



ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konaného dne 30.5. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Korejzová Petra
David Tomáš (místo Michala Kroupy)
Toman Jan
Tříška Dušan

zástupci správce:

Zelfelová Jana

Program:

- 1) Jednání s vedením správcovské firmy.
- 2) Péče o zeleň
- 3) Finance.
- 4) VZT.
- 5) Opravy oken a dveří.
- 6) Cenové nabídky.
- 7) Různé

1. JEDNÁNÍ S VEDENÍM SPRÁVCOVSKÉ FIRMY

Pí Handzelová, a p. Toman a pí Korejzová informovali o samostatném jednání členů výboru s panem Skřivanem, jednatelem firmy R3Group. Program:

- a) Upřesnění dělby práce a kompetencí mezi pí Zelfovou a p. Ruckim s tím, že bylo požadováno, aby se p. Rucki věnoval více a výhradně Korunnímu dvoru. P. Skřivan se do 14 dnů písemně vyjádří.
- b) Postup prací na nové formě tabulky úkolů, podíl výboru na formulaci úkolů, stanovení priorit a kontrole plnění.
- c) Apelace na rychlejší postup reklamačních oprav mezi-stropního zatékání a přetrvávajícího zatékání do garáží. Je třeba zvážit možnost příslušných kompenzací. R3 připraví pro další konání výboru návrh na další postup po konzultaci s p. Rathem, který bude zařazen do dalšího jednání výboru.

2. PÉČE O ZELEŇ

- 1) Výbor vyjádřil nespokojenost. Rezervy jsou v pracovním nasazení firmy Centra a zejména chybí koncepce postupu, včetně návaznosti na předchozí práce a úkoly.
- 2) Správce zajistí vizualizaci řešení všech čtverců a u čtveřice na dvoře doporučil postup v rámci dříve dohodnuté jednotné koncepce (barevné dříví, trávy). Bude předložen návrh řešení travnaté plochy za H a J. Výbor pověřil pí Zelfelovou pro jednání s Centrou. Vše bude rovněž zanesené do tabulky úkolů.

- 3) Výbor rozhodl udělit firmě Centra sankci („palec dolů“) podle příslušné smlouvy.

3. FINANCE

- 1) Správce podal souhrnnou informaci ohledně vývoje pohledávek. Situace se zdá být stabilizovaná. Již delší dobu činní cca 2 mil Kč, tzn. že SVJ momentálně nemá žádné významné „systematické neplatiče“, a dlužníci jsou v zásadě „jen“ ve zpoždění s placením záloh.
- 2) Ve věci již odsouzeného případu péan Craig Nelson Longstaff-a:
 - Pí Korejzová informovala o možnostech o případného exekučního řízení ve Francii a obecně v zahraničí. Přislíbila též kontaktovat exekutora, který má v dané věci zkušenosti.
 - Pan Tříška připomenul, že zatím se jako jediný efektivní způsob aktualizace místa pobytu vlastníků (a dlužníků), ukázalo být přečipování vstupních karet, k němuž se každý vlastník musí dostavit osobně, případně dodat úředně ověřenou plnou moc.
- 3) Platí, že všechny další dluhy řeší pan JUDr. Rath s tím, že některé případy jsou stále ještě v gesci pana JUDr. Ševčíka.

4. VZT

- 1) Výbor se rozhodl znovu projednat otázku druhého právního stanoviska – viz bod 1, bod 2) zápisu z jednání dne 25.4.2013:
- 2) Zadání tohoto bylo upřesněno a jednomyslně (6:0) odsouhlaseno v tomto znění:
 - a) Rozlišit položky rozúčtovacího klíče, které náleží do kategorie „správa domu“ nebo „služby spojené s užíváním společných částí domu“.
 - b) Rozlišit způsoby hlasování o výše uvedených dvou kategoriích položek.
- 3) 5:0.1 (pí Handzelová se zdržela) byl navýšen finanční limit na vypracování tohoto stanoviska byl zvýšen na 29 000,- Kč s tím, že pokračuje hledání nejvhodnějšího kandidáta na vypracování tohoto stanoviska.
- 4) Konečné rozhodnutí o druhém právním stanovisku bylo přijato poměrem hlasů 3:2, kdy pro byli Toman, Korejzová a Tříška, proti byli Drhlík a Handzelová. Pan David byl nepřítomen hlasování.
- 5) Pí Korejzová napadla bod 17 Finančního plánu pro rok 2008.
- 6) Handzelová a Drhlík vyslovili názor, že by o správnosti rozúčtování položek měl rozhodnout soud. Ostatní nesouhlasili.

5. OPRAVY OKEN A DVEŘÍ

- 1) Novým technickým a zejména finančním problémem se postupně stává údržba a opravy oken a dveří.
- 2) Bylo konstatováno, že uvedené vybavení bytu vyžaduje „odborné zacházení“, nemá-li dojít k jeho poškození. Pan Tříška dodá správci návod, který kdysi dostal od původního správce. Na jeho základě a s jeho využitím budou všichni majitelé poučeni s tím, že na nich zůstane povinnost proškolit své případné nájemníky.

- 3) Správce informoval o nové firmě, s níž bude uzavřena v uvedené věci uzavřena rámcová smlouva. Náklady na opravu ponесou vlastníci. V opačném případě by musely být okamžitě a výrazně zvýšeny příspěvky do fondu oprav s tím, že i pak bude SVJ namítat neodborné zacházení s majetkem SVJ.
- 4) Pí Korejzová uvedla, že podle zákona není možné stanovovat žádný limit, tj. že výbor rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu, kam spadají (kromě jiného) i opravy společných částí domu. Výjimkou jsou opravy v režimu udržovacích prací, případně stavební úpravy na základě stavebního ohlášení či povolení, které schvaluje shromáždění SVJ. Vzhledem k tomu, že neexistuje v otázce oken a dveří žádná dohoda vlastníků jednotek, není ani nahrazena žádným rozhodnutím shromáždění SVJ, jedná se o společnou část domu, o její opravě rozhoduje výbor SVJ. Výbor odmítne opravit závadu, která je způsobena neodbornou manipulací ze strany dotčených vlastníků jednotek nebo jejich nájemníků.

6. CENOVÉ NABÍDKY

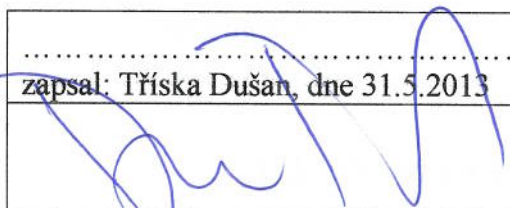
- 1) Spalinové výměníky. Na základě výběrového řízení byl poměrem hlasů 4:0 (David a Handzelová již nepřítomni) prací pověřen ITES s tím, že správce s ním zahájí jednání ohledně způsobu financování.
- 2) Poměrem hlasů 5:0 (David již nepřítomen) bylo rozhodnuto provést výměnu výměníku (chlazení C2).
- 3) Poměrem hlasů 5:0 (David již nepřítomen) byla schválena havarijní oprava okapového svodu a části fasády s okenní římsou do ulice Korunní. Cenový limit 23 tis. Kč včetně DPH. Bylo nahlášeno jako pojistná událost. Pojišťovna Allianz přislíbila pojistné plnění spoluúčast SVJ 5.000,-Kč.
- 4) Poměrem hlasů 4:0 (David a Handzelová již nepřítomni) bylo schváleno „předláždění“ části chodníku u komory na kontejnery. Cenový limit 11.800,-Kč včetně DPH, hradí SVJ.

7. RŮZNÉ

- 1) Nepodařilo se uspokojivě prezentovat nový formát tabulky úkolů. Tabulka úkolů není již 3 měsíce výboru k dispozici. Výbor rozhodl udělit firmě R3 sankci („palec dolů“) podle příslušné smlouvy. R3 do příštího výboru sjedná nápravu – tj. vždy v předstihu 2-3 dní rozešle výboru vyselektovanou tabulku úkolů a oprav, aby mohla být na výboru jako jeden z prvních bodů programu celým výborem probrána.
- 2) Změní se pořadí bodů jednání výboru tak, aby za přítomnosti všech mohly být nejdříve schvalovány cenové nabídky a pak teprve proběhne další program výboru.
- 3) Pí Korejzová informovala o schůzce ve věci Dalkia.
- 4) Výběrové řízení na vedení účetnictví je pozastaveno do dokončení auditu.
- 5) Na základě již provedeného šetření bude provedeno výběrové řízení ve věci nového poskytovatele TV a internetu. Pan Toman vstoupí do jednání se sousední Rezidencí Korunní s cílem prověřit možnosti využití jejich technologie.
- 6) Pí Zelfová informovala o změnách v personálním obsazení recepce. Hlavním důvodem se ukázaly být rozpory mezi zaměstnanci a z toho vyplývající nižší kvalita jejich služeb.

- 7) Výbor schválil dodávku toaletního papíru na náklady SVJ s cenovým limitem do 500,-Kč ročně pro toalety: 1. Recepce – ostraha, 2. Toaleta pro řemeslníky dodavatelských firem SVJ pracujících v areálu KD.
- 8) Správa pronájmu skladů: pí Handzelová se rozhodla vzdát se pověření koordinace pronájmů (kterým byla pověřena výborem dne 27.11.2008 včetně oprávněné možnosti využívat parkovací kartu služeb). Od července 2013 budou pronájmy zajišťovány výhradně správou R3, momentálně pí Zelfelovou, a to bez navýšení poplatků ze strany R3. Pronájmy budou i nadále pokračovat v existujícím režimu, tj.:
- budou pravidelně při každé změně vypracovávány tabulky o stavu pronájmu,
 - budou kontrolováni a upomínáni dlužníci,
 - budou předávány a přejímány čisté a nepoškozené sklady včetně nafocení (a uschování) stavu skladu (vč. event. vyklizení a úklidu)
 - budou vypracovávány, podepsiovány, evidovány a skladovány všechny smlouvy a výpovědi (a to včetně aktualizace informací na webu)
 - bude vedeno i řádné klíčové hospodářství,
 - budou prováděny inzerce a prohlídky volných skladů .

Jednání příštího výboru se koná v 17.00 hod, 27.6. 2013 v kanceláři správce.

..... zapsal: Tříška Dušan, dne 31.5.2013 ověřila: Evženie Handzelová, dne2013
.....  Jan Toman, předseda SVJ, dne2013 