

ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993

konaného dne 26.7. 2012 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Toman Jan
Tříška Dušan
Konvička Michal

zástupci správce:

Rucki Tomáš

hosté, členové SVJ:

manželé Urbánkovi

Program:

- 1) Spalinové výměníky
- 2) Péče o zeleň
- 3) Zatékání
- 4) Finance
- 5) Různé

1. SPALINOVÉ VÝMĚNÍKY

Na základě rozhodnutí výboru ze dne 21.6.2012 upřesnil zástupce firmy ITES (p. Kvarda) návrh na zvýšení efektivnosti spotřeby plynu pomocí instalace spalinových výměníků do dvou kotlů, které SVJ využívá. Tato investice by měla pro oba kotle činit cca 1 000 000,- Kč s tím, že jeden z kotlů je technologicky přístupnější a náklady by proto měly být o cca 10 % nižší.

Úspory jsou předpokládány 3.2 %, což vede k návratnosti investice 8 (doba životnosti kotle činí 20 let). Ode dne rozhodnutí je možné uvedenou investici provést do 3 měsíců s tím, že ji lze provést i během topné sezóny.

Rozhodnout je tedy třeba, zda tuto investice provést, a pokud ano,

- v jakém rozsahu (jeden, či oba kotle),
- v jakém režimu financování (přímá koupě, resp. „pronájem“ od ITES-u).

Ve prospěch varianty „pronájem“ může být její daňová výhodnost. Z tohoto hlediska předloží ITES do příštího jednání výboru podrobnější analýzu.

2. PÉČE O ZELEŇ

Výbor připomenul svá předchozí stanoviska a rozhodnutí:

- a) Chybí vysvětlení překročení rozpočtu v minulém období.
- b) K 1.8.2012 bude provedena výměna dodavatele.
- c) Je požadována sleva za špatně odvedenou práci.

Správce reagoval negativně jak na výměnu subdodavatele, tak i na poskytnutí kompenzace s tím, že v posledních týdnech započal s odstraňováním dlouhodobě hlášených a opakovaně vytýkaných nedostatků. **Trvá tedy rozhodnutí výboru ze dne 21.6.2012, podle kterého bude vypovězena příslušná smlouva k 31.7.2012 a vypsáno nové výběrové řízení, kterého se R3 jistě může s jiným subdodavatelem prací zúčastnit.**

Překročení rozpočtu na zeleň správce snažil vysvětlit podhodnocenou nutností četností sekání, pletí a postřiku zpevněných ploch herbicidem, které vycházeli z aktuálních klimatických podmínek (při dodržení akceptovatelné kvality údržby zeleně). Jednalo se právě o vyšší frekvenci + vícepráce jako např. doplnění mulče, buxusů a ruční zalévání z důvodu částečné nefunkčnosti závlahového systému. Do nákladů na zeleň byla po instalaci podružného vodoměru na závlahu zahrnuta také tato spotřeba, se kterou rozpočet nepočítal.

3. ZATÉKÁNÍ

3.1 Existující stav

Bohužel, pokroky nejsou velké.

- 1) Ohledně zatékání D/E jsou náklady na opravu odhadovány ve výši 570 000,- Kč .
- 2) Všechny zjištěné vady jsou průběžně reklamovány s tím, že Strabag je často opravuje i z vlastní iniciativy.
- 3) Výbor se obává nejistoty ohledně přebírání oprav, zejména pak případů, kdy hrozí tzv. právní fikce převzetí.
- 4) Shromáždění vlastníků bude předložena varianta „totálního řešení“ spočívající v odkrytí povrchové zeminy a nátlaku na odstranění včetně soudní cestou. Správce připraví podklady a na shromáždění pozve i právního zástupce SVJ (dr. Ratha), který se na místě k problematice vyjádří.

3.2 Právní dokumentace

- 1) Výbor velice silně zdůraznil potřebu aktivizovat právního zástupce SVJ (dr. Ratha), který musí ve spolupráci se správcem:
 - důsledně sledovat všechny reklamační lhůty a bránit právním fikcím při přebírání oprav,
 - systematicky shromažďovat všechny dokumenty potřebné pro případné soudní řízení.
- 2) Bude-li to nezbytné, je třeba opakovaně reklamovat opravu jako celek.

4. FINANCE

- 1) Postup vůči dlužníkům (žaloby, exekuce, předběžná opatření) je stabilizován. Díky častým přeplatkům z posledního vyúčtování a provedenému započtení starých dluhů vlastníků vůči těmto přeplatkům se pohledávky jsoucí dlouhodobě po splatnosti opět významně snížili. Na druhou stranu se však celkový dluh navýšil kvůli nedoplatkům z posledního vyúčtování ostatních vlastníků. Správce má za úkol zajistit rychlé doplacení těchto nových nedoplatků z posledního vyúčtování, aby i nadále bylo pokračováno v dlouhodobém trendu klesajícího celkového dluhu vlastníků vůči SVJ.
- 2) V případě chronického dlužníka Smith James Patton–Roverion je pokračováno ve zvolené strategii. Správce oznámil výboru, že byl kontaktován panem Smithem s žádostí o

zaktivnění přístupových čipů. Výbor se k této žádosti s ohledem na dlouhodobé neřešení dluhu ze strany pana Smitha postavil zamítavě. Výbor navíc rozhodl zaslat oznámení sousedním vlastníkům, aby nevpuštěli do objektu osoby bez přístupových karet a nepoškozovali takovými jednáním sami sebe.

- 3) Správce předložil výboru reklamaci vyúčtování vlastníka, který zaslal odečty vody a tepla na špatnou adresu. Správci tudíž odečty nebyli doručeny a do vyúčtování této jednotky byli započteny průměrné spotřeby domu na m². Výbor vnímá toto jako pochybení vlastníka a pověřuje správce k vyčíslení nákladu na opravu vyúčtování. Tyto náklady následně bude muset uhradit, v případě, že bude trvat na opravném vyúčtování.

5. RŮŽNÉ

5.1 Informační systém

Vlastníci byli osloveni o předběžné objednávky míst do 5.8.2012. Na podnět některých vlastníků bude termín posunut do konce srpna z důvodu dovolených. Samotná realizace proběhne v druhé polovině září. V součinnosti proběhne také oprava fasády v ulici Korunní a Sobotecké.

5.2 Osvětlení

- Na povrchu: zbývá dořešit osvětlení zadního prostoru areálu a uvést do provozu, či zlikvidovat nefunkční sloupky.
- U vstupů byla instalována LED světla, zbývá jen začištění (vč. fólie).
- Správce byl pověřen k vyčíslení nákladů.

5.3 Balkóny a venkovní schody

Pokračuje příprava výběrového řízení na základě projektu na opravu balkónů a opravu venkovních schodů tak, aby mohly být v potřebné podrobnosti předloženy nejbližšímu Shromáždění vlastníků.

5.4 Správa, recepce a ostraha

- 1) Technická kontrola - Bylo konstatováno, že dosavadní přínos spolupráce s p. Stiborem na kontrole technických částí není dostačující. Na základě nečinnosti p. Stibora, výbor spolupráci s okamžitou platností ukončil.
- 2) Na základě informace pánů Třísky a Dytka navrhne správce technickou úpravu výjezdu a vjezdu do garáží. Ideálem je umožnit používání garáží i pro stěhování, například dodávkovými vozy typu Transit.
- 3) Byly schváleny tyto cenové nabídky předložené správcem:
 - Výměna UPS baterií v budově A1 – 23 300 Kč včetně DPH
 - Výměna zesilovače STA v budově A2 – 15 675 Kč včetně DPH
 - Instalace chybějících 3 ks sifonů na odvodech kondenzátu VZT ve strojovně C1 – 7 025 Kč včetně DPH
 - Výměna oddělovače systému chlazení sekce budovy C – 15 000 Kč včetně DPH
 - Výměna 4ks skleněných zábran – 23 000 Kč včetně DPH – bylo nahlášeno jako

pojistná událost se spoluúčasti SVJ 5000 Kč

- Instalace komunikátoru u výjezdu – 8 000 Kč včetně DPH
 - Výměna pojistných ventilů na chladicích strojích – 86 000 Kč včetně DPH
- 4) Nebyla schválena nabídka na výměnu 23 ks záložních akumulátorů přístupového systému v hodnotě 16 500 Kč včetně DPH. Správce byl pověřen analýzou možností internetové aukce.
- 5) R3 informovalo výbor o nutnosti opravy čerpadla chlazení budovy B v hodnotě 31 000 Kč. Čerpadlo je funkční, ale zřejmě polozaděné. Hrozí tedy jeho plné zadření. Výbor souhlasil s jeho opravou.
- 6) Pan Drhlík navrhl, že společně se správcem připraví systém získávání cenové nabídek formou elektronických aukcí. souhlasil s jeho opravou.
- 7) Další úkoly správce (kontrola tabulky úkolů):
- zjistit, proč se v den konání výboru topilo na přilehlé toaletě - topení v kanceláři správce je samostatně napojeno na zpátečku teplé užitkové vody sloužící k nahřívání bojleru teplé vody pro budovu B. Není součástí topného systému.
 - odstranit zápach z ucpaného odvětrání u p. Korejzové, - zápach vniká do jednotky podlahou. Realizaci odstranění podlahy zvažuje paní Korejzová ve vlastní režii.
 - urgovat analýzu investice do zprovoznění a provozu nákladního výtahu,

Termín Shromáždění vlastníků se vzhledem k okolnostem přesunuje na 22.11.2012.

Příští jednání výboru se koná dne 13.9. v 17.00 hod v kanceláři správce.

zapsal: Tříška Dušan, dne 30.7.2012	ověřil: Jan Toman, dne 2.8.2012
-------------------------------------	---------------------------------