

Společenství vlastníků jednotek pro dům Nový Bohdalec č.p. 1484, Praha 10

Shromáždění vlastníků jednotek 18.5.2011 od 19:00

- 1) Zahájení, informace o činnosti Výboru SVJ
- 2) Informace o činnosti správce domu
- 3) Projednání výsledků hospodaření za rok 2010
- 4) Návrh rozpočtu na rok 2011/2012, předpisu záloh
- 5) Plán údržby pro období 2011/2012
- 6) Cenové kalkulace zabezpečení objektu
- 7) Různé, diskuze
- 8) Závěr



Informace o činnosti Výboru SVJ

- 9x schůze výboru
- Zajištění zápisu nového výboru do Obchodního rejstříku
- Průběžné řešení aktuálních témat spojených s provozem a údržbou
 - Výměny vodoměrů
 - Schvalování oprav a údržby správcem
 - Problémy s výtahy, vjezdovými vraty do garáží
- Získání cenových kalkulací na zabezpečení objektu
- Komunikace s firmou MOTA - ENGIL - dořešení reklamací
- Výběrové řízení na správu domu
- Optimalizace bankovního účtu – snížení poplatků za vedení
- Spuštění webových stránek www.novybohdalec.cz

Informace o činnosti správce objektu – Zuckerstein s.r.o.

- Informace správce o činnosti
- Projednání výsledků hospodaření
- Projednání návrhu rozpočtu
- Plán údržby a oprav

Nové předpisy záloh na rok 2012

- Úprava záloh s ohledem na přeplatky / nedoplatky
- Snížení výdajů na správu v souvislosti se změnou správní firmy
- Zvýšení příspěvku na fond oprav z 5 Kč na 7 Kč za m²
- V podstatě půjde o přesunutí ušetřených prostředků za správu na fond oprav, kde je nutné vytvořit rezervu pro údržbu a opravy domu
- Návrh na změnu způsobu účtování odpadu – dle osob v bytě

HLASOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ZÁLOH

- 1) Snížení zálohy na správu a zvýšení příspěvku na fond oprav**
- 2) Změna způsobu vyúčtování odpadu z poměrového dle podlahové plochy na poměrové dle počtu osob v domácnosti**

Výběrové řízení na správní firmu

- Z důvodu nespokojenosti s komunikací, kvalitou služeb a především cenou jsme rozeslali poptávku na správu našeho domu
- Výběr ze 12 nabídek s ohledem na cenu, reference a rozsah služeb
- Výbor SVJ doporučuje firmu **AVEMA Praha s.r.o.**
- Od změny správce očekáváme tyto přínosy:
 - Lepší komunikaci a přístup
 - Snížení výdajů na správu – nižší platba za správu a omezení rozsahu přítomnosti domovníka na 4 hodiny denně
 - Cena správy včetně účetnictví 155,- Kč/byt, 40 Kč/garážové stání, domovník 14.800,- Kč / měsíc bez DPH
 - **Měsíční úspora 45.860,- Kč, roční 550.320,- Kč! (cca 2.500 Kč/byt)**
 - Lepší kontrolu nad náklady v souvislosti se správou a údržbou

HLASOVÁNÍ O NOVÉM SPRÁVCI

- 1) Změna správy domu z firmy Zuckerstein s.r.o. na firmu AVEMA Praha s.r.o. od 1.8.2011 (končí výpovědní lhůta)**

Představení nové správní firmy

- **RNDr. Veronika Šmejkalová**
jednatelka společnosti AVEMA Praha s.r.o.
www.avema.cz



Zpráva o průběhu reklamačních oprav

- Oprava zatékání do garáží pod blokem C – již započata oprava, bude dokončena do léta (vykpaná díra v chodníku)
- Zatékání balkony – řeší se
- Hlučnost topení
 - Proveden servisní zásah v polovině dubna 2011
 - Na začátku topné sezony bude monitorováno, případně aktivně řešeno
 - K dispozici je seznam bytů, kde se hluk projevil. Podle tohoto seznamu bude na začátku topné sezony provedena kontrola zapojení radiátorů.

- Kontakt na reklamace:

p. Kulhavý, 606 739 902, petr.kulhavy@mota-engil-ce.eu

POZOR – TÝKÁ SE POUZE JIŽ NÁROKOVANÝCH REKLAMACÍ!

Stížnosti vlastníků

- Krádeže v garážích a požadavek na zabezpečení
 - Viz pozdější prezentace cenových kalkulací
- Opakované stížnosti na neoprávněné parkování v garážích
 - Výzva k dodržování pravidel parkování
 - Neparkovat mimo vyznačená stání – odporuje to bezpečnostním a požárním předpisům
 - Proti opakovanému porušování pravidel bude postupováno dle platných zákonů
- Problémy s okrasnými keři v ulici Novobohdalecká
 - Výzva vlastníků k pravidelné údržbě
- Služby úklidové firmy
 - Situaci monitorujeme a jsme ve spojení s majitelem firmy
 - V případě, že se kvalita nezlepší, Výbor poptá nabídky na úklid a vybere novou úklidovou firmu
- Stížnosti na poškozování zeleně venčenými psy
 - Vyzýváme majitele psů, aby je nenechávali volně pobíhat po trávnících ve vnitrobloku

Finančně náročné opravy v uplynulém období

- Výtah ve vchodu B1 – cena opravy cca 120.000 Kč
 - Výměna frekvenčního měniče a řídicího printu SDIC 3.Q
- Oprava vjezdových garážových vrat – cena cca 15.000 Kč
 - Výměna pohonu vrat
- Havárie splaškové stoupačky – podílela se pojišťovna

Problém s ovladači vrat garáží

- Problém se starým typem ovladačů – nutno provést jejich výměnu
- Vzhledem k objemu byla poskytnuta sleva – 1 kus za cenu 600,- Kč
- Od cca 1.6. bude prováděna výměna starých ovladačů za nové za poplatek 600,- Kč
- Výměnu bude zajišťovat Jiří Koubek, termíny možné výměny budou každý týden zveřejněny ve výtazích a na nástěnkách (bude několik termínů, abychom vyšli časově vstříc všem majitelům)
- Výměnu je nutno realizovat nejpozději do 15.7.2011, poté budou staré ovladače nefunkční
- Po této transakci budou již všechny ovladače registrovány a nebude problém ztracené vymazat ze systému a přidávat další ovladače

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Přehled nabídek
 - Elektromechanické (samozamykací) zámky pro vstupní dveře do garáží + nové protipožární ocelové dveře se zavírači (220.000,- Kč)
 - Motorické zámky pro hlavní vchodové dveře, ovládané domovním telefonem, připravené pro systém elektronického vstupu (120.000,- Kč)
 - Kamerový systém pro garáže a vchodové dveře (280.000,- Kč)
 - Systém elektronického vstupu do objektu - čipový vstup (385.000,- Kč)

Jedná se o nabídky za tržní ceny. V případě odhlasování některé z variant bude provedeno běžné výběrové řízení za účelem dosažení nejlepších cenových i vlastnostních podmínek. Uváděné ceny jsou orientační.

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Vybavení vstupních dveří do garáží samozamykacími zámky BERA
 - 10x elektromechanický zámeček BERA SZLES55/92
 - Kabeláž, zapojení, montáž
 - 10x dveře protipožární ocelové + výměna, včetně nových zavíračů
 - Oprava rámu dveří dle potřeby
 - Cenový rozpočet 220.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Výměna vstupních dveří do garáží a jejich vybavení samozamykacími zámky Bera s rozpočtem 220.000 Kč.**

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Motorické zámky pro hlavní vchodové dveře
 - 10x motorický zámek do hlavních dveří
 - Kabeláž, zapojení, montáž
 - Zámek kotví dveře ve 3 bodech
 - Cenový rozpočet 125.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Montáž motorických zámků hlavních vchodových dveří s rozpočtem 125.000 Kč.**

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Vybavení objektu kamerovým systémem
 - Kvalitní systém obsahující 22 kamer Samsung s vysokým rozlišením a IR přísvitem. Kamery směřovány na všechny vchody do domu, vchody do garáží, prostor garáží a vjezdová vrata se záznamem na HDD Recorderu
 - Kabeláž, zapojení, montáž
 - Cenový rozpočet 280.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Montáž kamerového systému do objektu se záznamem videa s rozpočtem 280.000 Kč.**

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Vybavení objektu systémem elektronického vstupu
 - Elektronický čipový vstup na všech vchodových dveřích do domu (10x)
 - Elektronický čipový vstup na všech dveřích do garáží (10x)
 - Systémová jednotka se záznamem událostí a evidencí čipů
 - Cenový rozpočet 385.000 Kč včetně DPH
(bez čipů pro uživatele – cena 50 - 70 Kč/kus dle verze)

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Vybavení objektu systémem elektronického vstupu na čipy s rozpočtem 385.000 Kč.**

Různé, diskuze

- Čas pro vaše dotazy a připomínky