

Zápis č. 14/2012

ze schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 163, Moskevská 1464, Praha 10

Dne: 18. dubna 2012

Přítomni: Zasadil Vladimír, Nekolová Hana, Hana, Bulant Libor, Železný Jiří, Königsbauer Jan, Hošek Karel, Kubásek Vítězslav

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Novák Ivo, Konopásková Hana

-
- Program: **1. Zahájení**
2. Účetnictví SVJ a náprava dle závěru auditů za r.2009,10. Financování plánu oprav (H. Nekolová)
3. Likvidace následků havárie vody a požárů (V. Kubásek, Bulant)
4. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras (J Königsbauer)
5. Podíly na příjmech z pronájmu SČD (L. Bulant)
6. Různé
6.1. Odškodnění úrazu - p. Perlinger. Ostatní pojistné události (K. Hošek)
6.2. Zálohy plateb vlastníků za r.2012 - neplatiči (H.Nekolová)
6.3. Pohybová čidla osvětlení vchodů (V. Kubásek)
6.4. Rozmístění a dostupnost uzávěrů a jističů (V. Kubásek, J.Königsbauer)
6.5. Zatékání vody do střech (J.Königsbauer, J. Železný)
-

1. Zahájení (V. Zasadil)

Výtahy Moskevská uschopněny, Vršovická, - jezdí 2 výtahy, oba nákladní jsou poškozeny, zřejmě přepravou stavebních materiálů a stavebním odpadem z rekonstrukcí bytů.

Po předběžném rozboru vzorku vody ze šachet výtahů na Moskevské se jeví že jde o kontaminovanou spodní vodu. Byl zadán další rozbor k určení původu a koncentrace znečištění. Další postup vyplývá z výsledků rozboru. Po deštích v nulám týdnu se objevily průsaky i v garážích.

Urgentně zajistit kontrolu a opravu zavíračů na dveřích vchodových portálů (fa Rouča) a opravu čipového systému odemykání dveří na Uzbecké (V.Kubásek).

Určení a vyklizení místnosti výboru pro zřízení archivu SVJ.

2. Účetnictví SVJ a náprava vad dle závěru auditů za r. 2009,10. Financování správy, běžných oprav a plánu oprav (H. Nekolová)

a) Náprava účetnictví

1. V součinnosti s účetní správcovské firmy v současné době probíhá dokladová inventarizace předpisů a úhrad záloh (tzv. fondu oprav) od vzniku SVJ, tj. od 6.6.2009 do 31.12.2011.
2. Probíhají práce na zpracování vnitřní směrnice pro vedení účetnictví SVJ.
3. Byly rozeslány dopisy ověřující naše závazky k 31.12.2011 k velkým dodavatelům. Ověření závazků je provedeno. Nyní probíhá ověření vzájemných pohledávek a závazků s MČ P10.

b) Financování plánu oprav 2011, 2012, 2013

V souvislosti s prověřováním účetnictví je zpracovávána zpráva o hospodaření našeho společenství od svého vzniku, tj. od 6.6.2009 do 31.12.2011. Bude v ní za každý rok odděleně uveden

1. předpis záloh (tj. kolik vlastníci do „FO“ měli zaplatit),
2. čerpání „FO“ v detailu,
3. přijatá plnění pojišťovny,
4. zůstatek „FO“ každého roku k 31.12.
5. výše pohledávek a závazků k 31.12.

Tato zpráva bude sloužit k vyhodnocení dopadu zjištěných ekonomických informací na financování „Plánu oprav“, resp. vyhodnocení způsobu využití prostředků, které do „FO“ vlastníci zasílají. Již v nyní je zcela zřejmé, že ve schváleném „Plánu oprav“ jsou výrazně podhodnoceny plánované finanční prostředky na běžné opravy, údržbu, provádění povinných revizí, včetně nákladů na odstranění následků havárií a vandalizmu. Ve skutečnosti tato částka odhadem dosahuje cca 1.500.000 Kč ročně (bude to upřesněno po dokončení revize účetnictví). V současném schváleném plánu oprav je však na tyto účely určeno pouze 400.000 Kč ročně a to v období tří let po sobě jdoucích, což přináší skrytý, kumulující se deficit financí pro financování ostatních položek plánu oprav.

c) Rozúčtování služeb 2010

Správcovská firma dodala výboru přehled přeplatků a nedoplatků, které vznikly z rozúčtování služeb za rok 2010. Výsledek rozúčtování služeb činí **2 443 299 Kč**, které budou zaslány vlastníky na účet společenství.

d) Rozúčtování služeb 2011

Rozúčtování bude probíhat v algoritmu předchozích let, pouze se změnou, že v rozúčtování služeb 2011 budou zohledněny stavy bytových vodoměrů studné a teplé vody.

Závěr:

Výbor vzal na vědomí zprávu H.Nekolové bez výhrad.

O navrženém způsobu rozúčtování nákladů vlastníků na služby, vodu a energie za rok 2011 rozhodl hlasováním (7-0-0) a schválil jej.

3. Likvidace následků havárie vody a požárů (V. Kubásek, L. Bulant)

a) mytí průjezdu (L. Bulant).

Na žádost fy Herakles byl posunut termín na předložení návrhu smlouvy včetně stanovení termínu provedení prací - 23. 4. 2012. Před mytím provést znovu úklid v prostorech za kontejnery, kam někteří vlastníci bez ohledu na nedávný požár a škody jím způsobené neustále snášejí nejrůznější odpad.

b) osvětlení průjezdu (V. Kubásek)

není zatím nabídka. Nebude-li žádná, do příští schůze výboru předat k realizaci TOMMI

c) oprava rozvodů vody v garážích

Urgovat spoluúčast MČ via Tommi (V.Zasadil)

Vyžádat u Tommi zjištění, komu patří komunikační kabel v průjezdu a zajištění jeho upevnění (V.Zasadil)

4. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer)

Oprava před Moskevskou, upevnění L profilu, vyměnit příklopy železné mříže za travertin
Pro provedení prací zajistit nabídky 2 firem do příští schůze.

5. Podíly na příjmech z pronájmu SČD (L. Bulant)

a) Výplata podlů za rok 2010,11

Realizovat v souladu s rozhodnutím výboru dle zápisu č.12/2012, čl 5, schváleného kontrolní komisí

b) Stav pronájmů, nové pronájmy, dořešení smluv (Botková...)

Znovu předložit konkrétní stav smluvních vztahů do výboru. Rozšířit pronájmy a příjmy vlastníků z pronájmu, jednat s dalšími potenciálními zájemci, pokusit se o zvýšení nájemného od O2 Telefonica
Periodicky vyhodnocovat nabídky a seznámit výbor.

6. Různé

6.1. Odškodnění úrazu - p. Perlinger. Ostatní pojistné události, OR (K. Hošek).

Odškodnění je ve stavu jednání mezi pojišťovnou a žadatelem o odškodnění.

Zcizení - krádež hasičského příslušenství (hadice a proudnice), viz: zápis č. 13, byla nahlášena PČR, 14. 4. 2012. Čj. Spisu: OR IV. – 24055/TČ-2012-001419. PČR provedla místní šetření a fotodokumentaci.

Vyžádat od Hasičské společnosti s.r.o. Zprávu o provedené kontrole a specifikaci chybějících předmětů a finanční škody. (V. Kubásek)

Na městský soud v Praze byl předán na změnu v zápise rejstříků společenství, zatím bez odezvy.

6.2. Zálohy plateb vlastníků za r.2012 - neplatiči (H.Nekolová)

K 31.1.2012 činil stav pohledávek SVJ vůči vlastníků 178.493,44 Kč.

K 29.2.2012 činil stav pohledávek SVJ vůči vlastníků 205.874,44 Kč.

Po rozeslání předžalobních upomínek dlužníkům se snížil stav pohledávek k 31.3.2012 o 52.055 Kč na 153.819,44 Kč a přitom již jsou známy další uhrazené platby, které byly provedeny v měsíci dubnu.

V současné době má společenství tři velké dlužníky, kde je již potřeba se obávat, zda jsou schopni své závazky vůči SVJ vůbec uhradit. Po vyúčtování služeb za dva roky je zřejmé, že se výše jejich závazků ještě zvýší. Jeden dlužník je z Uzbeké a dva z Moskevské.

Z toho důvodu rozhodnuto, že zástupce výboru a kontrolní komise společně vlastníka navštíví a zeptá se ho na důvody, proč nejsou zálohy dlouhodobě hrazeny. V případě, že vlastník neposkytne záruky, že svůj dluh je schopen řádně hradit, bude výbor řešit vymáhání dlužných částek právní cestou.

6.3. Pohybová čidla vchodů a osvětlení průjezdu. (V. Kubásek).

není zatím nabídka. Nebude-li žádná, do příští schůze výboru předat k realizaci TOMMI

6.4. Rozmístění a dostupnost uzávěrů a jističů (V. Kubásek, J. Königsbauer).

6.5. Zatékání vody do střech (J. Königsbauer, J. Železný).

Provedena kontrola střech a dotčených bytů . Pro stanovení sjednat pracovní schůzku s Ing.Kopeckým

6.6. Technický archiv (J. Železný)

Technický archiv nově uložen a zabezpečen. Součástí TA je i kompletní výpis z katastru nemovitostí o vlastnictví veškerých bytových a nebytových jednotek. Nutnost vést evidenci, průběžně zaznamenávat změny vlastnických práv v důsledku migrace, imigrace vlastníků jednotek, případně převodu vlastnických práv na jiné osoby. Žádat od TOMI, 1x za čtvrtletí (K. Hošek)

6.6. Požární ochrana. (V.Kubásek)

Informace pro výbor o dalších potřebách zajištění požární bezpečnosti, zejména pasportizace domů z požárního hlediska, vyhodnocení požárního nebezpečí a zpracování odpovídající dokumentace. Rozhodnuto zajistit přednášku kompetentního odborníka (V.Kubásek)

Zapsal K.Hošek

Za správnost V.Zasdil

Příloha č.1:

