

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

Shromáždění vlastníků jednotek 17.5.2012 od 19:00

- 1) Zahájení, informace o činnosti Výboru SVJ
- 2) Informace o činnosti správce domu
- 3) Projednání výsledků hospodaření za rok 2010, hlasování
- 4) Projednání výsledků hospodaření za rok 2011, hlasování
- 5) Projednání dodatku ke smlouvě se správní firmou Zuckerstein s.r.o., hlasování
- 6) Projednání návrhu na změnu správní firmy – předložení nabídky, hlasování
- 7) Návrh rozpočtu na rok 2012/2013, předpisu záloh, hlasování
- 8) Plán údržby a oprav pro období 2012/2013
- 9) Cenové kalkulace zabezpečení objektu
- 10) Různé, diskuze, závěr



Informace o činnosti Výboru SVJ (období 11/2010 – 5/2012)

- 23x 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
 - Řešení zatékání balkony – výběr firmy pro opravu
 - Komunikace s úklidovou firmou za účelem zlepšení jejich práce
 - Výběr nové úklidové firmy + její vyzkoušení
- 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
- Přípravy a organizace Shromáždění vlastníků jednotek

Informace o činnosti Výboru SVJ (období 11/2010 – 5/2012)

- Dosažené úspory v hospodaření
 - Poplatky za bankovní účet a získané úroky – úspora ročně cca 17.000,- Kč
 - Pojištění domu – větší krytí rizik, nižší cena – úspora ročně 16.339,- Kč
 - Nouzové osvětlení – výměna akumulátorů místo celých světel – úspora cca 66.000,- Kč
 - Vyjednána sleva na služby správy domu s firmou Zuckerstein – přiblížení běžným tržním cenám za správu – úspora 252.374,- Kč ročně!

Finančně náročné opravy v uplynulém období (11/2010 – 5/2012)

- 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 20.000 Kč
 - Výměna pohonu výjezdových vrat (cca 15.000,- Kč)
 - Výměna vodící lišty vjezdových vrat (cca 5.000,- Kč)
- Havárie splaškové stoupačky – podílela se pojišťovna
- Výměna kompletního zámku vchodu A1
- Oprava nouzových světel (92 kusů) - výměna akumulátorů / světel dle potřeby 68.000,- Kč

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

- Informace správce o činnosti
 - Prezentuje zástupce firmy

Výsledky hospodaření SVJ za rok 2010

	Druh nákladu	Náklady Celkem	Zálohy		
			předpis	rozdíl	
	BYTOVÁ ČÁST				
010	studená voda	464015,70	1015458,24	551442,50	Viz vysvětlivky 1
016	Teplá voda (TUV)	261686,10	0,00	-261686,10	Viz vysvětlivky 2
020	Elektrická energie	109582,56	444269,28	334686,72	Na m ² = maj. podíl
030	Náklady na teplo	0,00	2793887,52	2793887,52	Viz vysvětlivky 3
031	Teplo základní složka	528449,10	0,00	-528449,10	-„-
032	Teplo spotřební složka	513116,70	0,00	-513116,70	-„-
033	TUV základní	444862,20	0,00	-444862,20	-„-
034	TUV spotřební	1081398,90	0,00	-1081398,90	-„-
040	Odvoz odpadů – byty	1416965,98	139626,36	-2069,62	Na m ² = maj. podíl
050	Pojištění	46028,41	285600,01	239571,60	Na m ² = maj. podíl
060	Úklid spol. prostor	376509,76	253864,57	-122645,19	Na m ² = maj. podíl
070	Servis a revize	349038,79	253.864,57	-95174,22	Na m ² = maj. podíl
075	Technická správa domu	399902,37	262310,40	-137591,97	Na byt jednotku
080	Domovník	302358,22	406183,33	103825,11	Na m ² = maj. podíl
090	Odměna správci	264388,82	262310,40	-2078,42	Na byt jednotku
094	Ostatní materiál	17860,95	0,00	-17860,95	Na m ² = maj. podíl
095	účetnictví	202176,00	200620,80	-1555,20	Na byt jednotku
099	Ostatní režie, činnost SVJ	172833,65	0,00	-172833,65	Na m ² = maj. podíl
	GARÁŽE				
320	El.energie	260715,73	116976,00	-143739,73	Na gar. stání
350	Pojištění	23711,59	89400,00	65688,41	Na gar. stání
360	Úklid	69350,36	79680,00	10329,64	Na gar. stání
370	Servis a údržba	20364,78	44755,20	24390,42	Na gar. stání
375	adm. tech činnost, správa	45503,96	46531,20	1027,24	Na gar. stání
380	Údržba garáže	11699,99	53280,00	41580,01	Na gar. stání
390	Odměna správce	45503,96	42268,80	-3235,16	Na gar. stání
395	Účetnictví	45503,96	42268,80	-3235,16	Na gar. stání
400	Daň z nemovitosti	77448,04	0,00	-77448,04	Na gar. stání
	CELKEM	6275706,50	6833155,40	557448,90	

Výsledky hospodaření SVJ za rok 2011

	Druh nákladu	Náklady Celkem	Zálohy		
			předpis	rozdíl	
	BYTOVÁ ČÁST				
010	studená voda	552125,30	724513,52	172388,22	Viz vysvětlivky 1
016	Teplá voda (TUV)	1411676,02	290884,00	-1120792,02	Viz vysvětlivky 2
020	Elektrická energie	158834,95	444330,44	285495,49	Na m ² = maj. podíl
030	Náklady na teplo	1373852,61	2793773,96	1419921,39	Viz vysvětlivky 3
040	Odvoz odpadů – byty	141695,98	151280,53	9584,55	Na m ² = maj. podíl
050	Pojištění	60246,78	285688,00	225441,22	Na m ² = maj. podíl
060	Úklid spol. prostor	345830,32	253915,38	-91914,94	Na m ² = maj. podíl
070	Servis a revize	314610,20	253915,38	-60694,82	Na m ² = maj. podíl
075	Technická správa domu	386491,32	264211,20	-122280,12	Na byt jednotku
080	Domovník	288959,43	406220,61	117261,18	Na m ² = maj. podíl
090	Odměna správci	264384,94	264211,20	-173,74	Na byt jednotku
095	účetnictví	202176,00	202046,40	-129,60	Na byt jednotku
099	Ostatní režie, činnost SVJ	355095,81	0,00	-355095,81	Na m ² = maj. podíl
	GARÁŽE				
320	El.energie	256114,27	116976,00	-139138,27	Na gar. stání
350	Pojištění	31036,19	89400,00	58363,81	Na gar. stání
360	Úklid	69350,36	79680,00	10329,64	Na gar. stání
370	Servis a údržba	17446,64	44429,60	26982,96	Na gar. stání
375	adm. tech činnost, správa	44556,02	46205,60	1649,58	Na gar. stání
380	Údržba garáže	48034,60	53280,00	5245,40	Na gar. stání
390	Odměna správce	45503,96	42594,40	-2909,56	Na gar. stání
395	Účetnictví	45503,96	42594,40	-2909,56	Na gar. stání
400	Daň z nemovitosti	53772,04	36058,00	-17714,04	Na gar. stání
	CELKEM	6467297,70	6886208,62	418910,94	

Výsledky hospodaření SVJ za rok 2011

- V roce 2011 vykázalo hospodaření našeho SVJ zisk ve výši 1467,82 Kč (úroky na bankovním účtu)
- Výbor SVJ navrhuje tento zisk převést do fondu oprav

HLASOVÁNÍ Č. 1 O VÝSLEDKÁCH LET 2010 A 2011 A ZISKU ZA ROK 2011

- 1) Návrh na odsouhlasení vyúčtování let 2010 a 2011 a převedení zisku za rok 2011 (1467,82 Kč) do fondu oprav**

Dodatek ke smlouvě s firmou Zuckerstein s.r.o.

- Po dlouhém jednání Výboru SVJ s firmou Zuckerstein s.r.o. byla dohodnuta úprava smluvních podmínek tak, aby se cena služeb přiblížila běžným cenám na trhu.
- Zuckerstein poskytne slevu 50,- Kč bez DPH/bytovou jednotku a 15,- Kč bez DPH/garážové stání z položky „Odměna správce“ měsíčně
- Zuckerstein poskytne slevu 4350,- Kč měsíčně z položky „Technická správa a údržba objektu – práce domovníka“, omezením pracovní doby z 8 na 6 hodin denně v pracovní dny
- Prováděné pravidelné revize a servis nebude placen paušálním způsobem, ale hrazením konkrétních faktur za jednotlivé položky
- Položky „Administrativní technická správa domu“ a „Účetnictví“ se slučují do jedné položky – cena 150,- Kč bez DPH měsíčně/byt a 15,- Kč bez DPH měsíčně/garážové stání
- Navržené změny přináší úsporu pro SVJ ve výši 21.024,- Kč měsíčně včetně DPH
- Dodatek uzavřen s platností od 1.2.2012, podléhající schválení Shromážděním vlastníků.

Dodatek ke smlouvě s firmou Zuckerstein s.r.o.

**HLASOVÁNÍ Č. 2 O PŘIJETÍ DODATKU
SMLOUVY O SPRÁVĚ DOMU**

1) Souhlas s dodatkem smlouvy s firmou Zuckerstein s.r.o.

Výběrové řízení na správní firmu

- Z důvodu nespokojenosti s komunikací, kvalitou služeb a především cenou jsme v březnu 2011 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 22.814,- Kč, roční 273.768,- Kč! (cca 1.250 Kč/byt) (proti ceně firmy Zuckerstein s již započtenou slevou)**
 - Lepší kontrolu nad náklady v souvislosti se správou a údržbou

HLASOVÁNÍ Č. 3 O NOVÉM SPRÁVCI

- 1) Změna správy domu z firmy Zuckerstein s.r.o. na firmu AVEMA Praha s.r.o. od 1.1.2013**

Nové předpisy záloh na rok 2012/2013

- Úprava záloh s ohledem výsledky předchozích let a aktuální změny nákladů u jednotlivých položek
- Zvýšení příspěvku na fond oprav z 5 Kč na 6 Kč za m²
- V podstatě půjde o přesunutí ušetřených prostředků za správu a další položky na fond oprav, kde je nutné vytvořit rezervu pro údržbu a opravy domu
- Měsíční zálohy pro jednotlivé byty budou téměř beze změn
- Úprava položek následovně:

Nové předpisy záloh na rok 2012/2013

- Návrh úpravy položek pro bytovou jednotku:

Položka	Stará sazba	Nová sazba	Poznámka
El. energie spol. prostory	3,50 Kč/m ²	1,50 Kč/m ²	Úprava dle přeplatků
Pojištění	2,25 Kč/m ²	1,- Kč/m ²	Úprava dle reálných nákladů
Úklid domu	2,- Kč/m ²	2,25 Kč/m ²	Úprava dle reálných nákladů
Odměna správce	102,- Kč/byt	43,- Kč/byt	Úprava dle změny smlouvy
Administrativa+účetnictví		180,- Kč/byt	Sloučení položek bez změny ceny
Fond oprav	5,- Kč/m ²	7,- Kč/m ²	Navýšení příspěvků do fondu
Činnost SVJ, provozní náklady		140,- Kč/byt	Nová položka – provozní náklady (poštovné, kopírování, telefony ve výtazích, rozúčtování tepla/vody, mzdy Výboru)

Nové předpisy záloh na rok 2012/2013

HLASOVÁNÍ Č. 4 O ZMĚNÁCH ZÁLOH

- 1) Nový předpis záloh pro bytovou jednotku se zvýšením příspěvku na fond oprav a snížením platby na správu domu**

Nové předpisy záloh na rok 2012/2013

- Návrh úpravy položek pro garážové stání:

Položka	Stará sazba	Nová sazba	Poznámka
Daň z nemovitosti	22,- Kč	30,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Elektrická energie - garáže	66,- Kč	135,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Pojištění garáže	50,- Kč	20,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Úklid garáže	45,- Kč	40,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Odměna správce	24,- Kč	7,- Kč	Úprava dle změny smlouvy
Administrativa+účetnictví	24,- Kč	18,- Kč	Sloučení položek, snížení ceny
Fond oprav	50,- Kč	60,- Kč	Navýšení příspěvků do fondu

- Měsíční zálohová platba by se navýšila o 29,- Kč / garážové stání

Nové předpisy záloh na rok 2012/2013

HLASOVÁNÍ Č. 5 O ZMĚNÁCH ZÁLOH

- 1) Nový předpis záloh pro garážové stání s úpravou položek a zvýšením příspěvku na fond oprav**

Plán údržby 2012/2013

- Oprava balkonů a teras – zatékání
- Oprava požární ucpávky stoupačky v bloku C
- Malování chodeb v exponovaných místech (přízemní prostory a okolí výtahů)
- Preventivní deratizace suterénů – spatřen pohyb krys
- Drobné opravy okolí domu
 - Úprava stříšek nad vchody – zamezení zatékání do zvonků
 - Oprava vjezdu do garáže + ochranný sloupek
 - Oprava poškozených míst fasády
 - Oprava venkovní dlažby
 - Oprava dlažby v chodbách
 - Souhrnná cenová nabídka 50.274,- Kč
- Revize dle zákonných požadavků
 - nouzové osvětlení, hasicí přístroje a hydranty, požární klapky, hromosvody, požární ucpávky a dveře, kalibrace detektorů CO

Plán údržby 2012/2013

HLASOVÁNÍ Č. 6 O PLÁNU ÚDRŽBY

1) Předložený plán údržby na období 2012/2013

Zpráva o průběhu reklamačních oprav

- Oprava zatékání do garáží pod blokem C
 - stále v řešení
 - provedena oprava výduti pod venkovním světlem, nyní čekáme na prověření deštěm
 - dočasně odstraněny kliky oken pro vyloučení zatékání otevřenými okny
 - následně bude provedena oprava omítky a malby
- **Zatékání balkony** – dokončeny opravy v rámci reklamací
- Poreklamační opravy budou následovat
 - Kontakt na dořešení reklamací:

p. Langr, 735 537 092, ladislav.langr@mota-engil-ce.eu

POZOR – TÝKÁ SE POUZE JIŽ NÁROKOVANÝCH REKLAMACÍ!

Opravy balkonů a teras

- Celkem k opravě cca 100 m² balkonů

Technologie membránové folie (doporučená)

- Firma MKM s.r.o. www.mkm-up.cz (certifikáty ISO 9001 a 14001)
- Použití membránové folie místo stávající dlažby
 - Lepší mechanické vlastnosti
 - Dobrá chemická i mechanická odolnost
 - Snadná možnost opravy v případě poškození
- Cena 3500,- Kč/m²
- Záruka - 10 let na provedenou práci a 20 let na materiál

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
- Služby úklidové firmy
 - Opakovaně kontaktováno vedení stávající firmy, přislíbena náprava
 - Bohužel kvalita se nezlepšila
 - Vybrána nová úklidová firma Zelení Žabáci a.s. (zjištěny reference, proveden ukázkový úklid vchodu A2)
 - Zvýšení ceny úklidu o cca 5%, příslib zvýšení rozsahu a kvality úklidu (23.000,- Kč včetně DPH měsíčně, 8000,- Kč za jeden úklid garáží)

Nová úklidová firma

HLASOVÁNÍ Č. 7 O ZMĚNĚ ÚKLIDOVÉ FIRMY

1) Změna úklidové firmy od 1.7.2012

Cenové kalkulace zabezpečení objektu

- Přehled nabídek
 - Elektromechanické (samozamykací) zámky pro vstupní dveře do garáží + nové protipožární ocelové dveře se zavírači (230.000,- Kč)
 - Motorické zámky pro hlavní vchodové dveře, ovládané domovním telefonem, připravené pro systém elektronického vstupu (130.000,- Kč)
 - Kamerový systém pro garáže a vchodové dveře (300.000,- Kč)
 - Systém elektronického vstupu do objektu - čipový vstup (395.000,- 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 zámek BERA SZLES55/92
 - Kabeláž, zapojení, montáž
 - 10x dveře protipožární ocelové + výměna, včetně nových zavíračů
 - Oprava rámu dveří dle potřeby
 - Cenový rozpočet 230.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Výměna vstupních dveří do garáží a jejich vybavení samozamykacími zámky Bera s rozpočtem 230.000 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 130.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Montáž motorických zámků hlavních vchodových dveří s rozpočtem 130.000 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 300.000 Kč včetně DPH

HLASOVÁNÍ O CENOVÉ KALKULACI

- 1) Montáž kamerového systému do objektu se záznamem videa s rozpočtem 300.000 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 395.000 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 395.000 Kč.**

Různé, diskuze

- Čas pro vaše dotazy a připomínky

Závěr

- Děkuji za pozornost