešení daného problému správa objektu dále pracuje. Čekáme na vyjádření DOSS. Správa zajišťuje měření pachů v objektu. P. Toman požaduje připravenost správy při jednání s provozovatelem restaurace a doporučil spolupracovat s Judr. Rathem, popř. spol. Primatech.

6.2. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

P. Horák informoval členy výboru o stavu pronájmu garážových stání. Na zaplnění volných parkovacích míst správa objektu aktivně pracuje. Výbor vyslovil spokojenost se současným trendem.

6.3. Úklid – prezentace nové koncepce

P. Horák informoval výbor o předané výpovědi smlouvy společnosti Bydlení u Dorotky a představil výboru nový koncept úklidu. Vzhledem k rozpracovanosti a připomínek p. Kroluppera, členové výboru požádali p. Horáka aby dopracoval podklady a představil výši nákladů spojených s daným spuštěním nové koncepce na další schůzi výboru.

6.4. Reklama ve výtahu

Pavel Merenda představil členům výboru nabídku společnosti RIAL Group spol. s r.o., která zprostředkovává reklamu do výtahu. P. Krolupper konstatoval, že očekávaný roční příjem z této reklamy je cca 80.000,- Kč pro SVJ a následně členové výboru hlasovali o spolupráci s danou společností za podmínek, aby byl obsah reklamy v souladu s dobrými mravy a zaměstnanci správy měli možnost vyřazení nevhodné reklamy z výtahů. Hlasování proběhlo následovně:

HLASOVÁNÍ: PRO - 5, PROTI - 0, ZDRŽEL SE HLASOVÁNÍ - 0

7. Corporate governance

7.1. Termíny schůzí výboru

Termín schůze výboru stanovili členové dne 16.07.2015 od 17.00 hod.

7.2. Program shromáždění vlastníků – draft, obsah

P. Krolupper informoval výbor o nových ustanoveních dle NoZ. V následujícím týdnu přeпоšle interní poštou navrhované změny ve stanovách členům výboru a správě SVJ.

7.3. Termín shromáždění

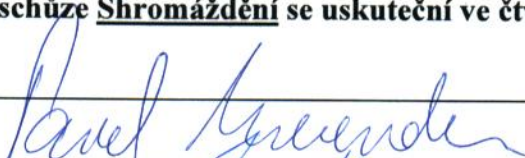
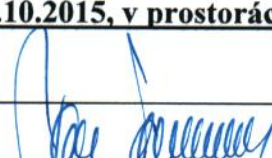
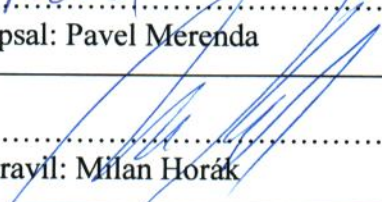
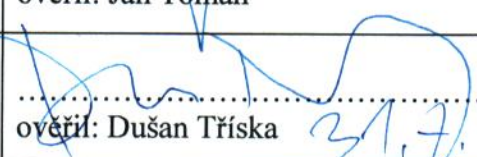
Členové výboru stanovili nový termín „Shromáždění vlastníků jednotek“, a to: 08.10.2015 v 17.00 hod.

8. Závěr

Doba trvání dnešní schůze výboru byla 240 min.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 16.07.2015, v kanceláři správy, v 17 hod.

Další schůze Shromáždění se uskuteční ve čtvrtek dne 08.10.2015, v prostorách garáží v 17:00.

 zapsal: Pavel Merenda	 ověřil: Jan Toman
 upravil: Milan Horák	 ověřil: Dušan Tříška 31.7.2015