

ZÁPIS
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konaného dne 27.6. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Pavlík (místo pí Korejzové)
Kroupa Michal
Toman Jan
Tříška Dušan

Omluvena:

Handzelová Evženie (ze zdravotních důvodů)

zástupci správce:

Zelfelová Jana
Rucki Tomáš
Slavíková Stanislava

Program:

- 1) Právní agenda (za účasti Mgr. Ratha).
- 2) Cenové nabídky.
- 3) Různé

1. PRÁVNÍ AGENDA

Vzhledem k časovým možnostem právního zástupce SVJ byla tato agenda zařazena jako první bod jednání.

1.1 Zatékání do garáží

Vzhledem k trvajícím problémům s plněním smlouvy rozhodl výbor podat na firmu Strabag příslušnou žalobu. Náklady na toto řízení by nemělo překročit Kč 20 000,-.

1.2 Předžalobní upomínka

Upomínku podala Mgr. Steinerová v zastoupení společnosti Korejzová a spol., v.o.s. Týká se vad vzduchotechniky a zvlhčovače, a to jednak požadavku na opravu a dále pak na náhradu škody.

1.2.1 Opravy

Ve věci opravy výbor rozhodl, že jde o dlouho řešený právní problém, ke kterému bylo vyžádáno několik právních stanovisek a ohledně kterého není výbor zatím schopen rozhodnout. Platí tedy dosavadní režim, kdy vlastník je vyzván, aby vadu opravil na vlastní náklady a ty posléze vymáhal na SVJ, nebo opravu zajistí SVJ s tím, že náklady na opravu bude vymáhat na vlastníkově.

1.2.2 Náhrada škody

Z důvodů nefunkčnosti topení a zápachu byla společnost AK Korejzová v.o.s. nucena nucena

poskytnout slevu na nájemném. Výbor došel k závěru:

- a) poměrem hlasů 4:0:1 (pan Pavlík se zdržel), že v případě zápachu SVJ uvedený problém nezavinilo a proto za škodu neodpovídá,
- b) poměrem hlasů 3:0:2 (zdrželi se pp. Toman a Pavlík), že v případě nefunkčnosti topení SVJ uvedený problém nezavinilo a proto za škodu neodpovídá,

1.3 Woodbine

Vzhledem k vývoji právní interpretace odlišnosti mezi pojmy „služba“ a „správa“ došel výbor k závěru, že jeho původní rozhodnutí přeučtovat příslušnou platbu všem vlastníkům mění tak, že přeučtování bude – podle stejného klíče – provedeno pouze vůči faktickým uživatelům příslušného zařízení.

I zde platí, že celý problém je z právního hlediska mimořádně komplikovaný, a výbor stále hledá řešení, které by bylo soudně nenapadnutelné.

2. CENOVÉ NABÍDKY

2.1 Schválené a potvrzené návrhy

- a) Poměrem hlasů 4:0:1 (pan Pavlík se zdržel) byly přijaty tyto nabídky. V dále uvedených případech se týká o řešení pojistných událostí: Oprava výtahů - 24885 Kč
- b) Oprava podhledu na chodbě bloku A - 11537 Kč
- c) Ochrana komínů C,D,E proti ptactvu – 12559 Kč
- d) Oprava malby stropu schodiště C po zatečení - 9660 Kč
- e) Oprava akodrainu u výjezdu z garáží – 22130 Kč
- f) Výměna dešťového svodu budova A – 8911 Kč
- g) Oprava římsy fasády v ulici Korunní – 8901 Kč
- h) Oprava propadlé dlažby před budovou A2 – 16121 Kč
- i) Výměna modulu DT v budově F – 12535 Kč
- j) Přetěsnění komínu A2 – 19550 Kč
- k) Havarijní výjezdy úklidové firmy v době zatopení sklepů v době nedávných dešťů a povodní - Kč 10 000,-
- l) Montáž sněhových zábran na objektu A z ulice Sobotecká – 65 939 Kč nabídka bude předložena na shromáždění
- m) S konečnou platností byl schválen dodavatel opravy balkónů a venkovních schodišť společnost Omlux Invest (na základě rozhodnutí Shromáždění vlastníků jde o investice ve výši cca 1 mil a 4 mil Kč) v celkové výši 4780000 Kč.

2.2 Související otázky

- 1) Ex post se do zápisu zaznamenává dříve přijaté rozhodnutí stanovisko k opravě prasklých skleněných stříšek do ulice Sobotecká. Problém je řešen jako pojistná událost a spoluúčast SVJ činí Kč 5 000,-. Firmě Sklenáři Novenko může být vyplacena částka do 23.000,-Kč
- 2) Jako neodůvodněný byla odmítnuta reklamace vlastníka bytu G19 ohledně nevyhovující

průzvučnosti s odůvodněním, že omítka patří vlastníkově jednotky a není tedy ve společném vlastnictví.

- 3) Jako neodůvodněný byl odmítnut návrh na financování problému se zápachem do prostoru obchodu Billa.
- 4) Návrhy na posílení kamerového systému budou postoupeny Shromáždění vlastníků – očekává se limit cca Kč 100 000,-.

3. RÚZNÉ

3.1 Tabulka úkolů

Byla provedena opakovaná prezentace nového formátu tabulky úkolů. Výbor vyjádřil:

- a) nespokojenost se zpožděním, s nímž je nová tabulka dodávána a s tím, že stále ještě nemá konečnou podobu,
- b) naději, že prezentovaný produkt je krok správným směrem.

3.2 Technická správa

Znovu byla diskutována problematika kontroly dodavatelů a zejména přebírání (protokolární a jiné) výsledků jejich práce.

Chybí technické zprávy a zejména pak koncepce správy o celý areál.

3.3 Informovanost vlastníků o právní agendě

Na jednom místě budou evidovány všechny doklady týkající se aktuálních a hrozících právních sporů, které SVJ vede (může vést).

Zejména s ohledem na ochranu osobních dat výbor rozhodne, které z těchto dokumentů a v jaké podobě bude možné uveřejnit pro potřebu ostatních vlastníků.

3.4 Parkování JRD

Vzhledem k praktické nepoužitelnosti příslušného prostoru v garážích výbor rozhodl – poměrem hlasů tato místa pronajmout, a to: při současném pronájmu pěti míst za nájemné Kč 1 500,-/měsíc včetně služeb za jednotku o velikosti cca 10 m². Smlouva bude uzavřena s platností od 1.7.2013.

3.5 Faktura od JUDr. Ševčíka

Na základě ukončení spolupráce s bývalým právním zástupcem SVJ je třeba rozhodnout o proplacení jeho faktury ve výši cca 30 000,- Kč. Správce požádá Mgr. Ratha o posouzení oprávněnosti této fakturace.

3.6 Koncepce péče o zeleň

- 1) Výbor vzal na vědomí, že Centra předložila návrh na koncepci dosadby zeleně. Centra na své náklady (do výše 23.000,-Kč bez DPH) osází čtverce na nádvoří KD. Výbor odsouhlasil výsadbu buxusů, červeného dříví a travin (vousatec).
- 2) Nadále trvají komunikační problémy s tímto dodavatelem a požadavek na vyřešení trávníků za budovami H a J.
- 3) Správce předložil cenovou nabídku firmy Jungle Interiors a návrh květinové výzdoby prostoru před recepcí (směs letniček v květináči Kubus 50x50x50) a průchodu pro pěší

(umělá tráva květináč Brussels 40cm). Doporučení výboru: požádat o prezentaci či zapůjčení vzorků.

3.7 Dohoda o narovnání

Vzhledem k technickým problémům s vodoměrem budou panu Boháčkovi vyúčtovány náklady expertním odhadem, a to za poslední tři roky, vzhledem k příslušné lhůtě promlčení. Návrh na příslušnou smlouvu vypracuje uvedený vlastník.

3.8 Odstranění reklam ze společných prostor

Výbor zamítl žádost o výjimku z požadavku odstranit reklamu komerční jednotky ze společných prostor a trvá na odstranění v zadaných termínech.

3.9 Vyúčtování nákladů za služby 2012 jednotka 51314

Výbor přijal návrh majitele jednotky 51314 na mimosoudní narovnání úhrady nedoplatku za poslední 3 roky.

3.10 Poskytnutí náhrady za vlhký sklep jednotky 51157

Výbor zamítl požadavek vlastníka jednotky 51157 na poskytnutí slevy na nájmu skladu náhradou za mokrý sklep (prosáknutí vody z dešťových srážek).

3.11 Změna užívání nebytového prostoru


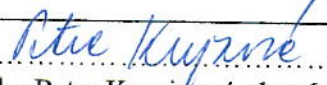
Výbor se nezabýval dopisem ohledně souhlasu vlastníků ke změně užívání nebytových prostor z prodejny letenek na zubní ordinaci. Žadateli bylo písemně odpovězeno o termínu konání shromáždění vlastníků, kde se bude záležitost řešit.

3.12 Separátní stanovisko člena výboru

P. Toman vyjádřil nespokojenost ke správě R3 Group zejména v těchto bodech:

- přes osobní záruku majitele R3 Group, že p. Rucki bude působit pouze na KD, bylo zjištěno, že p. Rucki dlouhodobě pracuje na dalších objektech.
- u správce neustále dochází k personálním změnám na klíčových postech (několikrát v průběhu roku) a tím je narušena kontinuita správy.
- správce stále nepředložil návrh nového řešení konceptu správy.
- více než 6 měsíců nemá výbor k dispozici kontrolní nástroj správy a údržby (spuštění nového systému tabulky úkolů je ze strany správce nustále odsouváno, přehled úkolů nezahrnuje všechny úkoly a vykazuje další nedostatky).
- z důvodu dlouhodobě opomíjených závad a zanedbané údržby dochází ke znehodnocování objektu či jeho částí, ke vzniku zbytečných škod a vícenákladů.
- výbor je nucen v operativních činnostech suplovat činnost správce.
- výboru jsou ze strany vlastníku zasílány časté stížnosti na (ne)činnost správce.
- celkový přístup správce je vnímán jako nekorektní.

Jednání příštího výboru se koná v 17.00 hod, 25.7. 2013 v kanceláři správce.

 zapsal: Triska Dušan, dne 28.6.2013	 ověřila: Petra Korejzová, dne 6.9.2013
---	---