



Shromáždění vlastníků

Kodymova 2537 - 2539

Shromáždění

- Svoláno na 11. ledna 2007
- Nebylo usnášení schopné
- Pouze informativní charakter

Program

- Zpráva výboru
- Změna stanov
- Vyúčtování 2006
- Změna výše záloh
- Platební morálka vlastníků
- Stav pozemků
- Zamykání a zabezpečení domu
- Různé

Činnost výboru za 2006

- Složení
- 2537 J. Rosenauer
- 2538 V. Bílý
- 2539 J. Havlín
- Výpis z OR
 - Deklaratorní / konstitutivní
 - Kontaktní údaje
 - Webové stránky
 - Stav účtů
 - Náklady a příjmy
 - Plán oprav, měřiče, Fasáda
 - Pozemky
 - Pojistka
 - Správce

VÝPIS Z ÚČTU ACCOUNT STATEMENT



Pobočka: **Praha - V Hůrkách** I065/3622/1
V Hůrkách 1296/10, PSČ 15800 Rok/Poř.č.výpisu: **2007/5**
Výpis z účtu: **185375721/0300** Za období od **01.05.2007** do **31.05.2007** Strana: **1/7**
BIC: **CEKOCZPP**
IBAN: **CZ97 0300 0000 0001 8537 5721**



Název účtu: **Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství** Kodymova 2537-2539, Praha 5, spol
Typ účtu: **Běžný účet neziskových organizací** KODYMOVA 2538/10
Měna účtu: **CZK** 158 00 PRAHA 5
Frekvence: **měsíčně**
Distribuce: **poštou**

Tisk: 3.6.2007 00:02:29 2117

Vážení klienti, provádějte rychle a bezpečně směnné operace již od minimálních částek. Zavolejte na naši Infolinku 844 117 711 a my vám nabídneme výhodnější kurz. Navíc do konce června můžete soutěžit o letecký zájezd do Londýna.

Rádi bychom Vás zároveň informovali, že jsme změnilí sídlo ústředí ČSOB. Jeho nová adresa je Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. Děkujeme Vám za směrování Vaší případné komunikace na tuto novou adresu. Více informací naleznete na www.csob.cz. Vaše ČSOB

Počáteční úroková sazba: **0,10%** Počáteční zůstatek: **1.473.270,79**
Konečná úroková sazba: **0,10%** Konečný zůstatek: **1.799.064,29**

Datum	Označení operace	Název protiúctu	Skv.	Částka
	Valuta	Protiúčet nebo poznámka	VS KS	SS Odúčtováno

Náklady

- Převod FO na SVJ převedeno CZK 700k
- Platby faktur dodavatelům, kompletně za r. 2006
- Účet e-banka

Příjmy

- Všechny **platby musí být hrazeny na účet společenství číslo: 185 375 721/0300**, a to pod **variabilním symbolem**, který je uveden na zaslaném předpisu (u bytových jednotek se skládá z čísla vchodu a čísla jednotky - např. 2537402, u garážových stání se skládá z trojčíslí 509 a dvojčíslí stání - např. 50918).
- Dohledání plateb dle variabilního symbolu
- **Platby zaslané na jiný účet nebo s jiným variabilním symbolem není možné evidovat, a proto budou považovány za nezaplacené!**
- Austis platby nepřijímá
- Od 08/2006 nic na účet AUSTIS nepřišlo

Vyrovnání AUSTIS

- Návrh vyrovnání
- Rozklíčování minulého období
- Kopie rozpisů plateb 1999 -2006

Dohoda o finančním vypořádání

mezi

Austis a.s., K Austisu 680, 15400 Praha 4 - Slivenec

se sídlem provozovny Správa nemovitostí v Praze 8, Nekvasilova 2,
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9026,
jako nástupce původního správce Skanska Facilities Management CZ s.r.o. dle
usnesení MS Praha ze dne 16.8.2004 na základě prodeje části podniku
prodávajícího.

IČ: 00550655

Bankovní spojení : **1331585175/2700 HVB**

Zastoupena členy představenstva : Marie Lukavská – člen představenstva
Ing. Jiří Horák – člen představenstva

Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství

Sídlo: Praha 5, Kodymova 2538/10, PSČ 158 00

vedené u MS Praha v oddílu S, vložka 2366

IČ : 267 01 715

Bankovní spojení : **185375721/0300 ČSOB**

Zastoupené zvoleným výborem na shromáždění vlastníků:

Ing.Vladimír Bílý, CSc. – předseda výboru

Mgr.Lucie Jirůtková – člen výboru

Ing.Roman Sedláček – člen výboru

b) Touto dohodou o finančním vyrovnání budou vzájemné vztahy mezi společnostmi Austis a.s. a Společenstvím vlastníků Kodymova 2536-9 navzájem vyrovnány se stavem k 30.9.2006

c) Společnost Austis se zavazuje převést na účet SVJ veškeré platby, které přijdou na účet správce od 1.10.2006

d) SVJ se zavazuje vyrovnat veškeré stávající přeplatky a nedoplatky z neuhrazených předpisů a vyúčtování za r.1999 až r.2006 s vlastníky prostřednictvím účtu SVJ – stav k 31.08.2006. viz. Příloha č.16

Podklady:

Příloha č. 1 – součty předpisů za 2000

Příloha č. 2 – přehled FO za r.1999

Příloha č. 3 – přehled FO za r.2000

Příloha č. 4 – součty předpisů za r.2001

Příloha č. 5 – přehled FO za r.2001

Příloha č. 6 – přehled FO za r.2002

Příloha č. 7 – součty předpisů za r. 2002

Příloha č. 8 - součty předpisů za r.2003

Příloha č. 9 – přehled FO za r.2003

Příloha č.10 - součty předpisů za r.2004

Příloha č.11 - přehled plateb dle druhu za r.2004

Příloha č.12 – náklady za r. 2004

Příloha č.13 – přehled plateb dle druhu za r.2005

Příloha č.14 - přehled plateb na ú.správce r.2006

Příloha č.15 – neuhrazené pohledávky Austis a.s.

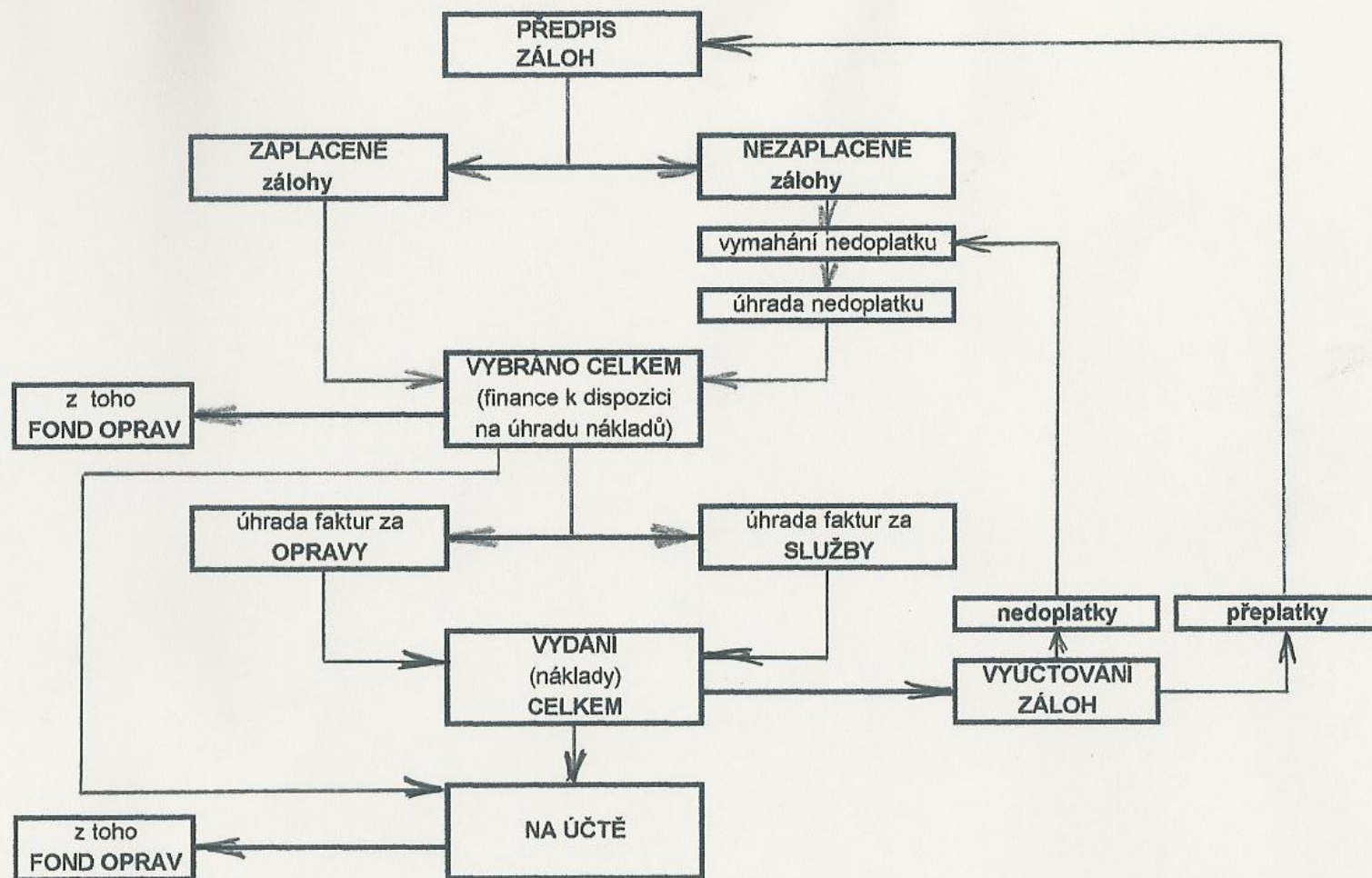
Příloha č.16 - soupis neuhrazených předpisů za obd.1/1998-8/2006

V Praze 16.10.2006

SCHEMA TOKU PENĚŽ ve Společenství vlastníků bytových jednotek

(tomuto schématu by měla odpovídat "Dohoda o finančním vypořádání" uzavíraná s Austisem)

Pokud některá z položek zůstává nejasná, je nejasný CELEK (výše vyrovnání s Austisem)



Pozemky

- Korespondence s Skanska Domov

Pojištění

- Pojistka uzavírána každý rok

POJISTKA

Evidenční číslo: 21/2006-1

Údaje o pojistné smlouvě:	Pojistná smlouva č. 595044194-3, Dodatek č. 2
Pojistník:	AUSTIS a.s., IČ: 00550655
Označení objektu:	BUTOVICE Z9
Pojištěný:	vlastníci či spoluvlastníci bytových jednotek, společných částí domů, nebytových prostor, staveb, příslušenství budov a staveb na místě pojištění
Spolupojištěný:	Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství, IČ 26701715

Kooperativa, pojišťovna, a.s. potvrzuje tímto, že

na základě ujednání dodatku č. 1 k pojistné smlouvě č. 595044194-3 a v souladu s příloženou Přihláškou č. 21/2006-1 přebírá do pojištění pojistná nebezpečí specifikovaná v Přihlášce č. 21/2006-1.

Počátek pojištění:	1. 1. 2007
Konec pojištění:	31. 12. 2007
Pojistné za dobu pojištění:	69.022,- Kč
Splatnost pojistného:	na základě faktury vystavené zplnomocněným makléřem AURA Lloyd s.r.o., IČ: 26465019, nejpozději do 10.1.2007.

Tato pojistka se přikládá ke shora uvedené pojistné smlouvě jako její nedílná součást a pro potřebu pojištěného je současně potvrzením o uzavření pojistné smlouvy ve smyslu platných zákonů.

V Praze dne 21. prosince 2006

Za pojistitele:



Pojistná smlouva č.	595044194-3 (dodatek č.2)
Příhláška č.	21/2006-1
Označení objektu	BUTOVICE Z9
Pojistník	AUSTIS a.s., IČ: 00550655
Pojištěný	vlastníci či spoluvlastníci bytových jednotek, společných částí domů, nebytových prostor, staveb, příslušenství budov a staveb na místě pojištění
Spolupojištěný	Kodymova 2537-2539, Praha 6, společenství, IČ 26701716
Místo pojištění	Praha 5, Kodymova 2537, 2538, 2539, PSČ 15800
Doba trvání pojištění	1.1.2007 - 31.12.2007
Poznámka	

Předmět pojištění	ANO ¹	NE ¹
ODDÍL I. (objekt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ODDÍL II. (věci movité)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Rozsah pojištění - pojistná nebezpečí	ANO ¹	NE ¹	Spoluúčast	ODDÍL I.		ODDÍL II.	
				Pojistná částka	Roční pojistné	Pojistná částka	Roční pojistné
1. ŽIVELNÍ POJIŠTĚNÍ dle VPP P-100/05, ZPP P-190/05							
"požár"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	9 950 Kč		
"povodeň"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 000 Kč	199 000 000 Kč	9 950 Kč		
"vichřice"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	9 950 Kč		
"sesuv"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	1 990 Kč		
"vodovod"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	15 920 Kč		
"náraz"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	1 990 Kč		
"kouř"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	1 990 Kč		
"aerodynamický tlak"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 000 Kč	199 000 000 Kč	1 990 Kč		
2. POJIŠTĚNÍ PRO PŘÍPAD ODCIZENÍ dle VPP P-100/05, ZPP P-200/05							
"odcizení"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 000 Kč	250 000 Kč	2 000 Kč		
3. DOPLÁKOVÉ POJIŠTĚNÍ PRO PŘÍPAD VANDALISMU dle VPP P-100/05, ZPP P-300/05							
"vandalismus"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10% min. 1 000 Kč	250 000 Kč	2 000 Kč		
4. POJIŠTĚNÍ SKLA dle VPP P-100/05, ZPP P-250/05							
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	500 Kč				
5. POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI ZA ŠKODU dle VPP P-100/05, ZPP P-600/05							
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 000 Kč	5 000 000 Kč ²	14 925 Kč		
ROČNÍ POJISTNÉ CELKEM					72 855 Kč		
ROČNÍ POJISTNÉ PO SLEVĚ CELKEM					65 022 Kč		

Nedílnou součástí této Příhlášky jsou smluvní ujednání uvedená v příloze této Příhlášky.

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této Příhlášce k pojištění jsou vyplněny podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí a jsou vyplněny úplně a pravdivě, a že jsme srozuměni s tím, že tato Příhláška je podkladem a součástí pojistné smlouvy. Pojistitel se zavazuje považovat výše uvedené údaje za důvěrné.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Plán oprav

- Fasády / Balkony – soudní znalec
- Vjezd do garáží
- Vymalování vstupních prostor - provedeno
- Oprava vchodových dveří - průběžně
- Výměna kalorimetrů – navýšení fondu oprav
- Zabezpečení vstupu
- Pořádek v kočárkárnách – provedeno, závěsy

Správce

- Nové výběrové řízení na správce
- Nový tým AUSTIS
- Soulad se stanovami
- Tržní prostředí

??????



Změna stanov

- Uvedení do souladu s legislativou
- Poznatky z praxe
- Zjednodušení operativnosti při zachování suverenity vlastníka
- Zákon nadřazuje vzorové stanovy stanovám konkrétního společenství
- Lépe jedny úplné než dvoje

Hlasování

PRO

?

změnu přijetí nových stanov

Vyúčtování roku 2006

Rok 2006		náklady			zálohy			rozdíl
položka		byty	garáže	součet	byty	garáže	součet	záloha / náklad
úklid domu		265 076	57 605	322 681	279 949	41 571	321 520	-1 161
odvoz odpadu		106 272		106 272	97 127		97 127	-9 145
el. Spol. prostory		68 618	4 811	73 429	93 962	21 169	115 131	41 702
výtah		144 102		144 102	125 674		125 674	-18 428
servis		155 635		155 635	31 795		31 795	-123 840
vodné stočné		212 095		212 095	255 141		255 141	43 046
teplo spotřeba		860 337		860 337	1 106 363		1 106 363	246 026
ohřev TUV		601 688		601 688			-	-601 688
vodné stočné pro TUV		130 513		130 513			-	-130 513
odměna správci		298 410	14 400	312 810	319 523	20 998	340 521	27 711
pojistné		118 681		118 681	116 387		116 387	-2 294
ostatní		-	70 734	70 734		20 998	20 998	-49 736
náklady na SVJ		145 818		145 818			-	-145 818
čerpání FO	malíři	51 313		51 313			-	-51 313
nájemné pozemek				0	10 677		10 677	10 677
CELKEM		3 158 558	147 550	3 306 108	2 436 598	104 736	2 541 334	-764 774
FO					683 118			
CELKEM					3 119 716			

Náklady 2006 dle dodavatelů

Dodavatel	oblast dodávky	náklady Y 2005	náklady Y 2006	náklady rozdíl / nárůst	náklady spotřeba	zálohy	rozdíl záloha / náklad	
ANEDA	úklid	294 523	322 681	28 158	9.6%	321 520	-1 161	-0.4%
AURA	pojištění	118 682	118 681	-1	0.0%	116 387	-2 294	-2.0%
AUSTIS	správa domu	317 794	312 810	-4 984	-1.6%	340 521	27 711	8.1%
Magistrat hl.m.Prahy	odpad - popelnice	53 136	106 272	53 136		97 127	-9 145	-9.4%
METALO	garážová vrata	565	-	-565		0	0	
OTIS	výtahy servis	130 710	144 102	13 392	10.2%	125 674	-18 428	-14.7%
PREPO Team	požární prohlídky, opravy	27 835	8 333	-19 502		0	-8 333	
Pro thermic	teplo, TUV	1 281 727	1 433 675	151 948	11.9%	1 106 363	-327 312	-29.6%
PVK	vodné, stočné	299 045	342 608	43 563	14.6%	255 141	-87 467	-34.3%
Skanska FM	drobné opravy	19 621	-	-19 621		0	0	
PRE	elektro spol. prostory, výtah	87 940	73 429	-14 511	-16.5%	115 131	41 702	36.2%
Bytoservis	drobné opravy	58 838	147 302	88 464	150.4%	31 795	-115 507	-363.3%
GAZSERVIS	revize plynu	8 400	-	-8 400		0	0	
Taubr - Stera	garážová vrata	10 955	70 734	59 779	545.7%	0	-70 734	
Andrys	odečty teplo, TUV	29 050	28 350	-700	-2.4%	0	-28 350	
ostatní	provoz SVJ	-	145 818	145 818		31 675	-114 143	-360.4%
Andrys	vymena kalorimetru FO	64 428	-	-64 428			0	
Baumgartl	maliri FO	-	51 313	51 313			-51 313	
CELKEM		2 803 249	3 306 108	502 859	17.9%	2 541 334	-764 774	-30.1%

Změna záloh

- Navýšení paušálně o 30%
- Zavedení příspěvku do FO pro majitele nebytového prostoru garáží
- Navýšení příspěvku do FO z 5 Kč/m² na 10 Kč/m²

Hlasování

PRO

?

1. Schválení vyúčtování
2. Změna výše záloh včetně FO

Platební morálka vlastníků

- **AUSTIS podal soudní žaloby na neplatiče**
- **SVJ zpracovává návrh na podání dalších žalob**
- **Za poslední rok sníženy nedoplatky od vlastníků**

- Dlužné částky k 31. 12. 2005 celkem 1,295.747,30 Kč,
z toho 531.505,30 Kč byly dluhy z let 1999-2004 a 764.242 Kč byly nedoplatky za rok 2005.
- K 31. 12. 2006 byly dluhy celkem 645.856,80 Kč
jde o starší dluhy (1999-2005) a neuhrazené zálohy za rok 2006.
není zahrnuto vyúčtování roku 2006
- Mimo to jsou počítány žalované částky
- Celkově Austis žaloval za období 1/1999-10/2005 šest jednotek
o celkem 382.744,90 Kč.
Zaplaceno 82 813,50
Zbývá 299.931,40 Kč.

Zamykání a zabezpečení domu

- Neustálé poškození zámků
- Vykradené nejméně 3 byty
- Vylomené dveře do garáží
- Rozlomená vložka do garáží

- **Výměna a ponechání mechanických zámků**
- Celkové náklady na výměnu zámků včetně 5 klíčů pro každou
- jednotku jsou přibližně 32 tisíc korun.
- ***klady:***
- + nízká pořizovací cena
- cca 4,90 Kč na 1 m² plochy jednotky, tzn. cca 243 Kč pro 50metrový byt
- + nízké náklady na pořízení dalších klíčů – cca 30 Kč za klíč
- ***zápory:***
- – nelze zamezit kopírování klíčů
- – při ztrátě/odcizení klíčů je dům přístupný nálezci/zloději
- – v případě potřeby zablokovat určitý zámek nutná výměna všech klíčů

- **Elektronický systém vstupu na čipy**

- všechny zámky vyměnily za elektronické, odemykané
- pomocí čipů nebo karet. Každému čipu/kartě lze nastavit individuální
- přístupová oprávnění. Náklady na tuto variantu jsou přibližně desetinásobné.

- ***klady:***

- + ‚klíč‘ nelze zkopírovat, tzn. je přehled o počtu ‚klíčů‘
- + po aktivaci lze použít i kompatibilní čip/kartu např. ze zaměstnání
- + čip nebo karta jsou malé, lze volit mezi více tvary
- + v případě ztráty/odcizení lze takový čip/kartu zablokovat
- + v případě potřeby lze dohledat, kdo, kdy a kterými dveřmi prošel
- + v budoucnu lze rozšířit o kamerový systém = kvalitní zabezpečení domu
- + elektronické systémy vstupu jsou běžnou součástí nově stavěných domů

- ***zápory:***

- – vyšší pořizovací cena
- cca 44,20 Kč na 1 m² plochy jednotky, tzn. cca 2.211 Kč pro 50metrový byt
- – náklady na každý další čip/kartu cca 80 Kč.

Poptané firmy

Elektro-Mahl s. r. o., Praha 10

Elzed, spol. s r. o., Radotín

EVS s.r.o., Roztoky u Prahy

Jaroslav Gottwald - S.G. ELECTRONIC, Praha 7

S.M.S. - Safety Multi Systems, spol. s r.o., Praha 5

Na poptávku reagovaly kladně pouze společnosti:

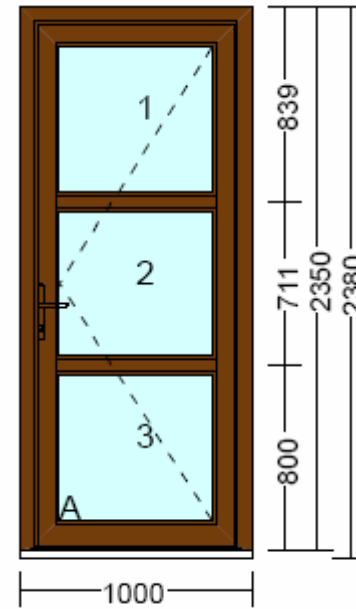
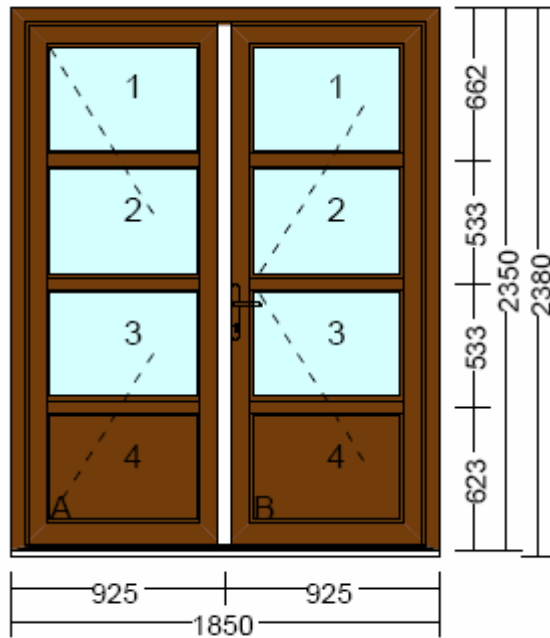
EVS s.r.o., Roztoky u Prahy

Jaroslav Gottwald - S.G. ELECTRONIC, Praha 7

Moravek



profily jsou zinkované. Konečná povrchová úprava je dle stupnice RAL



Plastové profily

Porovnání

	fa	dodávka	montáž	celek	ks	celkem			Celkem Kč
dvoukřídle	M	35 924	5 160	41 084	3	123 252	5%		129 415
	S	38 781	4 841	43 622	3	130 866	5%		137 409
jednokřídle	M	18 390	2 270	20 660	3	61 980	5%		65 079
	S	21 833	4 838	26 671	3	80 013	5%		84 014

M	bez doplňků		194 494	Kč
S	včetně doplňků		221 423	Kč

Stav pozemků

- ukončení restitučního řízení
- RK Skanska zprostředkování prodeje pozemků mezi hl.m. Praha a SVJ
- Dle Magistrátu hl. m. Prahy pozemky prodány pouze vlastníkům jednotek, a to všem najednou a za cenu stanovenou dle cenové mapy (aktuálně 1.750 Kč/m²)
- Podíl majitele bytu o 50m² cca 14.900Kč

Různé



Děkujeme za pozornost

Příjemnou dovolenou



Společensví Kodymova 2537-2539

NÁKLADY HRAZENÉ Z FONDU OPRAV

za období **6/2000 - 12/2006**

datum	Kodymova 8	Kodymova 10	Kodymova 12	garáže	C E L K E M
7.6.2000	1 532.00	1 532.00	1 532.00		
23.6.2000	1 349.00	1 349.00	1 348.00		
2000 celkem	2 881.00	2 881.00	2 880.00		8 642.00
30.3.2001	16 090.00				
11.12.2001			4 100.00		
2001 celkem	16 090.00		4 100.00		20 190.00
10.4.2002			1 904.00		
11.6.2002			15 000.00		
16.7.2002	2 310.00	2 310.00	2 310.00		
18.7.2002	2 700.00	3 500.00	3 250.00		
31.12.2002	2 510.10				
2002 celkem	7 520.10	5 810.00	22 464.00		35 794.10
3.2.2003	4 672.50				
14.3.2003	7 980.00				
20.6.2003			451.50		
16.7.2003			621.10		
2003 celkem	12 652.50		1 072.60		13 725.10
30.1.2004	1 216.50			1 054.80	
27.2.2004				876.85	
31.5.2004		180.10			
2004 celkem	1 216.50	180.10		1 931.65	3 328.25
31.8.2005		735.00			
1.10.2005	6 080.00	6 080.00	6 082.00		
2005 celkem	6 080.00	6 815.00	6 082.00		18 977.00
26.10.2006	16 453.50	17 430.00	17 430.00		
2006 celkem	16 453.50	17 430.00	17 430.00		51 313.50
C E L K E M	62 893.60	33 116.10	54 028.60	1 931.65	151 969.95

VYDÁNÍ Z FO C E L K E M Kč

151 96

Výsledky

- Zpráva výboru o činnosti
- Nové znění stanov
- Zámky
- Pozemky
- FO příspěvek pro jednotku „garáže“