

ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konaného dne 13.9. 2012 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Tříška Dušan
Konvička Michal

Omluven:

Toman Jan

zástupci správce:

Rucki Tomáš
Slavíková Stanislava
Šmídová Štěpánka

hosté, členové SVJ:

manželé Urbánkovi

právní zástupce SVJ:

Mgr. Rath Jan

Program:

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

1. PÉČE O ZELEŇ

1.1 Výběrové řízení na správu zeleně

- 1) Bylo schváleno zadání, do kterého byla zahrnuta i náprava existujících vad, jejichž seznam dodali manželé Urbánkovi. P. Rucki předá členům výboru finální verzi do pondělí 17.9.2012. Paní Handzelová kritizovala prodlení správce při vypracování podkladů (výpověď byla dána již 30.7.). Manželé Urbánkovi upozornili na neschopnost správce kontrolovat práce (např. neoblevil napadení zeleně a špatný řez stromů) a navrhli takovou kontrolu vykonávat za 7 000,- Kč/měsíc. Výbor požádal správce o vyjádření.
- 2) Další postup byl stanoven takto:
 - a) Správce osloví firmy podle existujícího seznamu, a to do 19.9.2012,
 - b) Nabídky budou provedeny „obálkovou metodou“,
 - c) Nabídky budou dodány na adresu předsedy výboru SVJ.
 - d) Uzávěrka je stanovena tak, že obálky budou otevřeny dne 8.10.2012 v 10.00 hod za přítomnosti třech členů výboru, případně i ostatních zájemců.
 - e) Nová firma bude vybrána tak, že bude schopna zahájit svou činnost ideálně již dne 1.11.2012.

1.2 Doplnující informace

- 1) Nabídky uchazečů budou obsahovat odečet nákladů související s reklamací zeleně u firmy Strabag.
- 2) Dosavadní náklady v této oblasti činí cca 460 000,- Kč/rok.
- 3) Překročení rozpočtu v roce 2011 v rozsahu cca 71 000,- Kč bylo správcem vysvětleno takto:
 - 11 000,- Kč bylo *ad hoc* schváleno výborem na základě jednotlivých návrhů správce,
 - 60 000,- Kč činily dodatečné náklady na sekání (31 000,-) a plení (29 000,-).
- 4) Správce vyčíslil částku, která odpovídá neposkytování služeb vzhledem ke stavebním pracím v areálu. Tato částka činí cca 20 000,- Kč a bude dobropisována.

2. ZATÉKÁNÍ

Paní Handzelová informovala výbor o průběhu jednání Strabag (Šíp, Vymětalík) a SVJ KD (Handzelová, Rath, Skřivan) ze dne 10.9.2012.

1. Kompenzace za zatékání do D/E.

SVJ navrhovalo částku 473 890Kč+DPH (pozn. vycházeli jsme z kalkulace posudku) , Strabag není ochoten vadu opravit. Starabag byl ochotný kompenzovat (posun!) a to částkou 329 469kč+DPH. Na jednání se domluvil kompromis ve výši 400.000Kč+DPH.

Výbor přijetí kompenzace ve výši 400 000Kč+DPH jednohlasně schválil.

2. Mezistropní zatékání

Strabag informoval, že nově nyní opravil veškeré viditelné praskliny s tím, že se chystá opravit značení a vadu předat. Bylo odsouhlaseno převzetí opraveného mezistropního zatékání až v dubnu 2013 s tím, že teprve zimní provoz ukáže, zda je vada skutečně odstraněna či nikoliv. Výbor poté rozhodne, zda je vada k převzetí či nikoliv. Po převzetí teprve počíná běžet 36 měsíční lhůta záruky.

Výbor toto stanovisko odsouhlasil.

Výbor požaduje, aby Strabag v zimním období hradil nezávislého člověka (p. Bínu), který bude na vyzvání R3 monitorovat stav mezistropního zatékání Když se ukáže, že mezi stropy teče (Strabag hovořil o 10 místech či větším „proudu“ zatékání), Strabag přejde k jednání o celkové úpravě podlahy (nové systémové řešení např. celoplošnou stěrkou).

3. Zatékání do garáží

Jelikož nebyly dokončeny opravy – tj. veškeré stavební práce související s odstraněním vad zatékání do garáží byl na jednání konečně sjednocen názor, že také 3letá záruka na tyto práce také ještě nezačala běžet. Výbor nebude přebírat jednotlivá zatékání, ale pouze celou hotovou „opravu zatékání do garáže“ a až po převzetí opraveného díla začne běžet záruka na celé zatékání do garáží v délce 36 měsíců.

1. Největší přetrvávající problém se zatékáním je nyní hlavně v zatékání podél dilatace L-L2 (tj nad povrchem mezi objekty G a A), 2. pak je zde pár menších míst s drobným zatékáním (spodní i vrchní vodou).

add 2: Strabag drobná zatékání řeší nadále injektováním, dle Strabagu je to jediné současné

možné řešení. Zástupci KD opět navrhli návrat k řešení p. Novotného – rozdělit garáže na nesouvisající úseky, které se budou při zatékání celoplošně řešit.

add1.: Zatékání podél dilatace: Strabag na jednání představil další metodu na opravu. Strabag chce co nejdříve opět rozebrat terasu až na stropní konstrukci a to po celé délce mezi A –G v šířce cca 1m. Strabag si je jistý, že toto je v dané době jediné možné řešení, jak toto nejmohutnější zatékání do garáží odstranit.

Výbor vzal na vědomí stávající stav a odsouhlasil: že opravy dle předloženého harmonogramu mohou začít před zimou pouze v případě, že je Strabag ochoten přijmout sankci ve výši 50.000Kč/den za nedodržení termínu. To vše z důvodu špatné zkušenosti z loňského roku, kdy se opravy protáhly přes zimu do dalšího jara. SVJ pověřilo také p.Skrivana i o získání názoru p. Novotného na nabízené řešení Strabagu zejména ohledně možného rizika, že tímto řešením dostaneme vodu jen z dilat. spáry o kus dál – tj. do trhlin betonu, kde se pravděpodobně projeví také zatékáním, ale později.

4. Zeleň

Zeleň po opravách nebyla zástupci SVJ do dnešního dne od Strabagu přejata, na jednání bylo odsouhlaseno následující: zahradník Strabagu vyzve zahradníka SVJ, aby společně rozhodli jakou Strabag učiní ještě úpravu, aby SVJ mohlo zeleň převzít. Předpokládá se však, že Strabag ještě určitě: trávu doseje/dohojí a dosype půdu, kde bude potřeba, vymění keře za správné druhy (vousatce) a doplní množství chybějících /uhynulých rostlin. Poté vyzve SVJ k převzetí.

Výbor souhlasí a navíc odsouhlasil, že navrhne Strabagu možnost kompenzace s tím, že fakticky by opravu již provedl vítěz výběrového řízení sub 1). Ceny jsou zhruba 150,- Kč/m² za obnovu trávy, resp. 400,- Kč/m² za obnovu výsadby rostlin. Celkovou částku upřesní správce.

Zápis z jednání a závěry výboru předá Strabagu Mgr. Rath. R3 Group bude současně a kontinuálně nárokovat proplacení veškerých výdajů SVJ spojených s uplatněním reklamace.

Shromáždění vlastníků na základě stanoviska výboru a jeho právního zástupce SVJ:

- projedná variantu „totálního řešení“ spočívající v odkrytí povrchové zeminy,
- rozhodne, zda pověří výbor podáním žaloby.

3. SPALINOVÉ VÝMĚNÍKY

Investice by měla pro oba kotle činit cca 740 000,- Kč + DPH.

Úspory na plynu jsou předpokládány 3.52 %, což vede k návratnosti investice 6.4 let (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),
- zda a jak je garantovaná úspora měřitelná.

Ve prospěch varianty „pronájem“ může být její daňová výhodnost. Z tohoto hlediska předloží

ITES do příštího jednání výboru podrobnější analýzu.

Uvedená otázka bude předložena nejbližšímu shromáždění vlastníků (22.11.2012).

4. RŮŽNÉ

1) Finance:

- Postup vůči dlužníkům (žaloby, exekuce, předběžná opatření) je stabilizován.
- V případě chronického dlužníka Smith James Patton–Roverion je pokračováno ve zvolené strategii.

2) Informační systém:

- Do 24.9.2012 budou vlastníci a nájemci povinni odstranit všechny reklamy a infocedule v areálu.
- Výbor navrhne na shromáždění vlastníků zpoplatnit zábor společných prostor pro umístění reklam a dalšího značení nad rámec informačního systému. Výbor dále vypracuje cenový sazebník záboru společných prostor. Pokud shromáždění vlastníků odsouhlasí zpoplatnění záboru společných prostor a sazebník, budou vlastníci a nájemci oprávněni v odůvodněných případech požádat o zpoplatněný zábor společných prostor, pokud výbor nebude proti a žadatelé předloží souhlas orgánu pro památkovou péči.
- Podle schváleného plánu proběhne oprava fasády v ulici Korunní a Sobotecké.

3) 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).
- Prostor za budovou G zatím může zůstat existujícím stavu s tím, že bude zrušen „noční vstup“ branou u Orionky.

4) 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) Odpad: Bude proveden další pokus o rozšíření tříděného odpadu o sklo.

6) Nákladní výtah: Bylo potvrzeno rozhodnutí zprovoznit výtah, a to zejména z důvodů rizikovosti existujícího režimu. Náklady na zprovoznění činí 195 000 Kč včetně DPH.

7) Termín Shromáždění vlastníků je 22.11.2012. Prvním bodem bude řešení konce funkčního období některých členů výboru. Mgr. Rath připraví k této otázce stanovisko.

8) Tabulka úkolů – bude aktualizována a opravena do 25.9. a poté bude vystavena na webových stránkách SVJ.

R3 ve svých připomínkách k bodu 1.1 odst. 1) rozporoval termín předání „pondělí 17.9.2012“. Podle jeho soudu to mělo být „úterý 18.9.2012“.

Příští jednání výboru se koná dne 11.10. v 17.00 hod v kanceláři správce.

zapsal: Tříška Dušan, dne 14.9.2012	ověřila: Evženie Handzelová, dne 19.9.2012
-------------------------------------	--