



RESTAURACE POD LOUISI

BARNEY'S GUN

NO WELL 美心酒家



17. shromáždění

Společenství vlastníků Evropská 530/26

29.6.2017

© 2017

Program

- a) zpráva výboru
- b) zpráva správce
- c) vyjádření revizora
- d) schválení účetní závěrky
- e) řešení problému se zásobováním restaurace
- f) úprava domovního řádu a směrnice
- g) různé

a) zpráva výboru

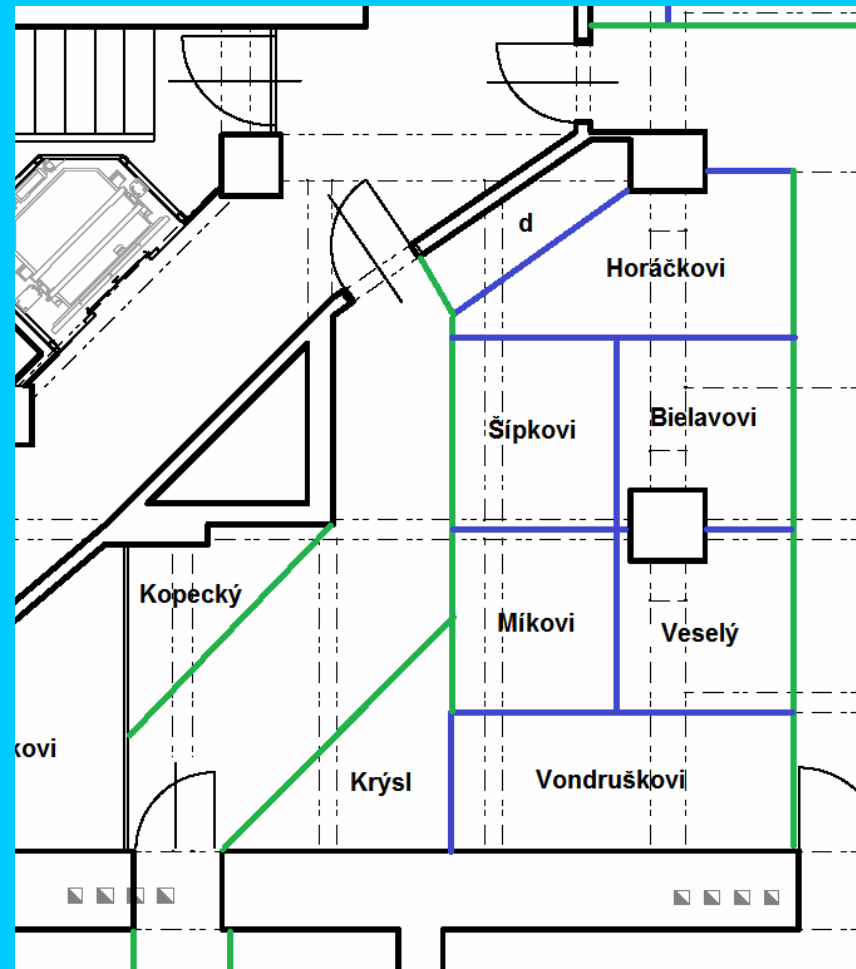
- od minulého shromáždění se výbor sešel celkem 5x, tj. 8¼ hodiny + elektronicky
- opět vedl jednání s vlastníky i dodavateli, včetně dohledu nad pracemi
- oproti minulým obdobím výraznější účast revizora formou dozoru nad jednáními
- na webu v sekci „Projekty“ přibyly další řádky za letošní rok (viz dále)

a) zpráva výboru: projekty

Projekt	Podrobný popis	Dodavatel	Současný stav	Dozoruje
Izolace stropu obchodu	zamezení tepelným ztrátám z bytových jednotek	GiPstav	dokončeno	LE
Podesta pro popelnice	využití nového vchodu z Thákurovy	A-Z hutní	<u>dokončeno</u>	LE
Sklepní kóje P sklep	vytvoření kóji pro J1, J20, J21, J22, 2 x SVJ	A-Z hutní	<u>dokončeno</u>	LE
Zásobování restaurace - návrh	kovové schodiště, úložné R popelnic	ing. Budka	<u>schválení projektu</u>	LE
Zásobování restaurace - provedení	kovové schodiště, úložné R popelnic	GiPstav/A-Z hutní	<u>95 % dokončeno</u>	LE
Výbudování klubovny	zasedací místnost z původní kočárkárny	GiPstav/Kovalčuk	<u>dokončeno</u>	LE
Výměna podlahy v umývárně	dokončení povrchů v suterénu	Kovalčuk	<u>dokončeno</u>	LE
Výměna dveří v dílně *	změna otevírání na dovnitř, odstranění mříže	Kovalčuk	<u>dokončeno</u>	LE
Oprava odpadů ve sklepě	havárie odpadů v restauraci a pizzerii	FANY	dokončeno	BU
Vybetonování podlah v L a S sklepě	havárie odpadů v restauraci a pizzerii	Kovalčuk	dokončeno	LE
Havárie svislého odpadu ve východním křídle domu	výměna odpadu 7 pater (J:25,4,9,14,19,22)	Kovalčuk	dokončeno	LE
Rekonstrukce odpadů bývalých garsonek	úplná J4, J9; částečná J14, J19	Kovalčuk	dokončeno	LE
Výbudování koupelen / WC *	dvougenerační byty J4, J9; příprava J19	Kovalčuk	dokončeno	LE
Havarijní čerpání záplavové vody z jímký	ochrana výtahu, kanceláře J24 a sklepů	Kovalčuk/LE	dokončeno	LE/HO
Výbudování nových kóji v L a S sklepě	havárie povrchů v suterénu	A-Z hutní	dokončeno	LE
El. rozvody v suterénu (přes světlík)	nové vedení silnoproudu a slaboproudu	LE	dokončeno	HO
Osvětlení sklepů a jednotlivých kóji	součást přestavby suterénu, pro uklizení chodeb a obslužnost kóji	LE	dokončeno: levý, střední, pravý, hospody	HO/MI
El. rozvody na patrech (přes světlík)	nové vedení slaboproudu a osvětlení	LE/UPC/Kovalčuk	suterén, přízemí, mezanin	HO
Změna administrátora RFID	outsourcování služby na požadavek 3 vlastníků	LE	<u>VŘ ukončeno, smlouva, provoz</u>	HO
Přebudování systému RFID	rozšíření na vstup a mříže, otevírání i kódy	LE	horní a dolní mříž, dveře, výtah: funkční	HO
Vymalování a obložení přízemí	částečná úprava včetně zednických prací	Kovalčuk	nová omítka stěn, strop vyštukován a vymalován	∅ LE
Oprava umývárny po přestavbě J26 (bistra)	redukce počtu odpadů na stropě z 4 na 1	Kovalčuk	<u>dokončeno</u>	LE
Zapojení domovní meteorostanice *	měření teploty, tlaku, vlhkosti, větru, srážek	LE	<u>v provozu</u>	LE / HO
Připojení domu na páteřní optickou síť	samostatné připojení s rychlostí 1 Gbps	Dial Telecom / LE/DT	venku: 100 %, uvnitř: 50 %	LE / HO
Dvířka k plynoměru	dokončení rekonstrukce plynu	?	?	∅ ?
Vstupní dubové dveře a litačky	zkrášlení vstupu domu po vyřešení přízemí	?	?	∅ ?

1) vybudování kójí v L a S sklepe

- kóje zprovozněny 13.5.2017 a vyluxovány
- počet: 9

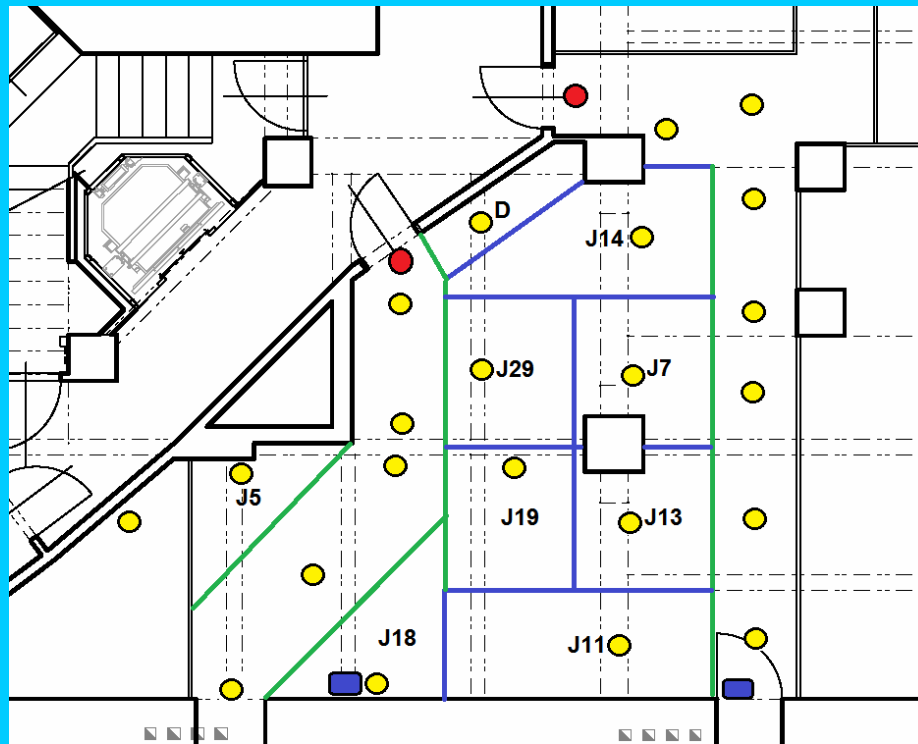


2) osvětlení S sklepů

- ve sklepech se rozsvěcí otevřením dveří
- přístupová chodba v S sklepě je vybavena standardními LED světly (jako L sklepy)
- S sklep (levá i pravá část) je osazena novým systémem svícení: každá kóje má vlastní prachotěsné svítidlo s vypínačem
- zabouchnutím se vše zhasíná (po prodlevě)
- nad dveřmi je havarijní UPS osvětlení 2 W

3) doplnění vybavení

- na žádost restaurace monitorována chodba kamerou se záznamem
- na chodbě umístěn špalek, ohýbačka a lis



4) el. rozvody na patrech

- zatím dokončeno: suterén, přízemí, mezanin
- vše provedeno v plastových samozhášecích trubkách o \varnothing 16 – 20 – 25 mm
- kde tloušťka zdi neumožnila zasekání, jsou použity hranaté plastové kanály
- důsledně odděleno malé a nízké napětí (nebo jinak: slaboproud a silnoproud)

5) provoz RFID systému

- oproti původnímu uspořádání se podařilo sehnat 3 kombinované čtečky (s klávesnicí)
- 27.2.2016 byl přenesen poslední opozdilec podle předem odhlasovaných pravidel
- během zkušebního provozu byla na webu prováděna každodenní aktualizace
- k 16.6.2017 systém provedl 30.000 operací, tedy ušetřil odemykání a opotřebení vložek
- systém má slabé místo - **airbnb**

6) domovní meteostanice

- na fasádě nepoužívaná konzole do ulice
- vzhledem k proměnlivému charakteru počasí si jeden účastník pořídil stanici
- měřené veličiny: teplota venku i vevnitř, tlak, vlhkost, srážky, sluneční záření vč. UV indexu; zapojeno do www sítě stanic
- přístup přes domovní web nebo internet; k dispozici historie i předpověď počasí

7) změna internetu

- původní připojení WiMAX + ADSL
- od 1.8.2017 změněno na optické připojení
- pro redundanci jsme slevili z 100 Mbps na 90 Mbps, ale se záložní ADSL 16/0,7
- přiděleno 30 veřejných IP adres, na kterých mohou běžet služby (video atd.)
- účastnické nastavení se nijak nemění, zůstávají stejné pevné privátní IP adresy

b) zpráva správce

- předložení účetní závěrky za rok 2016
- změny (?) v platbě záloh za služby
- výměna vodoměrů po prázdninách
- další sdělení

		Zálohy	Čerpání	Výsledek
a)Pohledávka za vlastníky		Návrh - úhrada z FO		1 398,65 Kč
b) Zálohové platby				
Služby				
	Vodné a stočné	361 074,00	382 493,03	-21 419,03 Kč
	z toho srážková voda	0,00	2 409,93	-2 409,93 Kč
	Odvoz odpadu	33 120,00	25 494,00	7 626,00 Kč
	Úklid	44 844,00	52 851,00	-8 007,00 Kč
	Výtahy (údržba a spotř.EE)	37 014,00	40 823,96	-3 809,96 Kč
	Osvětlení spol. prostora opravy	11 040,00	13 178,55	-2 138,55 Kč
	EE - STA a intranet	3 240,00	4 305,48	-1 065,48 Kč
	Provozní náklady	160 080,00	184 231,60	-24 151,60 Kč
	Ostatní náklady, revize údržba	78 156,00	90 478,00	-12 322,00 Kč
	Komíny	9 396,00	10 648,00	-1 252,00 Kč
	Internet	57 270,00	58 080,00	-810,00 Kč
Celkem služby				
		795 234,00	862 583,62	-67 349,62 Kč
	Rozdíl záloh a nákladů je		-7,81%	

c) Zálohové platby					
Vypořádání nedoplatků:					
	jednoráz. úhradou od vlastníků				74 847,00 Kč
Vypořádání přeplatku					
	vrácení vlastníků				12 245,00 Kč
d) Výsledovka SVJ					0,00 Kč
Stav DZ na opravy k 31.12.2016					-2 055 524,85 Kč
	Úvěry u Buřinky				2 341 574,20 Kč
DZ na opravy k 31.12.2016 k dispozici					286 049,35 Kč

V Praze dne 3.5.2017

Vypracoval: Ing. Jaroslav Burda

c) vyjádření revizora

Zpráva revizora pro 17. shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26

29. 6. 2017

Co revizor dělal

Revizor kontroloval, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy.

Jak kontrolu prováděl (1)

- účastí na schůzkách výboru a na shromážděních vlastníků
- na zasedáních výboru, ale i běžnou každodenní komunikací se členy výboru a zejména s předsedou D. Ledvinou
- revizor ze své pozice připomínkoval vznikající dokumenty nebo rozhodnutí a navrhoval případné úpravy

Jak kontrolu prováděl (2)

Účastnil se na jednáních ve věci:

- záležitosti užívání sklepních prostor pro restauraci,
- smlouva se SNEO,
- jednání se zástupci MČP6,
- jednání s hygieniky o sklepních prostorech,
- jednání s Dr. Čepičkou o úpravách sklepních prostor,
- kontrola faktury VHL - výměna lan výtahu,
- připomínky k výpovědi smlouvy WIA
- atd.

Co revizor ještě dělal

- Revizor uplatňoval tlak na optimalizaci výdajů společenství.
- Zasazoval se o takové vynakládání nákladů, které ve výsledku přinese funkční, ale zároveň co nejúspěšnější řešení.
- Snažil se tak o zamezení výdajů, které by mohly být eventuálně posuzovány jako nevhodně vynaložené.

Jak a proč to dělal

Revizor při jednáních se členy výboru prosazoval a podporoval řešení, která poskytují co nejvýhodnější poměr cena/výkon a dále taková, která nenadřazují parametry výkonu nad skutečnou potřebu kvality, přiměřenou účelu.

Snažil se tak o optimalizaci výdajů z prostředků společenství a zamezení výdajů, které by mohly být eventuálně posuzovány jako nevhodně vynaložené.

Kontrola Účetní závěrky roku 2016 (1)

- Revizor provedl kontrolu Účetní závěrky roku 2016 SVJ Evropská 530/26
- Kontrolovaný dokument: Účetní závěrka roku 2016, Společenství vlastníků Evropská 530/26, datum vydání 3.5.2017, zpracoval: Poresta s.r.o., Ing. Jaroslav Burda
- Jednotlivé části závěrky formálně odpovídají standardům účetnictví. Účetní závěrka byla k dispozici k nahlédnutí na požádání každému zájemci ze SVJ.

Kontrola Účetní závěrky roku 2016 (2)

Revizor zkontroloval účetní závěrku Společenství za rok 2016 a po odstranění technického nedopatření v xls tabulce nemá k závěrce připomínky.

d) schválení účetní závěrky

- vlastníkům k dispozici od převzetí
- znovu připomenuto v textu pozvánky
- nikdo nenahlížel ani nepřipomínkoval

- *podrobná prezentace správce*
- *stanovisko revizora*
- *hlasovací téma č. 1*

e) zásobování restaurace ^{b)}

- zatím **veškeré práce** provedeny na náklady Společenství
- stále zbývají 4 úpravy v restauraci:
 1. oddělovací příčka od vzduchotechniky
 2. omyvatelná podlaha
 3. nový strop oddělující vzduchotechniku (?)
 4. protipožární ocelové dveře (?)
- s kolaudací se čekalo na vyjádření vlastníka J23

e) zásobování restaurace ^{d)}

- podle stanoviska výboru z 65. schůze jsou možná 2 řešení:
 1. striktně trvat na dodržování OZ, Stanov a Domovního řádu (= navzájem se omezovat)
 2. zaplatit úpravu v J23 do stavu, který měl být už od začátku pronájmu
(= darovat vlastníkovvi MČP6 z FO prostředky na zhodnocení jeho jednotky),
pouze za předem vymezených podmínek

e) zásobování restaurace e)

- **podmínky investice:**
 1. písemná specifikace požadavku ÚMČP6
 2. podložení písemným stanoviskem oprávněného orgánu, zde nejspíš HS HMP
 3. písemný závazek vlastníka, zavazující i nájemce, že nově vytvořená trasa bude jediná možná pro provoz zásobování
 4. stanovení sankcí při neplnění závazku

f) úprava Domovního řádu a Směrnice pro stanovení nákladů

- u DŘ se jedná o aktualizaci odkazu na legislativu (OZ, vyhlášky), *možno nyní*
- u Směrnice jde o zahrnutí individuálního využívání společných prostor, jako např.:

sklepní kóje

uložení kol

terasy

pneumatiky

k diskuzi

o příspěvku

f) úprava Směrnice pro stanovení nákladů

návrh sazeb (V) pro jednotlivé položky:

sklepní kóje	10 Kč/m ² /m (1. kategorie)
	8 Kč/m ² /m (2. kategorie)
	6 Kč/m ² /m (3. kategorie)
uložení kol	20 Kč/závěs/m
terasy	20 Kč/m ² /m
pneumatiky	10 Kč/pneu/m

vše k hlasování na příštím shromáždění

g) různé

1. služba krátkodobého pronájmu bytu
 - legislativa nestíhá realitu
 - není možné omezovat pronajímatele, ale ani práva ostatních vlastníků a SVJ
 - ze služby vyplývá několik povinností
 - společenství se týkají poplatky za služby, ohlašovací povinnost ze Směrnice a především pohyb neznámých osob po objektu, a související klíče a čipy/kódy

g) připravované úpravy 2.1)

z ohlášených výdajů na 13. shromáždění zbývá:

- dvířka plynoměrů
- začistění chodeb + malby Biora

z ohlášených výdajů na 15. shromáždění zbývá:

- obložení vstupní chodby žulou
- dodělání přízemí a vymalování domu
- vstupní dveře dubové

z ohlášených výdajů po 16. shromáždění zbývá:

- další rozšíření RFID systému (+ 4)
- vytvoření průchodu na sousední dvůr

g) připravované úpravy 2.2)

technické problémy zásadního charakteru:

- zatékání střechou – nutná překládka tašek
- vlhký suterén – postupné vysušování
- snížení výšky dvora a jeho vydláždění
- oprava/výměna padající zídky a izolování
- odstranění vzduchotechniky J23 ze dvora
- montáž vzduchotechniky J26 světlíkem
- vydláždění chodeb suterénu (otěr betonu)

g3) rozšíření systému RFID

- RFID systém byl rozšířený z 1 na 4 vstupy
- veškerá doplňování čipů a kódů jsou prováděna na požádání téměř na počkání, vede se pečlivá evidence (+ revizor)
- uvažuje se rozšíření na další 4 vstupy (suterén, Thákurova, P sklep, popelnice)
- platí původní ztotožnění i nepřenositelnost
- **airbnb** zde nutno vyjmout z oprávnění

g4) volba členů výboru

- funkční období současného výboru a revizora končí v září 2017
- příští shromáždění tedy nutně musí být volebním
- vlastníci se tímto žádají o nominování dobrovolníků, zejména z řad dosud neaktivních jednotek (viz statistika SSV)

g) různé

a) operativně:

5. změna úklidu na častější (termíny viz web)
6. pulty v podloubí pro kuřáky, úklid restaurací
7. přemístění pneu a náhradních kol
8. změna servisu výtahu na ThyssenKrupp
9. změna přízemí na základě stavebního ohlášení
10. z toho vyplývající změna výměr částí
11. upgrade videosystému kamerami z výprodeje (viz aktualizovaný seznam)

<i>IP adresa</i>	<i>typ</i>	<i>umístění</i>	<i>.200</i>	<i>.199</i>	<i>.198</i>	<i>.197</i>
192.168.1.35	IQEye IQA15N	mezanin				
192.168.1.36	Vivotek PZ6122	podesta				
192.168.1.37	Sony SNC-CH160	podloubí				
192.168.1.38	Vivotek PZ6122	Evropská				
192.168.1.39	A-MTK AM2221D	vchod				
192.168.1.40	Vivotek IP8332	Thákurova				
192.168.1.41	Acti ACM-1231	dvůr 1				
192.168.1.42	Axis M-1114E	dvůr 2				
192.168.1.43	IQEye IQ542S	přízemí				
192.168.1.44	Mobotix M12	schránky				
192.168.1.45	IQEye IQ542S	k výtahu				
192.168.1.46	Vivotek IP7160	kolárna				
192.168.1.47	Vivotek FD7160	dílna				
192.168.1.48	Vivotek FD7160	mříž sut.				
192.168.1.49	Axis M3005	předsklep				
192.168.1.50	Vivotek IP7160	popelnice				
192.168.1.140	D-Link DCS-4602EV	sklad				
192.168.1.141	Sony SNC-CH210	klubovna 1				
192.168.1.142	Level1 FCS-1060	klubovna 2				
192.168.1.143	Axis M3014	levý sklep L				
192.168.1.144	Vivotek FD7130	levý sklep P				
192.168.1.145	Vivotek FD7130	střední sklep				
Celkem	22	50 % suterén	16	8	4	16

g) různé

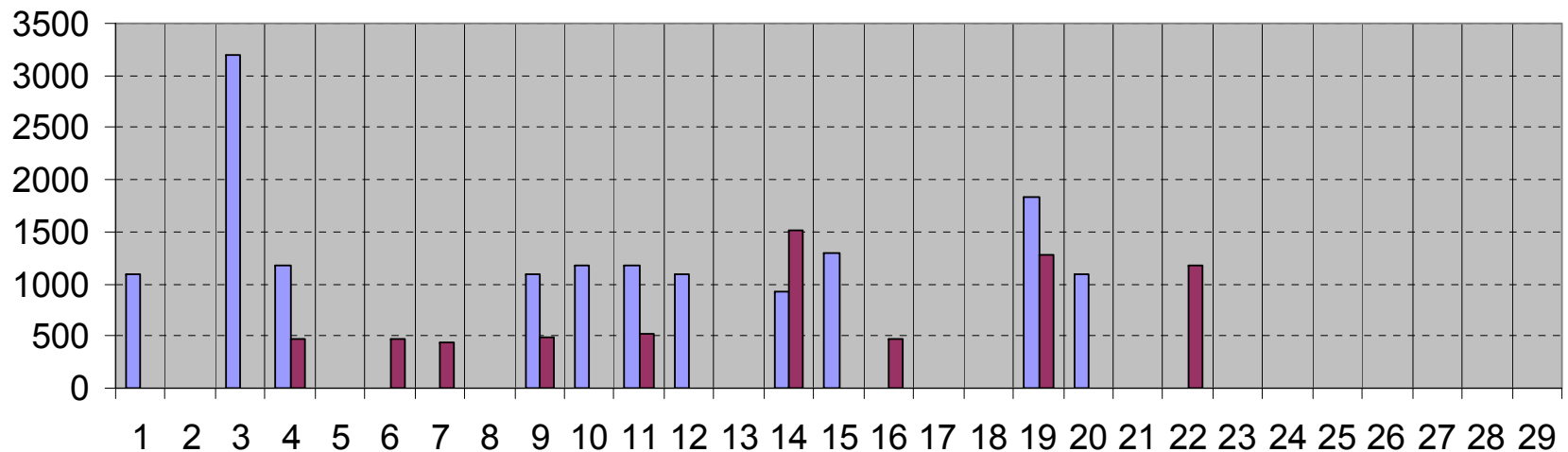
b) trvalé resty:

- zamykání domu po 22:00
- nepravidelné vyvážení popelnic
- odkládání odpadků na schodech
- vyhazování elektroodpadu
- nezavírání balkónů a větrání
- statistika participace jednotek (viz příloha – grafy)

Statistika participace jednotek

Počet hodin ve funkci pro společenství

■ Výbor ■ Kontrola



Počet hodin celkem pro společenství

