

ZÁPIS ZE SCHŮZE / MINUTES OF MEETING

Schůze výboru SVJ Korunní 810, Praha 10		
18.3.2010	17:00	Korunní 810, Praha 10
Organizátor	Výbor SVJ	
Typ schůze	Pravidelná	
Zapisovatel	Tomáš Rucki – R3 group, s.r.o.	
Účastníci	Výbor SVJ: Handzelová, Tříška, Konvička, Babák, Drhlík, Slavíček; R3 group: Hamouz, Rucki;	
Program schůzky		
ABL – servisní smlouva, rušení nočního klidu (účast p.Vanička)		
Reklamacie vyúčtování 2006 - 08		
Právní servis – spolupráce s p.Rathem, reklamacie PPM		
Finance SVJ		
Údržba zeleně – smlouva R3		
Cenové nabídky (R3)		
Informační systém		
Schválení nepředaných faktur PPM		
Rámečky do výtahů		
Předání zeleně do správy města – info od R3		
Nákladní výtah – servisní zkoušky		
Tabulka úkolů (R3)		
ABL		
Průběh		
P. Vaniček představil výboru slečnu Hrdličkovou, která po něm převezme funkci bezpečnostního manažera v KD. Důvodem je náročnost Korunního dvora.		
ABL předložilo návrh servisní smlouvy na ACS systém, který vzhledem k neexistující dokumentaci skutečného stavu neobsahuje sankce za opravu do 12/24 hodin po nahlášení poruchy. R3 konstatovalo, že se správci technologií podařilo domluvit dodání dokumentace dodavatelem systému resp. s Prahou SEN (SAVANTEM). Smlouva doplněná o sankce bude podepsána po dodání dokumentace skutečného stavu.		
R3 konstatovalo, že neshledalo pochybení ostrahy v případě rušení nočního klidu.		
Výbor vyzval ABL k dodání návrhu na zkvalitnění bezp. chodu KD, jako jednu z možností uvedl CN na zkompletování kvalitních kamer – zejména u všech vstupů do areálu.		
Výbor vyzval ABL k průkaznější činnosti. ABL ve spolupráci s R3 osloví obyvatele KD (upozornit je, že se mohou v případě potřeby, např. rušení nočního klidu, neoprávněné parkování atd. obrátit na ostrahu) do 15.4.2010		
Výbor pověřil R3 ověřením funkčnosti vytáčení linky policie „158“ v místech absence GSM signálu (např. výtahy, garáže, atp.). V případě funkčnosti bude tato informace umístěna ve výtazích do 31.3.2010.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Viz body		
Reklamacie vyúčtování 2006 – 08		
Průběh		
R3 předložilo výboru právní rozbor p.Ratha, ze kterého vyplývá, že je potřeba provést revizi vyúčtování dodávek služeb a energií. R3 předá p.Třískovi stanovisko svého právního zástupce, který ho projedná s p. Rathem.		
Výbor pověřil R3, aby probral situaci s p. Ševčíkem, zda nehrozí v případě podaných žalob nějaká rizika 31.3.10. Výbor pověřil p.Třísku, aby pomohl najít všestranně přijatelné řešení.		
P. Handzelová uzavře do 31.3.10 s Ateliérem Slavíček novou nájemní smlouvu na pronájem skladů.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení

Viz body		
Právní servis		
Průběh		
Vzhledem k vytíženosti programu byl bod odložen		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Finance SVJ		
Průběh		
<p>R3 informovalo výbor o finanční situaci SVJ. Konstatovalo, že dluh činí cca 18% z ročního rozpočtu, což je vysoko nad průměrnou výší dluhů podobných objektů. Navrhlo rozšíření automatického upomínání:</p> <ul style="list-style-type: none"> • upomínka emailem u dluhů nad 6 tis. Kč • na upomínku č.1 přidat text vysvětlující nutnost dodržení splatnosti záloh • vzhledem ke struktuře dlužníků, kdy většina jsou právnické osoby, doporučila možnost podání návrhů na insolvenční (bude uvedeno na upomínce) • jednorázové obelání všech dlužníků s vysvětlením možných následků neplacení předepsaných záloh <p>Výbor rozšíření jednoznačně odsouhlasil a dále uložil správci, aby zajistil uplatnění zástavního práva ve všech případech, kdy pravomocně přisouzených pohledávek..</p> <p>P. Sternfeld (dluží na zálohách cca 160 tis.Kč) předložil výboru návrh na splácení svého dluhu. Požaduje odpuštění části z dluhu za vyúčtování 2007 (15 tis.Kč), jelikož jednotku nevlastnil celý rok, přičemž zbytek dluhu 2007 uhradí jednorázově po odsouhlasení jeho návrhu. Na dluh za rok 2008 a 2009 navrhl 12ti měsíční splátkový kalendář.</p> <p>Výbor souhlasil se splátkovým kalendářem za rok 2008 a 2009. Neakceptoval odpuštění části dluhu 2007, jelikož p. Sternfeld musí reklamovat vyúčtování 2007 u PPM. Navrhlo ovšem, že v případě, že p. Sternfeld zaplatí navrhovanou část a bude dodržovat navrhovaný splátkový kalendář, pozastaví proti němu žalobu po maximální dobu jednoho roku, aby mohl p.Sternfeld dluh vymáhat po PPM. Zároveň navrhlo panu Sternfeldovi, že pokud jeho dluh splatí do 12 měsíců, nebudou mu účtovány úroky z prodlení.P. Sternfeld je zodpovědný za právní a soudní náklady spojené s podanými žalobami.</p> <p>Výbor vyzval R3, aby zajistilo podání všech soudních rozhodnutí na katastr nemovitostí, který provede záznam o zástavním právu, které vzniká automaticky u pravomocně přisouzených pohledávek.</p> <p>P. Babák informoval, že společně s p.Drhlíkem prověřili, že u některých dodavatelů došlo k nesprávně účtovanému 19% DPH namísto 9%. Výbor pověřil R3 aby vyčíslil nesprávně účtované DPH a vyzval dodavatele k dobropisu.</p>		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Viz body		
Údržba zeleně		
Průběh		
<p>P.Handzelová informovala, že p.Peprný je ochoten domluvit se na 3 měsíční výpovědní lhůtě - a to tedy do 30.6.2010. Výbor odsouhlasil výpověď p.Peprného dohodou k tomuto datu a vyzval R3 k zaslání dohody p.Peprnému nejpozději do 30.3.2010.</p> <p>R3 předložil finální verzi smlouvy do 31.3.2010. R3 zároveň informovalo výbor, že v případě snížení počtu pletí z osmi ročně, jak bylo definováno v rámci VŘ, na čtyři krát ročně se obává snížení kvality dodávaných služeb z pohledu vlastníků a zároveň nemožnosti dodržení ceny za m2 pletí slíbený v rámci cenové nabídky při VŘ na údržbu zeleně. Výbor požadavek R3 akceptoval a ponechá pletí 8x ročně.</p> <p>Do doby odchodu p.Peprného zajistí R3 vykonávání chybějících prací v souladu s CN.</p>		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Viz body		
Informační systém		
Průběh		
<p>R3 informovalo výbor, že návrh konzultovalo s Národním památkovým ústavem, který se vyjádřil k návrhu záporně.</p> <p>P. Drhlík navrhl umístit reklamy do průchodu, kde není vyjádření ÚPP zapotřebí, ale použít pravomocí ÚPP k odstranění reklam u průchodu v ul. Korunní. Výbor s návrhem jednoznačně souhlasil.</p>		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
R3 prověří s ÚPP podmínky odstranění reklam	R3	31.3.2010
Schválení nepředaných faktur PPM		
Průběh		
<p>R3 předložilo výboru nepředané faktury PPM z období roků 2008 a 2009. P.Drhlík pověřil správce faktury přijmout, ale momentálně neproplatit, s tím že se faktury započtou vůči očekávané pohledávce (žaloba PPM)</p>		

Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Rámečky do výtahů		
Průběh		
R3 navrhlo instalovat na vlastní náklady do každého výtahu informační rámeček, kde budou z pozice správce prezentovány a objasňovány informace vlastníkům a uživatelům jednotek související s provozem KD. Tyto informace nebudou identické s informacemi na nástěnkách nebo s informacemi posílané emailem. Informace budou krátké a výstižné v českém a anglickém jazyce. Více informací bude v případě potřeby uvedeno na webových stránkách SVJ.		
Výbor návrh přivítal.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Instalace rámečků.	R3	15.4.2010
Předání zeleně do správy města		
Průběh		
R3 informovalo výbor, že došlo k předání zeleně do správy města v ul. Korunní. V ulici Sobotecké bude předána zeleň po vypracování znaleckého posudku ze strany Technické správy komunikací.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Nákladní výtah – pravidelné kontroly		
Průběh		
Vzhledem k tomu, že je nefunkční, navrhlo R3 vyjmout pravidelné kontroly nákladního výtahu ze servisní smlouvy. Výbor jednoznačně souhlasil, jelikož považuje zprovoznění výtahu za neekonomické.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Vynětí nákl. výtahu ze servisní smlouvy	R3	31.3.2010
Cenové nabídky		
Průběh		
Zapojení anodové ochrany do bojlerů – 31 096,-Kč včetně DPH – výbor nabídku schválil a pověřil R3 k objednání prací.		
Mytí oken – 360 800,-Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil R3 k objednání prací.		
Zasklení skleněných markýz – 76 757,- Kč včetně DPH – jedná se o dvě pojistné události, se spoluúčastí celkově 10 000,-Kč - výbor nabídku schválil a pověřil R3 k objednání prací.		
Výměna frekvenčního měniče ve výtahu do garáží – 140 606,-Kč bez DPH – R3 konstatovalo, že nenašlo žádné alternativní řešení opravy. P. Handzelová se nabídla, že zkusí sehnat kontakt na Strabag, aby R3 mohlo vyjednat postoupení záruk na SVJ.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Viz body		
Ostatní		
Průběh		
R3 informovalo výbor, že na poslední schůzce se spol. Sekyra group vyjednálo kompenzaci za znečištění ve výši 200 tis.Kč. Výbor s nabídkou souhlasil, a pověřil R3 k zajištění vystavení faktury spol. Sekyra firmou, která bude mytí oken provádět před započítáním prací.		
P. Handzelová společně s R3 prezentovala nabídku Satmedia na rozšíření satelitních programů k bodu odstranění soukromých satelitů z balkónů a střeš. Výbor neodsouhlasil rozšíření nabídky satelitních programů a rozhodl se nyní, za dané situace se odstraněním satelitů nezabývat..		
P.Tříška vznesl dotaz, zda je možné pronajmout rodinné stání na dobu dvou měsíců za 4800,-Kč za měsíc. Výbor s nabídkou souhlasil. Pronájem byl rozšířen o další parkovací stání.		
Prodej park stání za tržní cenu ve vhodné době- výbor doporučuje, ale musí odsouhlasit shromáždění		

R3 předložilo výboru žádost Capital Prague, a.s. k připojení na chladicí zařízení, které se nachází ve strojovně vedle prostoru jejich jednotky a je momentálně nevyužito. Výbor s připojením souhlasil za podmínky, že Capital Prague uhradí všechny své pohledávky vůči SVJ a podepíše s SVJ smlouvu, která bude obsahovat sankce za pozdní placení předpisů za služby a elektřiny (vzhledem ke špatné platební morálce).

Znovu byl připomenut požadavek, aby správce podrobněji specifikoval druh a rozsah své odpovědnosti za řádný výkon správy, a to pro účely případného sankčního „krácení faktury“. V návaznosti na to byl správce vyzván, aby se do příštího jednání výboru vyjádřil k režimu, podle kterého bude správci automaticky vypláceno 70 % dohodnuté částky s tím, že zbývajících platba bude provedena na základě výslovného souhlasu výboru.

Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení
Příští schůze výboru		
Průběh		
Příští schůze výboru se bude konat 22.4.2010 v kanceláři správce.		
Závěr	Odpovědná osoba	Termín dokončení