

**Zápis ze schůze výboru SVJ Italská konané dne 19. března
2014 od 17,30 hod.**

Přítomni : Mgr. Martin Láník, Mgr. Karolína Antošová, Bc., Lenka Colombo –
Sršňová, MUDr. Peter Jambor, Petr Pecka, Drahomír Hrubý

Za Centra : Vítězslav Klečka, Petr Slach, Pavel Hamák

Host : Martin Slanina, Arch.Josef

Program jednání :

1. Projednání hospodaření SVJ – pojednání účetní závěrky za rok 2013
2. Projednání neuhrazených faktur za správu spol. Centra z důvodu neplnění povinností a vzniklými pohledávkami, za účasti zástupců spol. Centra p. Klečky a p. Slacha
3. Projednání příspěvku pana Slaniny k dění v RRS SVJ Italská
4. Projednání stavu hlasování per rollam a výsledků z rozeslaného dotazníku
5. Projednání dalšího postupu při rekonstrukci recepce
6. Projednání plnění úkolů ze schůze výboru dne 27. 1. 2014
7. Projednání oprav hydroizolací garáží a balkonů v areálu RRS spol. Rekoplast
8. Projednání návrhu nové smlouvy na servis garážových vrat spol. Altoma
9. Projednání programu grafitti Komwag – Praha 2
10. Projednání návrhu vlastníka p. Bezděka /byt č. 101-B1/ na doplnění plotu a zástěny plotu v ul. Kunětické
11. Projednání rozpočtu na údržbu zeleně v areálu RRS SVJ Italská
12. Projednání oprav povrchu podlah v garážích RRS SVJ Italská
13. Projednání opravy zpětné klapky hlavního uzávěru vody v areálu RRS SVJ Italská
14. Projednání dalšího postupu při opravě stoupaček na stropě garáží č. 73 RRS SVJ Italská
15. Projednání instalace zábran na parkovacích stáních v ulici Italská
16. Projednání výběrového řízení na novou správní společnost
17. Různé

■ CENTRA a.s.

■ SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

■ společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

■ tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu

■ www.centra.eu

IFMA

SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

Ad 1/ vzhledem k tomu, že účetní závěrka za rok 2013 nebyla v dostatečném časovém náskoku před konáním schůze výboru SVJ doručena členům výboru, bude projednána na další schůzi výboru SVJ dne 16. 4. 2014

Ad 2/ výbor na svém jednání za přítomnosti zástupců společnosti Centra sdělil panu Klečkovi důvody, jež vedly k rozhodnutí pozastavit hrazení faktur za správní odměnu, s tím, že chce vyvolat jednání ohledně nedostatků při správě areálu RRS SVJ Italská, jelikož výbor SVJ nabyl dojmu, že nedostatky nejsou řešeny a přístup ze strany správní společnosti není dostatečně adekvátní, vzhledem k závažnosti nedostatků. Hlavním problémem se ukázal postup odpovědných pracovníků spol. Centra v úseku vymáhání pohledávek za SVJ, kde u bývalého vlastníka bytové jednotky, spol. Ocho došlo k neuhrazení poplatků za služby, čímž vznikla škoda SVJ ve výši 55.000,- Kč + další menší pohledávky za vlastníky. Pracovníci Centry i přes nesčetné urgencye od členů výboru SVJ závčas neupozornili výbor SVJ na narůstající dluhy a neplacení záloh na služby.


Dalším problémem bylo též zpracování vyúčtování služeb za rok 2012, kde došlo k chybám při vyúčtování spotřeby vody. Výbor SVJ požádal pana Klečku, aby navrhl další postup při řešení vzniklé situace a aby po domluvě s vedením navrhl možné kompenzace ze strany Centry.


Pan Klečka zástupce Centry, a.s. na tento návrh reagoval ujištěním, že prověří odpovědnost za způsobené nedostatky do 28.3. 2014 a v případě, že se vina byla prokazatelně na straně správní společnosti, bude o výši kompenzace jednat s vedením společnosti, protože není oprávněn v těchto ekonomických záležitostech rozhodovat a musí tuto záležitost konsultovat s vlastníkem společnosti.


Navrhl výboru SVJ odložení jedné platby za správní odměnu na termín do vyřešení odpovědnosti a ostatní platby za správní odměnu uhradit ze strany SVJ v co nejkratším termínu. Předseda SVJ Mgr. Láník a potažmo i výbor SVJ s tímto navrhovaným řešením nesouhlasí a SVJ trvá na návrhu kompenzace za vzniklé pohledávky do 28.3.2014.

Dále byl se zástupci Centra projednáván problém s vyplácením přeplatků za vyúčtování služeb, pokud nastane ten problém, že účetní uzávěrka na příslušný rok není na shromáždění vlastníků schválena z důvodu neusnášení schopnosti shromáždění pro malý počet vlastníků na schůzi a z toho vyplývající problém, že v případě chyby při vyúčtování služeb, které následuje po účetní uzávěrce, by mohlo dojít k neoprávněnému vyplácení přeplatků či vymáhání nedoplatků a není jasné, kdo za případně vzniklé škody pro SVJ z důvodu neoprávněného vyplácení přebírá odpovědnost. Pan Slach byl požádán, aby neprodleně prověřil znění stanov SVJ, zároveň se informoval na právním oddělení Centry, zda je možno vyplácet přeplatky za vyúčtování služeb i bez schválení na shromáždění vlastníků, či zda stanovy SVJ

 **CENTRA a.s.**

 SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

 společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

 tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu

 www.centra.eu



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

nehovoří jinak a informoval výbor SVJ do 28.3. 2014. Výbor SVJ požádal zástupce Centra, a.s. o vypracování právního stanoviska ohledně vyplácení přeplatků za služby i bez schválené účetní uzávěrky a to do termínu 4.4.2014, tak aby měli členové výboru SVJ toto stanovisko k dispozici ještě před dalším jednáním výboru dne 16. 4. 2014. Zároveň p. Slach informaci zašle všem členům výboru a také p. Slaninovi, který dotaz vznesl.

P. Slach zajistí u dodavatelů médií reálné vyúčtování od 1.1.2013 do 31.12.2013, tak aby mohlo být vlastníkům zasláno do 30.4.2014 vyúčtování bez dohadných položek.

P. Slach domluví lepší podmínky pro SVJ na dodávky elektřiny pro společné prostory a zašle je k posouzení členům výboru v dostatečném předstihu tak, aby mohly být projednány na příští schůzi výboru 16.4.2014.

P. Slach zašle členům výboru do 21.3.2014 seznam již zaslanych upomínek dlužníkům včetně údaje o kolikátou upomínku se již jedná. O tento seznam p. Sršňová písemně žádala p. Šindelářovou už 11.3.2014. Doposud výbor od p. Šindelářové obdržel pouze 10.3.2014 saldo k 28.2. 2014 bez informace zda upomínky byly zaslány.


Centra zajistí informovanost vlastníků s dostatečným předstihem cca 1 týden (u akcí např. mytí garáží) a to mailem, vyvěšením informace na nástěnce ve vchodech, garážích a na informační tabuli před recepcí.


P. Slach zajistí do 7.4.2014 seznam vlastníků, kteří ještě zasílají peníze na starý účet do ČSOB. Seznam zašle členům výboru a zároveň mailem bude informovat vlastníky, aby platby přeměrovaly na nový účet u UniCredit a o zrušení účtu u ČSOB na konci dubna 2014.




Ad 3/ na základě rozhodnutí výboru SVJ se jednání výboru zúčastnil vlastník bytové jednotky pan Slanina, který tlumočil své výhrady k činnosti správní společnosti a výbor SVJ tyto podněty zapracuje do požadavků na činnost správní společnosti.

Ad 4/ p. Hamák informoval členy výboru SVJ o stavu hlasování per rollam a konstatoval, že do dnešního dne, tj. 19. 3. 2014, bylo doručeno 14 hlasovacích lístků, proto zatím shromáždění vlastníků je stále neusnášení schopné. Co se týká dotazníků, které byly rozeslány k zajištění aktualizace kontaktů na vlastníky SVJ, do dnešního dne došlo na adresu SVJ pouhých vyplněných 20 dotazníků.

 **CENTRA a.s.**

 **SSN 410**
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

 společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

 tel.: 224 937 046 a 224 937 066
 fax: 251 119 411
 e-mail: ssn410@centra.eu

 www.centra.eu

IFMA



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

Ad 5/ výbor SVJ projednal varianty návrhu na rekonstrukci recepce a schválil finální podobu recepce s tím, že uložil panu Jamborovi, vypracovat položkový rozpočet finální varianty a tento v termínu do 21.3. 2014 předat členům výboru SVJ.

Ad 6/ Z minulé schůze výboru dne 27. 1. 2014 nebyly splněny tyto body:

– dosud nebyly ze strany Petřiny net doplněny další informace k instalaci zařízení, bod 8/, kdy vzhledem k nedostatku času v programu dnešní schůze, budou cenové návrhy na výměnu zbývajících vodoměrů projednány a schváleny na další schůzi výboru SVJ dne 16. 4. 2014

bod 9/ – výmalba objektu B2 – bylo konstatováno, že výmalba proběhne po dokončení rekonstrukce bytu pana Mullera č. 144,


Výbor nebyl informován, zda p. Muller zaslal správci revizní zprávy z rekonstrukce bytu a především revizní zprávu o umístění klimatizace na střeše objektu. O revizní zprávy měl požádat dle zápisu z minulé schůze p. Hamák.


bod 10/ Výbor projednal návrh rozpočtu na údržbu zeleně na rok 2014 od společnosti Botanica a uložil panu Peckovi odeslat na Botanicu připomínky projednané na dnešní schůzi výboru tj. 27.1.2014 a na příští schůzi výboru informovat výbor svj o přepracování rozpočtu údržby zeleně na rok 2014 a před schůzí výboru zaslat jednotlivým členům nový návrh. Nový návrh nebyl před schůzí 19.3. p. Peckou zaslán, nebo předložen.


bod 13/ výbor projednal stav pojistných událostí a uložil panu Hamákovi dopracovat přehled pojistných událostí a jejich pojistné plnění


Ad 7/ výbor SVJ projednal cenový návrh na opravu hydroizolací dilatačních spár stropu garáží a schválil opravu dilatační správy pod objektem A1 – 2562/49,51, kde bude provedena počáteční oprava s tím, že další budou následovat po zkušební době cca. 2 let, aby se projevila účinnost a smysluplnost provedených oprav, vzhledem k finanční náročnosti celého procesu. Před uzavřením smlouvy o dílo s provádějící společností Rekoplast uložil výbor SVJ panu Láníkovi do 28.3.2014 ještě prověřit opravu hydroizolací u dvou společností, vzhledem k tomu, že trh společností ochotných vzít na sebe záruku na provedení prací je velmi omezený. Panu Hamákovi uložil výbor SVJ zaměřit skutečnou délku dilatační spáry, tak aby mohla být objektivně uzavřena smlouva na opravu a nedošlo ke zbytečnému navýšení nákladů. U opravy hydroizolací balkonů bylo opět rozhodnuto, že než bude smlouva na opravu hydroizolací balkonů uzavřena, prověří pan Mgr. Láník ještě další možnost opravy u společnosti zabývající se problematikou hydroizolací. Pan Hamák opět zaměří plochy balkonů, tak aby bylo možno objektivně stanovit a ohodnotit cenu za provedení oprav

 CENTRA a.s.

 SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

 společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

 tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu

 www.centra.eu

IFMA



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

/ jde o balkony nad paní Ostrčilovou a nad panem Jamborem, kde je situace nejvážnější /. Termín splnění úkolu do 28. 3. 2014.

Ad 8/ výbor SVJ projednal a schválil finální podobu nové servisní smlouvy na obsluhu garážových vrat v areálu RRS se společností Altoma s platností od 1. 6. 2014. Zároveň uložil panu Hamákovi odeslání výpovědi současné společnosti Golden Gates do 28. 3. 2014 / smlouva stanoví 3 měsíční výpovědní lhůtu /.

Ad 9/ p. Colombo-Sršňová informovala členy výboru SVJ o postupu prací na ochranu vnějšího pláště budovy B-2561/45,47 v rámci uzavřené smlouvy na boj proti grafitti, kterou financuje Praha 2 a zajišťuje ji společnost Komwag. Smlouva byla podepsána a nátěr proveden po celé délce ul. Italská a fas. prvcích v ul. Kunětická.

Ad 10/ výbor SVJ uložil panu Hamákovi odeslat dopis vlastníkovu bytové jednotky č. 101 p. Bezděkovi, jež předložil záměr na vytvoření zábrany proti nežádoucím návštěvníkům areálu v ulici Kunětické, že s momentálním návrhem řešení nesouhlasí a doporučuje se spojit s projektantem areálu a konzultovat s ním nový návrh na řešení této zábrany, tak aby lépe kopíroval architektonický styl celého areálu.

Ad 11/ výbor projednal stejný návrh plánu práce na údržbě zeleně od společnosti Botanica na rok 2014, který projednal už jednou předešlou schůzi 27.1.2014, protože p. Pecka konkurenční nabídku nepředložil a cena návrhu na r. 2014 zatím ze strany Botanica nebyla snížena. Požadavky SVJ jsou v plánu práce obsaženy, ale nesouhlasí s navýšením ceny za provedení prací a rozhodl, že cena se navyšovat nebude a platí celkový rozpočet stejný z minulého roku, tj. Kč 141.410,- bez DPH. Ukládá tedy společnosti Botanica připravit opravený plán práce na tuto částku, aby mohl být rozpočet na rok 2014 podepsán. Výbor SVJ uložil panu Peckovi toto projednat se společností Botanica a v případě, že spol. Botanica nebude s navrhovaným řešením souhlasit, připraví pan Pecka ve spolupráci s panem Hamákem konkurenční nabídku na provádění údržby zeleně a zaslat ji členům výboru. Termín do 4.4.2014.

Ad 12/ výbor SVJ projednal a odsouhlasil objednání lokálních oprav nátěru podlah v areálu garáží RRS SVJ Italská a uložil panu Hamákovi zaměření ploch pro stanovení rozsahu oprav a celkového rozpočtu oprav pro jejich provedení a uzavření smlouvy o dílo. Schválená cena 680,- Kč bez DPH za m2, provede společnost Rekoplast. Termín 4. 4. 2014.

Ad 13/ pan Hamák informoval členy výboru o nutnosti opravy nefunkční zpětné klapky na hlavní přívodu vody do areálu SVJ. Při kontrole a stanovení rozsahu oprav



CENTRA a.s.



SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1



společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966



tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu



www.centra.eu

IFMA



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

ale bylo zjištěno, že ze strany developera nebyla zpětná klapka nainstalována ani na hlavním přívodu pitné vody do areálu, ale ani na rozvodu vody k hydrantům, ačkoliv toto developer měl udělat dle realizačního projektu. Původní cenový návrh na 5.700,- Kč, vč. DPH, od společnosti pana Bůzka, je proto nutno přepracovat a bude zaslána nová cenová nabídka na instalaci zpětných klapek na rozvod vody k bytům a k hydrantům členům výboru. Termín 4.4.2014.


Ad 14/ výbor SVJ projednal a odsouhlasil další postup při opravě stoupaček nad parkovacím stáním č. 73 : bude stanoven ještě jeden kontrolní termín pro kontrolu v bytových jednotkách, s tím, že v textu upozornění bude též obsaženo upozornění, že nezajistí-li vlastníci zpřístupnění svých bytových jednotek ke kontrole, způsobují škody na společném vlastnictví všech vlastníků a mohou zapříčinit havarijní stav, popřípadě ničení a devastaci areálu. Kopie dopisu bude zaslána členům výboru.


Ad 15/ výbor SVJ konstatoval, že umístění zábran na parkovacích místech v ulici Kunětické nepřísluší projednávat výboru, neboť pozemek na kterém jsou zábrany umístěny patří ČD a není ve vlastnictví SVJ.


Ad 16 / výbor SVJ projednal body a rozsah požadovaných služeb k vypsání výběrového řízení na novou správní společnost a souhlasil s jejich obsahem. Každý člen výboru má možnost požádat novou správní firmu o vypracování cenové nabídky v požadovaném rozsahu tak, aby jednotlivé nabídky byly srovnatelné. Tyto nabídky zašle ostatním členům výboru do 14.4.2014, aby všichni měli možnost nabídky porovnat před schůzí výboru. Nabídky, které nebudou do tohoto data zaslány budou vyloučeny z výběru.

Ad 17/ výbor projednal cenové návrhy na natření obložení bytových domů a uložil panu Hamákovi doplnit výměru rekonstruovaných ploch o výměru obložení otevřených balkonů v 5.np na objektech A1 – A4 a B, dále posoudil dva způsoby renovace obložení a rozhodl se ještě doplnit informace o těchto způsobech opravy do příští schůze výboru SVJ dne 16. 4. 2014. Pan Hamák informoval členy výboru o ceně základní rekonstrukce povrchu podlah v bytových domech od pana Lišky s tím, že dodatečně zašle členům výboru kompletní cenovou nabídku a p. Colombo-Sršňová ještě poptá další způsob renovace podlah, tak, aby byl vybrán nejideálnější způsob renovace. S panem Jamborem byly projednány připomínky k provádění úklidových prací a rovněž tak byly projednány připomínky ze strany pana Jambora a výbor SVJ uložil panu Jamborovi připravit přesný rozpočet a rozsah pro další provádění úklidu v areálu SVJ před konáním schůze výboru, tak aby mohl být projednán na příští schůzi výboru dne 16.4.2014, s cílem zajistit vysokou kvalitu prováděných úklidových prací v areálu RRS SVJ Italská. Termín 10.4.2014. Pan Hamák seznámil členy výboru

 CENTRA a.s.

 SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

 společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

 tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu

 www.centra.eu



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

Správa nemovitostí

s rozpočtem na instalaci elektronických zámků na vstupní dveře do budovy B z ulice Italské s tím, že zašle kompletní cenovou nabídku a bod bude projednán ještě na schůzi výboru dne 16. 4. 2014.

V Praze dne 20. března 2014

Navrhovaný termín příští schůze výboru SVJ : 16. dubna 2014 v 17,30 hodin v Akademickém klubu VŠE v Praze.

Zapsal : Hamák Pavel, Centra, a.s.

CENTRA a.s.
středisko správy nemovitostí 340
Heličková 20
118 00 Praha 1
tel./fax: 257 324 573
(4)

Ověřil za Výbor SVJ Italská :



CENTRA a.s.

SSN 410
Washingtonova 1760/3
110 00 Praha 1

společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966

tel.: 224 937 046 a 224 937 066
fax: 251 119 411
e-mail: ssn410@centra.eu

www.centra.eu

IFMIA



SA 8000
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001