

Zápis ze SCHŮZE VÝBORU 2.2.2015

konané formou elektronické konference ve dnech 2.2.2015 až 9.2.2015

PROGRAM:

1. Účast a schválení zápisu z minulé schůze

účastní se všichni členové výboru, zároveň uvedou případné připomínky k zápisu z minulé schůze bez připomínek

2. Kontrola úkolů

Úkoly:

- a. Průběžně upomínat dlužníky – **trvale**; pí. Nátrová podala informaci . Bylo rozesláno 9 upomínek
- b. Požární okna – odvětrání – (**ing. Hrdý**) **trvá**
- c. Aktualizace pojištění domu - poptávka - **dr. Kotačková** – **splněno** (*Dr. Kotačková: poptávka (viz příloha) zaslána České pojišťovně, Kooperativě, Allianz; pokud chce někdo předložit nabídku od jiné pojišťovny, použijte prosím poptávku v příloze, aby nabídky byly srovnatelné; nabídky budou projednány na VH*)
- d. Odečty – **splněno**
- e. Kontrola účetnictví (**ing. Šlechta**, **dr. Kotačková**) – **trvá**
- f. Potvrzení ke srážkovým daním (pro ty, kdo o to požádají), daňové přiznání ke srážkové dani, výkazy pro zdravotní pojišťovny – **pí. Hejrová** – **trvá**
- g. Potvrzení o splacení úvěru – **splněno**

3. Nové úkoly

- a. Objednat sál na valnou hromadu (*nejlépe v 2. půlce května, pokud někdo v některém termínu nemůže, prosím ihned oznámit*) – **dr. Alazani** (*prosím oznámit termín do konce února*)
- b. Potvrzení výnosu z pronájmu – **pí. Hejrová**
- c. Aktualizace počtu osob užívajících jednotlivé byty za rok 2014 (termín: do konce února) - **všichni zástupci**
Výbor upozorňuje všechny vlastníky, že jsou v souladu s § 1177 odst. 1 občanského zákoníku a našimi stanovami povinni oznámit počet osob užívajících jejich bytovou jednotku (o věrohodnosti nahlášeného počtu rozhoduje v souladu se stanovami zástupce vchodu).
- d. Předat účetní doklady za 2. pololetí 2014 účetní firmě k zaúčtování – **ing. Šlechta**: (*Ing. Šlechta: účetní doklady za 2. pololetí roku 2014 byly předány účetní firmě k zaúčtování*)
- e. Vyúčtování 2014 - **dr. Kotačková** (zpracování), **ing. Šlechta** (kontrola), **ing. Hrdý** (formuláře, tisk)
- f. Reklamace PVK – **dr. Kotačková**
- g. Zajistit instalaci filtru před fakturační vodoměr (na TV) a výměnu starých armatur mezi fakt. vodoměrem a novou částí potrubí, případně včetně osazení kontrolního vodoměru v této sekci - **ing. Hrdý** (*Dr. Kotačková: osazení filtru bude požadovat dodavatel (PVK) jako podmínku další dodávky vody, takže není o čem hlasovat, jestliže chceme vodu; výměnu starých armatur možno*)

považovat za havarijní opravu, navíc bude nutná už kvůli místu na osazení filtru, takže tady taky není o čem hlasovat; k hlasování zbývá osazení kontrolního vodoměru na sekci za fakt. vodoměr – cena vodoměru cca 10 tisíc (počkáme až si PVK namontují nový fakt. vodoměr, abychom tam mohli dát stejný typ) – **kontrolní vodoměr dávám výboru k hlasování a důrazně doporučuji hlasovat pro, protože fakt nemám čas ani chuť dělat každý den kontrolní odečty a přepočítávat spotřebu se zohledňováním týdenních a sezónních odchylek; Davida bych poprosila o zjištění možnosti dálkového odečtu, abychom to mohli maximálně zautomatizovat)** **SCHVÁLENO JEDNOHLASNĚ**

- h. Promyslet a navrhnout systém hlídání a alarmu pro případ havárie v části mezi fakt. vodoměry a vstupem do jednotlivých vchodů (*Dr. Kotačková: havárii ve vchodech zjistíme velmi rychle, ale případná havárie v místnosti s vodoměry a havárie v PST by mohla uniknout pozornosti po delší dobu*) - **ing. Hrdý (návrh řešení + přibližnou kalkulaci na valnou hromadu)**
- i. Zajistit ošetření napadených míst na fasádě na severní straně fungicidem (celoplošně alespoň do výše nad okny bytů v přízemí) – **ing. Hrdý, p. Hůzl**
- j. Uložit účetní závěrku 2013 do OR - **ing. Hrdý**
- k. Zajistit zaplombování vodoměrů s chybějícími plombami – termín do konce roku (po VH, kde budou vlastníci upozorněni, že vodoměry, u nichž chybějí plomby, aniž je znám důvod, mohou být považovány za ovlivněné a mohou být uplatněny sankce podle zákona) - **ing. Hrdý**

4. Správa

Fakturační vodoměr

Na základě kontrolních odečtů byla zjištěna nesrovnalost v náměrech jednoho ze dvou fakturačních vodoměrů. Provedli jsme orientační zkoušku přesnosti vodoměru (odpuštěno cca 93 litrů při středním průtoku 1,5 m³/hod., vodoměr indikoval 123,5 litrů, tzn. rozdíl cca 30 %). Proto bylo objednáno u ČMI přezkoušení na místě instalace za účasti zástupce PVK.

Přezkoušení fakturačního vodoměru proběhlo dne 27. ledna 2015 (10:00 - 12:00 hod.). Výsledek: Vodoměr nesplňuje požadavky podle zákona č. 505/1990 Sb.

Na základě protokolu jsme reklamovali poslední fakturu PVK za dodávku vody v 2. pololetí 2014 a zvážíme možnost reklamovat také faktury za 1. a 2. čtvrtletí 2014.

Po reklamaci faktury za 2. pololetí 2014 (která by měla být úspěšná; byla podána včas a prokázali jsme, že vodoměr přeměřuje) se při použití hodnot ze stejného období roku 2013 dostáváme na přesnost odečtů -12%. Výsledky jsou zatím předběžné, vycházejí z odečtových protokolů (tímto děkuji Kamile za promptní zpracování); finální výsledky budou známy, až nám je zašle odečtová firma. Kdybychom uspěli i s reklamací za 1. pololetí 2014 a mohli tak pro vyúčtování použít hodnoty podle spotřeby za celý rok 2013, měli bychom přesnost 7%. Ale obávám se, že tady neuspějeme, protože rozdíl za 1. pololetí je celkem jen 9% (7% za 1. kvartál, což je i v toleranci přesnosti vodoměru, a 11% za 2. kvartál) a navíc uplynula již dvě další fakturační období.

Takže musíme předpokládat přesnost odečtů -12% a na rozúčtování teplé vody by se mohl uplatnit postup podle usnesení shromáždění z roku 2008.

Usnesení z VH 2008 ke způsobu rozúčtování SV

Pokud bude rozdíl mezi součtem vodoměrů na SV v bytech a náměrem na hlavním vodoměru větší než 10 %, budou náklady na SV rozúčtovány takto: náměry na byt. vodoměrech budou použity jako absolutní hodnoty a vyúčtovány podle jednotkové ceny PVK a rozdíl mezi takto zjištěnou sumou a fakturou dodavatele bude rozúčtován podle počtu nahlášených osob k datu rozúčtování. Při zjištění nefunkčního vodoměru budou použita směrná čísla podle "závazného postupu způsobu rozúčtování vodného a stočného" (Ministerstvo financí ČR).

Tento postup jsme si ale tehdy schválili, jak vyplývá ze znění, pouze pro studenou vodu. A současný stav se týká pouze teplé vody (u fakturačního vodoměru, který měří spotřebu SV jako takové, se žádné neobvyklé hodnoty neobjevily, takže zde nepředpokládám horší přesnost odečtů než loni, tj. cca 5-7%; výsledky budou známy až po zpracování odečtovou firmou, Kamila dělala jen TV, abychom měli včas údaje pro reklamaci).

K hlasování:

Navrhuji proto tento postup neuplatňovat a spotřebu vody pro přípravu TV vyúčtovat standardně. Na květnové VH pak projednáme a schválíme si postupy pro způsob rozúčtování SV i TV v případě větších odchylek u odečtů.

Hlasování – pro standardní postup vyúčtování TUV hlasovali všichni členové výboru

Týdenní prohlídky objektu – zástupci podali informaci.

Požadované opravy a údržba v jednotlivých vchodech:

2486:

2487:

2488:

2489:

2490:

2491:

Hotovostní výdaje k proplacení:

poštovné

5. Finanční info (viz příloha)

Pohledávky: stav pohledávek za vlastníky k 31.2.2015 *ing. Nátrová: Stav pohledávek za vlastníky k 31.1.2015 činí 30 510 Kč.*

Přehled nákladů hrazených od 1.11.2014 do 31.2.2015 (viz příloha)

6. Různé

Ing. Hrdý: Další úkol – ing. Hrdý s J. Baldou, případně s D. Hůzlem zajistí zpevnění sesunutého svahu a opravu propadlého chodníku u severního vchodu 2491.

Ing. Šlechta: V poslední době se stále častěji vyskytují případy odkládání všech možných předmětů okolo kontejnerů. Obnovil a zvýraznil jsem na nástěnkách ve všech vchodech upozornění o nakládání s odpadem. Prosím, pokud uvidíte někoho z obyvatel našich domů, že dělá nepořádek kolem kontejnerů, upozorněte ho na správný postup a na nebezpečí postihu za nepořádek.

Termín příští schůze: duben 2015

Příloha č. 1 – Finanční info

Zůstatek na bank. účtech k 31.1.2015: **2 460 798,78 Kč**

Přehled nákladů hrazených od 1.11.2014 do 31.1.2015

Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.11.2014	300 000,00	převod na účet správy
1.11.2014	-16 635,00	pojištění domu – čtvrtletní
4.11.2014	-106 740,00	PVK
4.11.2014	-425	refundace - poštovné, posyp
4.11.2014	-94 510,00	PVK
10.11.2014	-11 500,00	správa 2. pololetí
10.11.2014	-27 000,00	správa 2. pololetí
10.11.2014	-1 000,00	odvoz vozíků
10.11.2014	-13 500,00	správa 2. pololetí
13.11.2014	-121	telefon SVJ
14.11.2014	-5 000,00	SVJ Petržilkova – správa
14.11.2014	-8 500,00	SVJ Petržilkova – správa
14.11.2014	-8 500,00	SVJ Petržilkova - správa
14.11.2014	-6 800,00	SVJ Petržilkova – správa
14.11.2014	-1 200,00	SVJ Petržilkova – správa
14.11.2014	-850	údržba p. Šalda – 2486
15.11.2014	-2 125,00	údržba p. Šalda listopad
18.11.2014	-3 096,00	provozní prohlídky výtahů
18.11.2014	-6 193,00	refundace - materiál na stav. úpravy 2486
18.11.2014	-531	refundace - materiál na údržbu
19.11.2014	-113 541,80	Dalkia – říjen
19.11.2014	-473	PRE
19.11.2014	-446	PRE
19.11.2014	-3 487,00	PRE
19.11.2014	-3 130,00	PRE
19.11.2014	-2 890,00	PRE
20.11.2014	-5 000,00	DPP - úklid 2486-91
25.11.2014	-3 000,00	SVJ - daň srážková
25.11.2014	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91
28.11.2014	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91
Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.12.2014	300 000,00	převod na účet správy
1.12.2014	-29	refundace – poštovné
1.12.2014	-7 080,00	zimní úklid listopad + prosinec 2486-2488
1.12.2014	-4 000,00	kupní smlouva - sekačka - p. Sýkora
1.12.2014	-7 650,00	stavební práce 2486
1.12.2014	-7 080,00	zimní úklid listopad + prosinec 2489-2491
10.12.2014	-8 500,00	stav. práce 2486
10.12.2014	-1 700,00	stavební práce 2486

15.12.2014	-2 125,00	údržba p. Šalda prosinec
15.12.2014	-121	telefon SVJ
15.12.2014	-1 400,00	údržba p. Šalda – 2490, 2487
15.12.2014	-58	refundace – poštovné
15.12.2014	-4 289,00	PVK
15.12.2014	-131 763,63	Dalkia
15.12.2014	-125	zdrav. pojištění ZPMV
15.12.2014	-983	refundace - posyp. materiál
15.12.2014	-53 136,00	odpad 2. pololetí
15.12.2014	-250	VZP - zdrav. pojištění
15.12.2014	-375	zdrav. pojištění OZP
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-1 450,00	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
15.12.2014	-725	SVJ Petržílkova - odměna 2014
17.12.2014	25 815,00	vratka PVK
20.12.2014	-5 000,00	DPP - úklid 2486-91
25.12.2014	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91
28.12.2014	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91
29.12.2014	-3 000,00	SVJ - daň srážková
29.12.2014	-237	refundace poštovné
Datum		
splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.1.2015	300 000,00	převod na účet správy
2.1.2015	-100	pojistné - dohody o provedení práce
2.1.2015	-1 450,00	SVJ Petržílkova - odměna 2014
2.1.2015	-250	zdrav. pojištění VZP
2.1.2015	-125	zdrav. pojištění ZPMV
2.1.2015	-2 000,00	daň srážková
2.1.2015	-375	zdrav. pojištění OZP
14.1.2015	-121	telefon SVJ
15.1.2015	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.1.2015	-112 280,00	PVK
15.1.2015	-81 380,00	PVK
19.1.2015	-778	refundace - materiál přezkoušení vodoměru
19.1.2015	-550	údržba p. Šalda – 2490
19.1.2015	-24 900,21	Kone - servisní paušál QI
20.1.2015	-5 000,00	DPP - úklid 2486-91
20.1.2015	-4 250,00	údržba - střecha, úklidy, odvoz
20.1.2015	-7 670,00	zimní úklid leden - březen 2486-2488 (po odpočtu zálohy 1180;00)
20.1.2015	-179 420,76	Dalkia prosinec 2014
20.1.2015	-2 178,00	Net Servis - webhosting + správa domény
20.1.2015	-7 670,00	zimní úklid leden - březen 2489-2491 (po odpočtu zálohy 1180;00)

25.1.2015	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91
26.1.2015	-3 000,00	SVJ - daň srážková
26.1.2015	-21 964,00	zahradník - zmlazení keřů – jih
26.1.2015	-1 634,00	revize - požární odvětrání
26.1.2015	-21 836,00	zahradník - řez keřů – sever
26.1.2015	-29	refundace – poštovné
28.1.2015	-2 500,00	DPP - úklid 2486-91

Příloha č. 2 – Poptávka na pojištění

POPTÁVKA NA POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI – BYTOVÉHO DOMU

Požadovaný rozsah pojištění:

Živelní pojištění majetku

- standardní rozsah
- pojištění skel ve společných prostorách domu
- škody způsobené vandalismem, sprejery
- škody vzniklé vystoupením vody z kanalizace
- škody způsobené odcizením stavebních součástí
- škody na elektrických zařízeních vzniklé indukcí, přepětím
- strojní pojištění výtahů

Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti

- škody či újmy způsobené jiné osobě, které vznikly v souvislosti s pojištěnou nemovitostí (např. v důsledku poruchy domovních rozvodů plynu, vody, elektrické energie, odpadu, provozem výtahu, pádem stavebních součástí, stavebního materiálu, střešní krytiny nebo sesuvem sněhu či ledu z bytového domu)
- povinnost nahradit škodu či újmu vzniklou mezi společenstvím vlastníků jednotek a jeho členy navzájem
- odpovědnosti statutárních orgánů SVJ
- nároky z ochrany osobnosti, regresní náhrady pojišťoven, náhrady vyplacené nemocenské

Popis nemovitosti

Panelový bytový dům Petržilkova 2486 až 2491, Praha 5, katastrální území Stodůlky, list vlastnictví 2375.

V domě je 106 bytových jednotek (99 jednotek 3+1 a 7 jednotek 1+1) plus společné prostory – celková plocha bytových jednotek a společných prostor v domě 10199,96 m².

Pojistná částka u budovy: 200 000 000,00 Kč – varianta A; 300 000 000,00 Kč – varianta B

Pojistná částka u odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti: 20 000 000,00 Kč – varianta A;
50 000 000,00 Kč – varianta B