

ZÁPIS
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993

konaného dne 24. 11 2011 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:
Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Konvička Michal
Toman Jan
Tříška Dušan
zástupci správce:
Rucki Tomáš
Slavíková Stanislava

Program:

1. Přebírání reklamačních oprav
2. Shromáždění vlastníků
3. Správa, ostraha a recepce
4. Finance
5. Vzduchotechnika a osvětlení
6. Tabulka úkolů

1. Přebírání reklamačních oprav

Dne 24. 11. 2011 proběhlo již třetí setkání s Prahou Sen a Strabagem. Za výbor SVJ se zúčastnili Handzelová a Tříška.

Výsledky:

1. Opravy jsou na celkem dobré cestě. Nově byly nalezeny: kaluž ve skladu č.149, rozjeté a nedokonale opravené praskliny. Správci bylo uloženo zabezpečit nápravu.
2. Byl vytvořen seznam zbývajících nedostatků; protokol o převzetí zatím nebyl podepsán z důvodů nedokončených oprav závažnějšího rázu.
3. Některé opravy bude možné zkontrolovat až v případě sněhové kalamity, intenzivního deště apod.. Z povahy věci je tedy třeba tyto opravy přenechat až případnému reklamačnímu řízení

Na základě hlasování tři pro, jeden proti, jeden se zdržel hlasování bylo rozhodnuto, že – pokud se nevyskytnou nečekané komplikace – (jako např. objevená další voda) a budou provedny zbývající injektáže k zamezení viditelných průsaku a vzlínání vody – bude protokol o převzetí podepsán v pondělí dne 28.11.2011. Při převzetí bude součástí protokolu i seznam drobných vad, které sice nebrání užívání, ale Strabag se je zavazuje v nejbližší možné době ještě opravit.

Výbor byl informován, že po přejímce ukončí p.Skřivan svou činnost věnující se vadám a nedodělkům, vekeré stavebně technické práce bude zajišťovat správce objektu. Dojde též ke změně smlouvy a příslušnému snížení platby správci. Pan Skřivan bude nadále technickou oporou správce a do konce prosince ještě vypracuje tabulku plánovaných prací vycházející ze zprávy o stavebně technickém stav budovy (se zapracováním připomínek p. Handzelové).

2. Shromáždění vlastníků

Průběh a výsledky Shromáždění byly hodnoceny kladně s výhradou neprofesionálního výkonu moderátora.

Připomínky:

1. V listinné podobě bude vyhotoven zápis ze Shromáždění s tím, že přinejmenším podpis zapisovatele bude notářsky ověřen.
2. Blíží se konec volebního období členů výboru a je tedy třeba připravit jejich znovuzvolení, případně volbu nových členů. Bylo konstatováno, že uplynutím volebního období funkce automaticky nezaniká – členem výboru zůstává ten, kdo je zapsán v obchodním rejstříku.
3. Na příštím Shromáždění bude poskytnut větší prostor pro uplatnění vlivu členů na další investice a rozvoj SVJ..

3. Správa, ostraha a recepce

Bylo rozhodnuto následující:

- stále se bude testovat optimální režim s tím, že rozpočet pro správu se nezvýší,
- přinejmenším jednou měsíčně je nezbytné provádět kontrolu noční a víkendové služby,
- úkolem recepce není obsluhovat vjezdy aut,
- informovanost členů o tom, co se děje v areálu, je stále nedostatečná,
- zhoršila se parkovací kázeň – zjevně z důvodů nenasazování botiček,
- recepce bude opatřena hodinami s vyznačením doby případné nepřítomnosti recepčního,
- denní služba v pracovní dny bude posílena na úkor víkendového provozu (víkendy/svátky bude snížen počet osob na službě na 1 osobu s noční posilou ostrahy v době 21:00-5:00)
- doladí se systém parkovacích karet,
- správce ověří, na jaký druh služeb je kolaudována restaurace v areálu,
- zejména rozhodnutí, která obsahují zákazy a příkazy by měla být publikována jako rozhodnutí výboru SVJ, nikoli správce.

4. Finance

1. Vývoj pohledávek SVJ vykazuje mírně optimistický trend. Nicméně se zpřísňuje postup vůči dlužníkům, a to i vůči těm, kteří své dluhy „pouze“ tlačí před sebou. Bylo rozhodnuto podávat žaloby za těchto zpřísněných podmínek:
 - dluh činí více než 10 000,- Kč po dobu 6 měsíců,
 - kumulovaný dluh dosáhne částky 100 000,- Kč.Správci bylo uloženo, aby na příštím zasedání výboru předložil rozbor pohledávek splňujících tyto podmínky. Vůči neplatičům budou správcem přijata opatření
2. Zadaný finanční audit probíhá a bude dokončen podle předpokladu.
3. Téměř polovina volných finančních prostředků byla uložena na zvýhodněný úrok na pojištěné účty, konkrétně 2mio u J&T Bank na dva roky za 3,6%p.a, FIO BANKA 2mio na 3měsíce za 1,8% p.a. a VOLKSBANK 2,4mio spořicí účet za 1,2%p.a. Zbytek bude uložen obdobně.
4. Pojistná smlouva byla revidována s výsledkem roční úspory zhruba o 45 000,- Kč při navýšení pojistného rozsahu pojistného krytí.

5. Bankovní poplatky byly podpisem dodatku sníženy zhruba o 45 000,- Kč ročně.
6. Protože na Ateliér Slavíček s.r.o. byl vyhlášen úpadek a termín pro přihlášení pohledávek uplynul 14.10.2011, rozhodl výbor SVJ vzhledem k nedobytnosti pohledávek za 2-3/2011 v celkové výši 12 300,-, že budou tyto pohledávky stornovány a nebo ukončen smluvní nájem k 31.1.2011

5. Vzduchotechnika a osvětlení

Jedná se momentálně nejzávažnější poruchy v areálu způsobené zcela nevhodným řešením a chybách při uplatňování reklamací. Bylo rozhodnuto:

- provést pasportizace vzduchotechniky s očekávaným nákladem do 200 000,- Kč; další postup bude stanoven na základě výsledků této pasportizace,
- p.Rath dodá vyjádření k dalšímu postupu,
- pro případ osvětlení využít nabídky pana Konvičky s testováním na 3 dny (a nákladu 6.000Kč), poté bude rozhodnuto, zda pokračovat a v jakém režimu (pasportizace vs. opravy vs. výměna těles).

Vzhledem k nevhodnosti existujícího řešení budou hledány jiné možnosti, jak zajistit klimatizaci a osvětlení.

6. Tabulka úkolů

Tabulku úkolů detailně probrala p. Handzelová se správcem. Do nového znění tabulky, která bude umístována na naši webovou stránku, budou zařazovány všechny úkoly zadané správcem, zejména:

- odstranění dva roky zaparkované toyoty na místě SVJ,
- prasklá trubka odvodu dešťové vody,
- chybějící cesty před budovami K a H1,
- fontány (potenciálně funkční i zcela nefunkční)
- apod.

Trvá úkol správce organizovat pravidelnou obchůzku areálu - v souladu s časovými možnostmi členů výboru (spolupráci nabídl pan Tříška a jistě se připojí i někdo další). Tabulka bude rozdělena na úkoly k řešení, opravy a dokončené úkoly s doplněnými časovými informacemi.

Příští jednání výboru se koná dne 5.1., 17.00 hod v kanceláři správce.

zapsal: Tříška Dušan, dne 25.11.2011	ověřila: Handzelová Evženie, dne 26.11.2011
--------------------------------------	---