

Informační podklad pro zasedání shromáždění SV Petržilkova 2259 - 2262 konaného dne 21. 11. 2019

Program jednání

1. Prezence a zahájení, schválení zapisovatele
2. Informování o činnosti výboru od posledního shromáždění
3. Schválení účetní uzávěrky za rok 2018
4. Schválení rozpočtu na roky 2019 a 2020
5. Hlasování o změně stanov
6. Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise
7. Hlasování o investici na přístupový čipový systém
8. Hlasování o možnostech ustanovení externí firmy v roli správce, výboru nebo kontrolní komise
9. Různé

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Prosíme všechny vlastníky, aby v zájmu všech sdělili všechny zásadní připomínky k navrhovaným bodům výboru před konáním shromáždění (nejlépe v dostatečném předstihu před konáním shromáždění). Předejdete tak zbytečným průtahům zasedání.

Bod jednání 2) Informování o činnosti výboru od posledního shromáždění

Revize a opravy

1. Revize požární ochrany 2018 a 2019
2. Odstranění zjištěných vad z revize požární ochrany
3. Revize společných plynových rozvodů
4. Odstranění vad z revize společných plynových rozvodů
5. Průběžné opravy výtahů
6. Oprava okapů severního vstupu vchodu 2261
7. Přetmelení spár fasády sever ve vchodu 2261
8. Oprava panelových spár fasády sever vchodu 2262
9. Průběžné odstraňování vad zámků a zavíračů všech vstupních i vnitřních dveří
10. Kontrola ocelových konstrukcí lodžii vč. vypracování zprávy
11. Odstraňování závad nahlášených vlastníky
12. Výměna kohoutů UT
13. Revize společných eklektických rozvodů vč. dotažení AL spojů
14. Seřízení oken ve společných chodbách
15. Oprava dešťosvodu v 2260
16. Oprava lavičky před vchodem 2261

Zlepšení

17. Malování vstupů, kočárkárén a sušáren (4 vstupní prostory, 7 místností, schodiště)
18. Redukce zeleně na jižní straně 2262
19. Kompletní vyklizení všech společných prostor
20. Přenastavení společné televizní antény na nový formát DVBT2
21. Kontrola a výměna patního vodoměru
22. Výměna okna ve vchodu 2259
23. Zajištění stojanů kol a regálů do kočárkárén – brzy budou nainstalovány

24. Práce na projektech – revitalizace, interiéry
25. Oprava lavičky před 2261
26. Kompletní příprava projektu přístupový systém vč. finální podoby návrhu na schválení
27. Zajištění instalace stojanů na kola v kolárnách
28. Zřízení spořicího účtu SV – zvýšení bezpečnosti uložení a úročení finančních prostředků SV

Administrativa

29. Vymáhání dluhů od dlužníků (vlastníků) za zálohy na služby a fond oprav
30. Provedení odečtů tepla a vody 2019
31. Řešení 3 případů škodných událostí pojišťovnou
32. Zapracování nařízení vyplívajících z GDPR
33. Sběr a zpracování informací o možnostech externího výboru popř. KK
34. Hledání alternativní servisní firmy na výtahy
35. Hledání levnějšího dodavatele elektrické energie
36. Kontrola rekonstruovaných bytů
37. Kontroly a revize fakturací dodavatelů
38. Příprava a organizace dvou zasedání shromáždění
39. Jednání ohledně projektu revitalizace sousedního SV – prostudování projektu, jednání s SV a stavebním úřadem – vznášení připomínek jako účastníka řízení

Bod jednání 3) Schválení účetní uzávěrky za rok 2018

Účetní uzávěrka za rok 2018 je vystavena na stránkách SV www.svj-petrzilkova.cz. Kdo by chtěl nahlédnout do papírové podoby, nechť kontaktuje kteréhokoliv člena výboru. Její shrnutí bude odprezentována na shromáždění před jejím schválením.

Bod jednání 4) Schválení rozpočtu na roky 2019 a 2020

PODKLAD PRO STANOVENÍ ZÁLOH PŘÍSPĚVKU VLASTNÍKA (NÁJEMNĚHO) A NA SLUŽBY PRO ROK 2019

a) Úhrady příspěvku na správu domu

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Výše předpisu v roce 2018	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2019
1.	Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 070 444,- Kč	
2.	Dlouhodobá záloha – další	0,- Kč	

b) Úhrady na služby a energie

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Skutečnost v roce 2017	Návrh částky SBD na rok 2019	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2019
1.	Poplatek za správu SBD	-	-	-
2.	Pohotovostní služba SBD	-	-	-
3.	Pojištění	26 746,- Kč	26 976,- Kč	
4.	Náklady spojené s užíváním pozemku	0,- Kč	0,- Kč	
5.	Výtahová služba	9 235,- Kč	9 204,- Kč	
6.	TV signál	0,- Kč	0,- Kč	
7.	Odvoz domovního odpadu	141 696,- Kč	141 756,- Kč	
8.	Elektrina společných prostor	52 392,- Kč	55 380,- Kč	
9.	Odměny statutárních orgánů	0,- Kč	0,- Kč	
10.	Mzda domovníka včetně pojištění	0,- Kč	0,- Kč	
11.	Mzda pracovníků domu včetně pojištění	139 600,- Kč	143 352,- Kč	
12.	Úklid	129 600,- Kč	130 200,- Kč	
13.	Ostatní náklady	82 113,- Kč	82 044,- Kč	
14.	Výnosy z nebytových a společných prostor	0,- Kč	0,- Kč	
15.	Ostatní výnosy	21 254,- Kč	0,- Kč	
16.	Záloha na vytápění	774 189,- Kč	855 708,- Kč	
17.	Záloha na ohřev TUV	501 920,- Kč	567 024,- Kč	
18.	Záloha SV pro TUV	294 967,- Kč	319 944,- Kč	
19.	Záloha SV	483 478,- Kč	582 936,- Kč	

Plánované akce na období 01.2019 - 12.2019

1. Oprava severní fasády	80 000
2. Revize a oprava vchodových dveří	12 000
3. Požární revize a kontrola a doplnění hasicích přístrojů	30 000
4. Revize elektroinstalace vč. hromosvodů	58 000
5. Pravidelný servis výtahů	80 000
6. Různé další drobné opravy, rezerva	50 000

CELKEM **310 000,- Kč**

Rozpočet na rok 2020 bude prezentován na shromáždění.

Bod jednání 5) Hlasování o změně stanov

Výbor navrhuje 3 změny stanov, o kterých se bude hlasovat jednotlivě.

Návrh první: Část třetí našich stanov „ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ“, Článek V, bod (2) **vypustit větu: „Členem výboru může být jen člen společenství vlastníků.“**

Odůvodnění: Někteří lidé obývající náš dům nejsou současně vlastníky, přesto mají k našemu domu vztah a mohl by se tak rozšířit okruh možných uchazečů o tuto funkci. Dále přibude možnost schválit pověření službou výboru některou soukromou společností tzv. „Profesionálního předsedu“.

Návrh druhý: Přidání možnosti zvolení revizora (jedné osoby) v případě, že se nepodaří zvolit tříčlennou kontrolní komisi. Toto se projeví v části třetí, článku V, bodě (1c), kde přibude dovětek: „**eventuálně revizor nebude-li zvolena kontrolní komise**“, dále v části třetí, článku IX. KONTROLNÍ KOMISE, zde se nachází více změn, které reflektují zavedení funkce revizora.

Odůvodnění: Z důvodu dlouhotrvajícího nezájmu o funkci v orgánech společenství, kdy pro ustavení Kontrolní komise je nutné řádného zvolení všech tří členů, se touto změnou přiblížíme stavu, kdy budeme mít obsazeny všechny pozice v orgánech SV dle našich stanov.

Návrh třetí: část třetí, článek VI Shromáždění, bod (3), přesunutí položky „- **změně stavby a pozemků**“ z bodu „a) všemi členy společenství“ do bodu „b) nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství“

Odůvodnění: Jde o blokační ustanovení, pakliže každou změnu stavby – což může být i dle výkladu stavebního zákona změna celkem drobnějšího rázu, by měli odsouhlasit všichni vlastníci. V souvislosti s plánovanou revitalizací našeho objektu jsme současným zněním stanov blokováni v realizaci některých i drobných úprav jako jsou stavební úpravy v rámci zateplení střechy, případně stavební úpravy související s revitalizací lodžii.

Soubor se zněním aktuálně platných stanov vč. vyznačených změn ve formě revizí je k dispozici na webových stránkách našeho SV.

Bod jednání 6) Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise

Člen výboru v režimu náhradníka

Aktuálně nejsou zvoleni žádní náhradníci členství ve výboru, což skýtá potenciální problém v moment, kdy kterýkoliv stávající člen výboru ukončí svůj mandát. Do této funkce jsou zájemci voleni shromážděním stejně jako aktivní členové výboru. Členem výboru se náhradník stává automaticky ve chvíli, kdy kterýkoliv člen výboru ve funkci skončí.

Člen kontrolní komise, popř. revizora

Vzhledem k tomu, že dosud nebyly obsazeny pozice členů kontrolní komise, vyzýváme všechny vlastníky, aby zvážili svůj zájem o vykonávání této funkce.

Shrnutí práce kontrolní komise/revizora:

- 1) Kontroluje práci orgánů společenství – výboru, zda vyvíjí činnost v souladu se zákonem a stanovami.
- 2) Kontroluje plnění usnesení, která byla přijata shromážděním.
- 3) Vyjadřuje se k účetní uzávěrce společenství.
- 4) Projednává stížnosti členů na činnost orgánů společenství.
- 5) Účastní se jednání výboru (4x ročně).
- 6) Podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

Svůj zájem kandidovat na funkci stačí vyjádřit na nadcházejícím shromáždění, kde budou vlastníci ústně vyzváni.

Bod jednání 7) Hlasování o investici na přístupový čipový systém

Očekávané přínosy zavedení čipového přístupového systému

- zvýšení bezpečnosti (v případě ztráty čipu, možnost omezení přístupu na dveře a denní dobu)
- Zjednodušení vstupu - bez zasouvání klíče, možnost použít mobilní telefon
- Jeden čip na všechno – libovolně definované skupiny dveří (např.: vchod, kolárna, prádelna) + možnost následné změny
- Čip mechanicky neovlivňuje zámek - Žádné mechanické opotřebení cylindrické vložky
- Možnost ovládat zámek bytovým telefonem – **již žádné házení klíčů**

Základní požadavky, na kterých se shodla pracovní skupina našeho SV

- Maximální počet čipů podporovaný systémem >500
- Maximální počet dveří podporovaný systémem > 50
- Maximální ochrana proti kopírování nebo podvržení
- Minimální cena čipu
- Možnost správy bez externí pomoci
- Možnost napojení systému na domovní telefony

- Číslované čipy
- Maximální rychlost reakce při ověření
- Vzdálenost čtení čipů > 2cm
- Podpora chytrých telefonů

Nabízená řešení

Domovník

- + Vše součástí kování nebo zámkové vložky
- + Jednoduchá a rychlá montáž – žádné kabelové rozvody
- + Levné
- Řešení není otevřené ostatním dodavatelům
- Nutná každoroční údržba – náklady za nové baterie
- Pomalá reakce na deaktivaci ztraceného čipu
- Po obnovení čipu je nutné obejít všechny dveře
- Distribuované seznamy přístupů
- Bateriové napájení

Alarmtechnik

- + Splňuje všechny požadavky
- Kabelový rozvod
- Proprietární systém I-Class SE – nemožnost kombinovat s jinými výrobci
- Vyšší cena
- Neumí standardně vzdálenou správu
- Drahé nestandardní čipy

IMA

- + Splňuje všechny požadavky
- + Nativně podporuje vzdálenou správu
- Kabelový rozvod
- Vlastní systém založený na standardech

Cenové srovnání nabízených variant

Vzhledem k tomu, že celkové ceny předložených nabídek jsou poměrně vysoké, výbor navrhuje 2 varianty realizace:

- 1) Osadit pouze vchodové dveře – vnitřní i vnější (sever, jih, západ) – celkem 14 dveří
- 2) Osadit vchodové dveře a navíc kolárny, sklepy, sušárny – celkem 29 dveří

	Domovník	Alarmtechnik	IMA
1) 14 dveří	345213	684032	611000
2) 29 dveří	628353	990000	940000

Z nabízených variant výbor navrhuje přijmout nabídku firmy IMA, z důvodů:

Nejlevnější nabídka, která splnila všechny požadavky výboru. IMA má velmi dobré reference od velkých společností na českém trhu. Firma nabízí vlastní produkty, které sama vyvíjí. Bezpečnost jejích řešení je založené na technologii MIFARE Desfire, který je použit např. u karty Lítačka.

Podmínky nabídky společnosti IMA:

- Ceny jsou vč. DPH.
- Platnost nabídky je 3 měsíce od data jejího vyhotovení.
- Dodací lhůta je dle dohody nejdříve však 21 dní
- Záruční doba je 24 měsíců.

Kompletní nabídky je možné si vyžádat u předsedy SV Adama Wicha.

[Bod jednání 8\) Hlasování o možnostech ustanovení externí firmy v roli správce, výboru nebo kontrolní komise](#)

Výbor oslovil několik firem a obdržel následující nabídky:

Firma	Činnost	Cena (Kč/rok)
Paragrafs	Pouze Administrativa	120 000
	Administrativa a stavební činnosti	190 000
PPM	Správa (místo Pokroku)	200 000
	Komplet práce výboru	170 000
SVJ Předseda – 100 Direkt	Administrativa	130 000