

Zpráva o činnosti výboru SVJ Korunní 810

22.5.2009

pro schromáždění konané dne 21. května 2009

1. Důvody pro toto shromáždění vlastníků

1.1 Předchozí shromáždění vlastníků a jejich výsledky

Shromáždění vlastníků se fakticky sešlo zatím pouze jednou, dne 17.10.2007, kdy se – díky tomu, že bylo usnášeníschopné - podařilo většinou hlasů všech členů SVJ zvolit statutární orgán SVJ, tj. jeho výbor. Aktuální kompetence jsou v rámci výboru rozděleny takto:

Michaela Srnková – předseda výboru, účetní a finanční záležitosti, daně, dlužníci, pojistné události, koordinace činnosti výboru

Evžen Handzelová – místopředseda výboru, agenda vad a nedodělků, reklamace, koordinace činnosti správce, pronájmy společných prostor

Petr Slavíček – člen výboru zastupující komerční jednotky

Michal Konvička - člen, komunikace a správa webové prezentace

Michal Babák - člen, účetní a finanční záležitosti, daně, dlužníci, pojistné události

Dušan Tříška - člen, administrativně-právní agenda

Bohužel následující Shromáždění, které bylo svoláno na 3.12.2008, se již nesešlo v usnášeníschopném složení. Dnešek by tedy měl být náhradou za tuto zmařenou příležitost. Důvody jsou především dva:

- a) finanční situace SVJ a
- b) přijetí pravidel souvisejících s domovním řádem.

1.2 Finanční situace a domovní řád

Složitost finanční situaci SVJ je dána zejména poruchami v toku peněžních prostředků (tzv. cash-flow), ke kterým dochází z důvodů technických, disciplinárních a věcných:

1.2.1 Technické důvody

Tyto zdroje poruch lze shrnout takto:

- zálohy na zúčtovatelné služby byly předchozím pověřeným vlastníkem a správcem podhodnoceny
- Nebyly opakovaně zohledněny vzrůstající ceny energií

- Zálohy neobsahovaly všechny služby, které si chod KD vyžaduje – např. správa technologií, revize, servis atp.
- vyúčtování záloh bylo provedeno opožděně, a to zejména z důvodu nedokončeného odečtu faktické spotřeby v jednotkách,
- pro komerční jednotky hradí elektrickou energii SVJ s tím, že poté je platba komerčním jednotkám přefakturována. Nedodržují-li komerční jednotky platební morálku, výrazně to ohrožuje cash-flow SVJ, stejná situace nastává i v případě předfakturací za správu technologií.

1.2.2 Disciplinární důvody

Výbor se potýká s problematikou špatné platební morálky při platbách záloh, vyúčtování a přefakturace ze strany členů SVJ.

Výbor stanovil postup, jak vůči neplatičům postupovat – viz dále – dluhy vymáhá soudní cestou, případně pod hrozbou zneplatnění vstupních karet.

1.2.3 Věcné důvody

Jak bude rovněž zdůrazněno dále, výbor identifikoval služby a činnosti, které nebyly v původním rozpočtu zahrnuty, a je přitom nezbytné je provádět.

1.3 Domovní řád a zvláštní usnesení tohoto Shromáždění

Návrh domovního řádu je přiložen.

Přiložena jsou i usnesení, která s oběma hlavními tématy tohoto Shromáždění úzce souvisí.

2. Komunikace se členy a jednání výboru

2.1 Informovanost členů SVJ

Výbor doplnil strukturu webových stránek SVJ, na kterých jsou především zveřejněny všechny podstatné právní dokumenty a zápisy z jednání, včetně úkolů uložených členům výboru, správci a dalším dodavatelům SVJ.

Na webové prezentaci www.korunni810.cz mohou členové kdykoli najít zejména:

- Zápisy ze všech schůzí výboru
- Termín a místo další schůzky výboru
- Dokumentaci předchozích shromáždění vlastníků
- Informace o rozpočtech, vyúčtováních a financích SVJ
- Informace o dodavatelích a smlouvách s nimi uzavřených
- Zápisy z jednání o postupu reklamačních řízení, seznamy reklamovaných vad společných částí
- Zápisy z jednání s dodavateli

- Informace o mimořádných událostech a činnostech plánovaných v Korunním Dvoře
- Informace o nájmech společných částí domu

Prostřednictvím tohoto webu bylo též založeno diskusní fórum členů, které je pravidelně čteno a ze strany správce jsou otázky a připomínky vlastníků přebírány k řešení a na agendu výboru.

Nově byl zřízen odkaz „správa objektu“ na kterém se budou nacházet všechny informace a sdělení správce objektu, jedná se o tzv. „virtuální nástěnku“

2.2 Pravidelné řešení agendy, otázek a stížností, schůzky výboru

Od 1. listopadu 2008 se výbor i nadále schází po většinu roku po 2 – 3 týdnech, ačkoli pro období roku 2009 bylo původně plánováno počet jednání redukovat na 1x měsíčně. Procesy, jejich nastavení a objem problémů v Korunním Dvoře si to do dnešního dne vyžadují. Obvyklým dnem schůzek je každý druhý čtvrtek od 17h místnost správce. Místo i doba dalšího jednání výboru bývají známy zpravidla 14 dní předem.

V některých případech se jednání výboru zúčastnili i přizvaní členové SVJ, pokud vlastník projeví přání se jednání se svými návrhy či připomínkami zúčastnit, preferujeme předem domluvu termínu, aby nedošlo k termínové kolizi např. se schůzkami s dodavateli, jež během výborů pravidelně probíhají.

3. Reklamace vad ve společných částech

domu

3.1 Jednání s Prahou Sen

Pověření zástupci výboru se opakovaně setkali v roce 2008 a nadále setkávají s investorem (Praha SEN). Odborná jednání reklamačního procesu od roku 2008 vede z pověření výboru a pod vedením paní Handzelové Michal Skřivan z R3Group. Zápisy ze všech jednání jsou na webu SVJ.

Za účelem reklamace vad společných prostor se podařilo vyhotovit jeden celkový seznam těchto vad. Všechny vady společných prostor byly včas a řádně reklamovány, byly investorem písemně uznány a investorem byla slíbena jejich oprava. I tak ovšem stále dochází k doplňování seznamu - zejména v návaznosti na způsob a termíny dokončení opravy. Pro řešení jednotlivých problémů byla postupně vytvořena organizační struktura.

3.2 Aktuální práce

V současnosti zajišťuje Praha SEN v Korunním dvoře zejména tyto práce:

- průběžné odstraňování zatékání v garáži,
- změny v regulaci topné soustavy objektu (již provedeno na objektech J, J1, H.H1 a K, další objekty budou následovat),
- odvětrávání nejvyšších prosklených pater společných komunikací objektů,
- zjišťování příčin zkratů a nefunkčnosti venkovního osvětlení,
- oprava izolace nákladního výtahu

3.3 Dokončené práce

SVJ převzalo od investora následující výsledky reklamací:

- opravy v interiérech – stěn (především prasklin),
- opravy dilatačních spár (např. schodiště-podesta), zábradlí (zejm. natření), maleb (např. opravy po zatékání), podlah (hl. nátěrů a chybějící sokly), dveří (funkce),
- dokončení některých stavebně nedokončených společných částí domu (kotelna, WC),
- doplněná brana,
- doplněné a opravené hromosvody,
- provozní značení, zrcadla, stopka v garáži,
- zrušení stání v garáži neodpovídajících zápisu v katastru nemovitostí,
- vyčištění studny a zajištění její nepřístupnosti, monitorování její hladinky,
- oprava vjezdových vrat ze Sobotecké ulice,
- oprava většiny závad na zařízeních pro požární bezpečnost,
- zamezení přístupu veřejnosti k rozvodnicím a rozvaděčům ,
- instalace čteček dle projektu,
- oprava dláždění na některých místech areálu,
- odstranění předmětů ze střech,
- dodávka a vypnutí chybějících lan k popínavým rostlinám,
- dokončení bočního vstupu do areálu ze Sobotecké ulice; branky znemožňující přístup nepovolaných osob k valu za objektem K,
- odstranění závady způsobující tvorbu rampouchů na balkonech A1 a A2,
- zprovoznění topných kabelů na střechách 2. etapy.

Výbor vnímá, že jsou opraveny zatím jen vady drobnějšího charakteru. Od Prahy Sen má však příslib, že dojde k vyřešení všech uznaných vad. Jako hlavní a zatím neuspokojivě řešené vady vidí výbor zejména:

- venkovní areálová kanalizace (nedostatky jsou zejména v ležaté kanalizaci),
- zatékání do garáží (došlo k snížení zatékových míst, ale rozhodně ne k odstranění, zatékáním vznikají druhotné škody),
- střecha (velmi špatné a netrvanlivé provedení střešního pláště)

- venkovní osvětlení KD (díky zkratům ve vedení nefungují v různou dobu různá světla),
- izolace u pat objektů.

Kompletní seznamy s daty odstranění a posledními novinkami najdete na webu. Pokud to situace bude vyžadovat je výbor připraven přistoupit k potřebným dalším právním krokům či k medializaci problému četných a vlekcoucích se reklamací na KD. V tomto bodě se obracíme i na Vás: Pokud máte tu možnost, předejte výboru své kontakty pro případ medializace.

3.4 Chybějící dokumentace

Dokumentace, kterou výbor přebíral od pověřeného vlastníka, byla a stále zůstává, nekompletní. Podařilo se však ve spolupráci se správcem R3 group a s novým dodavatelem technologií ITES dohledat některé výchozí revize a identifikovat přesný popis revizí chybějících. Jedná se nemalý počet všech průběžných revizí, servisů a kontrol zejména technologických celků, které nebyly v minulosti prováděny nebo nejsou nijak dokladovány.

Mezi trvajících úkoly výboru tedy patří tuto dokumentaci dále vymáhat a doplňovat, jakkoli tyto činnosti jistě nepatří do obvyklé agendy výboru. Za obvyklé se totiž považuje, že dokumentace, jako je *prohlášení vlastníka* nebo *výchozí revize*, je automatickou součástí předávané dokumentace dokončené nemovitosti.

Jednání v tomto bodě nejsou s Prahou SEN, doposud uzavřena.

Všechny dostupné dokumenty a rovněž i smlouvy s dodavateli jsou uloženy v archívu SVJ v objektu Korunního Dvora. Zde mohou být také k nahlédnutí; po domluvě a za úhradu mohou být zhotoveny i jejich kopie pro členy SVJ.

3.5 Jednání o finanční kompenzaci vad

V únoru 09 byl předložen návrh na finanční vyrovnání za vybraný seznam vad

Trávník a zeleň
Parkovací stání pro návštěvy
Popraskané venkovní schody
Propadlé podlahové konvektory
Úchyty pro horolezce
Oprava střechy

Praha SEN má lhůtu k vyjádření. Jednotlivá stanoviska byla připravována právní kanceláří Císař, Čěška, Smutný a správcem R3 group z pověření výboru SVJ. Pro podklady a ocenění výbor

spolupracoval i se soudním znalcem a příslušnými dodavateli těchto prací.

4. Zkvalitnění služeb v Korunním Dvoře

4.1 Přehled služeb

Výbor analyzoval činnost nejvýznamnějších dodavatelů služeb, mezi které v té době patřili zejména:

- správa nemovitosti vč. údržby (R3 group),
- ostraha (PaNservis),
- právní zastupování SVJ (Fiala, AK CČS)
- správa technologií a dodavatel revizí a servisních prohlídek (ITES)
- dodavatel tepla (Dalkia)
- úklidová firma (Yabok)
- zahradník (Peprný)
- dodávka el. en. PRE

a monitoroval další jako:

- deratizátor (Konfršt),
- PO servis (Kandus),
- satelitní rozvody (SAT Media),
- výtahy (Otis),
- telekomunikace (CrackComputers, Telefonica O2) či Veolia (voda),

V návaznosti na to výbor po identifikaci nedostatků pokračoval ve zkvalitňování služeb a monitorování dodržování smluvních podmínek a obsahu plnění v uvedených službách. Dále se postupovalo i v řešení reklamovaných vad společných prostor.

4.2 Správce

4.2.1 Nová organizace a smlouva

Správu Korunního dvora zajišťuje firma R3 Group, která na základě výběrového řízení od října 2008 nahradila původní správcovskou firmu PPM, s jejíž činností převládala nespokojenost.

R3 group zajišťuje v KD zejména tyto služby:

- Koordinační činnost všech dodavatelů KD
- Příprava a uzavírání smluv s dodavateli

- Organizace výběrových řízení na dodavatele
- Kompletní administrativní a ekonomický servis
- Účetnictví a vyúčtování
- Evidence vlastníků
- Komunikace s vlastníky
- Vymáhání pohledávek
- Zajišťování shromáždění vlastníků
- Provádění drobné údržby
- Zajišťování větších oprav a investic
- Odborné vedení přehledu vad a reklamací vč. pravidelných setkání se zástupci Praha SEN
- Pravidelná kontrola technického stavu objektu
- Zajištění provedení všech revizí, kontrol a servisů
- atp

Rovněž s R3G měl výbor několik velmi kritických jednání, jehož výsledkem byla – stručně vyjádřeno – dohoda, že R3G bude i nadále pověřen správou za podmínek, že:

- významně se sníží role výboru při vlastním výkonu správcovských činností, tj. že výbor se omezí na činnosti v zásadě pouze kontrolní a správce převezme všechny zejména operativní záležitosti
- bude nalezena cesta pro financování zvýšení kapacity pro výkon správcovské činnosti, a to zejména formou reorganizace fungování ostrahy

4.2.2 Osoba správce

Z hlediska kvality správcovské činnosti je ovšem zásadní otázkou výběr a postavení konkrétní (fyzické) osoby, která je touto správou pověřena. Od března 2009 je aktivní správa v Korunním Dvoře v rukou pana Michala Skřivana, který bude postupně zaškolovat vhodnou kvalifikovanou osobu, již výbor před uvedením do funkce odsouhlasí. I v budoucnu však výkon správce bude pravidelně monitorován vedením společnosti R3 group.

4.2.3 Činnosti správy za poslední období

Mezi činnosti, před které byl správce po zahájení práce postaven, patří zejména tyto:

- Převzetí objektu vč. všech vad a nedodělků
- Převzetí administrativní části správy

- Přebírání účetnictví
- Provedení auditu všech existujících smluv, revizí, subdodavatelů
- Provedení vstupní technické kontroly objektu
- Převzetí objektu vč. všech vad a nedodělků
- Zahájení faktické činnosti správce vč. údržby objektu
- Zabezpečení všech nedostatků vyplývajících ze vstupních auditů

Co se správci podařilo vyřešit:

Zorganizovat a zabezpečit výběrové řízení na nového správce technologií vč. doporučení výboru k finálovému výběru.

Pojmenovat ve spolupráci se správcem technologií všechny nedostatky a vady na technologiích v objektu, v současné době probíhá jejich postupné odstraňování.

Definovat všechny zákonné revize a prohlídky, které nebyly v předchozím období prováděny, v průběhu roku 2009 budou postupně doplňovány.

Definovat všechny servisní práce, které nebyly nikdy prováděny a jejichž důsledkem je nefunkčnost některých technologií, jedná se zejména o zařízení vzduchotechniky, chlazení, systémů požární ochrany atp.

Ve spolupráci s dodavatelem technologií dosáhnout úspory ve výdajích na elektrickou energii úpravou smluvního tarifu u PRE.

Vedení jednání o odstraňování vad a nedodělků a přebírání velkého množství již odstraněných reklamací společných prostor.

Komunikace se soudním znalcem stran posudku na reklamované vady.

Zahájení vyjednávání s ostrahou ohledně zkvalitnění a zefektivnění jejich služeb.

Po domluvě s výborem zajištění pravidelných rozborů finanční situace SVJ v období ohrožení cash-flow.

Ve spolupráci s výborem nastavit přesná pravidla pro vymáhání pohledávek vč. doporučení vhodného advokáta pro tyto záležitosti.

Postupné shromažďování kontaktů na vlastníky, jichž od předchozího správce obdržel pouze nevyhovující množství.

4.3 Ostraha - bezpečnost

4.3.1 Bezpečnostní audit

Ostrahu Korunního dvora zajišťuje firma PaN Servis, která na základě výběrového řízení od 2008 nahradila původní bezpečnostní firmu SSI, s jejíž činností převládala nespokojenost.

Přesto hledá výbor možnosti, jak ostrahu optimalizovat a nechal za tímto účelem provést nezávislý bezpečnostní audit. Důvodem byly kromě jiného vážné kriminální případy v období prosinec-únor 09 - opakované vykradení aut v garážích osobami s platnou vstupní čipovou kartou a pokus o vloupání do bytu v objektu A.

4.3.2 Přečipování

Pod tímto označením provedl výbor novou registraci všech čipů oprávněných vlastníků. Cílem tohoto opatření bylo především zvýšení bezpečnosti. Právě z těchto důvodů bylo přijato pravidlo, že karty budou přečipovány pouze vlastníkově, či osobě, která se prokáže jeho ověřenou plnou mocí.

Současně s tím, se výbor snažil využít uvedené příležitosti a:

- získat aktuální kontakty na vlastníky jednotek,
- vytvořit tlak na členy SVJ, kteří mají vůči SVJ dluh.

Mezi pravidla tedy patřilo kromě jiného i to, že vlastník musí svůj dluh zaplatit, či alespoň uzavřít ohledně svého dluhu příslušnou dohodu.

Negativa:

Zatím se poměrně složitě hledá soulad mezi zájmy vlastníků komerčních a nekomerčních (bytových) jednotek. Vzhledem k tomu, že ve výboru je zatím jediný zástupce tzv. komercí, bylo by nanejvýše žádoucí jej příslušně doplnit. (Podle stanov může mít výbor celkem 9 členů, tj. o 3 více než dosud.)

Pozitiva:

- a) Celkem bylo v rámci řádného termínu přečipováno 98 % vlastníků
- b) Nové přístupy byly aktivovány 1.4.2009 a po počátečních technických potížích se závorami jsou aktivní. Všechny vstupní karty i čipy jsou evidovány a je možné sledovat jejich užívání na pultu ve velíně.
- c) Podařilo se významně snížit dluh členů vůči SVJ,
- d) Bylo možno zefektivnit činnost ostrahy.
- e) Zneplatnění karty lze použít jako tlak SVJ vůči členům, kteří hrubým způsobem porušují Stanovy, či dokonce obecně závazné právní normy – viz návrh příslušného usnesení.

Celkové náklady na přečipování činily: 130.000 Kč bez DPH a po vyřešení výše uvedeného problému bude výbor tuto akci hodnotit jako velmi úspěšnou. Připraven je tedy ji zopakovat, kdykoli se to ukáže jako potřebné.

4.3.3 Uvažované investice

V současném plánu výboru je v rámci optimalizace činnosti a nákladů ostrahy zkvalitnit technické zabezpečení areálu – nákup lepších kamer, jejich nové rozmístění a nákup rolovacích vrat kontrolujících vjezdy a výjezdy do garáží.

Tato investice bude uskutečněna ve chvíli, kdy to dovolí momentálně dosti napjatá finanční situace SVJ.

4.4 Právní zastupování SVJ

Tyto služby byly rozděleny do dvou kategorií.

4.4.1 Vymáhání pohledávek

Zatím jde o vymáhání částek, které dluží členové SVJ na zálohách, vyúčtování služeb, přeúčtování energií a servisů technologií, nájmech společných částí domu apod.

Tyto pohledávky jsou vymáhány standardním způsobem – na základě upomínek a posléze soudních žalob. Před soudem SVJ zastupuje pan JUDr. Fiala a nově Mgr. Ševčík.

Bude ještě konstatováno, že tyto právní postupy jsou značně zdlouhavé a ve svém důsledku ohrožují platební schopnost SVJ. Bohužel, z povahy věci, nás ohrožují zejména případy, kdy mezi neplatiče se dostane některý „velký člen“, zpravidla jde o komerční jednotku.

4.4.2 Ostatní agenda

Ostatní, podstatně méně rutinní agenda, je zpracovávána ve spolupráci s AK CČS (Císař, Češka, Smutný). Kromě prací na smlouvách se správcem a dalšími dodavatelskými firmami (ITES, DALKIA, ..) se tato činnost zabývá zejména reklamací vad společných částí domu. Kromě jiného byla zpracována právní analýza týkající se výše zmíněného „finančního vyrovnání“ za vybraný seznam reklamovaných vad, z nichž některé jsme společně označily za neopravitelné – zejména jde o tzv. parkování pro návštěvy nebo jiné provozně nedůležité kosmetické vady.

AK CČS se rovněž významně zúčastnila na definici konečného režimu pro již uvedené přečipování vstupních karet.

Očekává se dále její aktivní účast na, zejména pak na mimořádně citlivé otázce sankcí za porušování těchto řádů, Stanov ...

4.5 Technologie a teplo

Na konci roku 2008 přišla Dalkia s dvojnásobnou cenou za nutné práce na správě technologií na KD, proto pod administrativním vedením správce R3group bylo provedeno výběrové řízení na:

- správu technologií a
- dodávky tepla

Do užšího kola postoupily z celkem 6-ti oslovených dodavatelů společnosti ITES a H+S.

Správcem technologií od 1.1.2009 je společnost ITES. Provozovatelem kotelny a dodávkou tepla je nadále společnost Dalkia. Obě tyto služby spolu ovšem souvisejí technicky a organizačně a za optimální se tedy považuje, aby je výhledově dodávala tatáž firma.

4.6 Další služby

Výbor se dále zabýval i dalšími službami – deratizací, analyzuje a vyhodnocuje úroveň péče o zeleň, mytí oken ... Úklid byl svěřen jedné firmě s cílem ušetřit náklady.

5. Finance

5.1 Finanční problémy

Fakt, že se SVJ dostalo letos do finanční krize není vinou členů současného výboru ani současné správy R3- ale vinou:

- 1) podhodnoceného rozpočtu na rok 2008, návrh vypracovávalo PPM a odsouhlasilo tehdejší Shromáždění vlastníků v roce 2007,
- 2) Nebyly opakovaně zohledněny vzrůstající ceny energií
- 3) Zálohy neobsahovaly všechny náklady na nutné služby, které si chod KD bezpodmínečně vyžaduje – např. správa technologií, revize, servis, požární zabezpečení atp.
- 4) Náklady na teplo se v roce 2008 zvýšily oproti roku 2007 až o 40% - což bylo způsobeno vyšší obsazeností objektu po nastěhování vlastníků a růstem cen energií. vyšší náklady byly spojeny i se zajištěním chybějících a přitom nezbytných služeb, zejména :
 - právní zastoupení,
 - servis technologií důležitých pro chod objektu
 - zajištění požární bezpečnosti – EPS, sprinklery, UPS, atd
 - údržba nepřístupných částí – např. čištění okap. svodů,
 - provádění některých zákonných pravidelných revizí a kontrol
 - zimní údržba, údržba SAT a další subdodávky

V návaznosti na to se pak výbor soustředil na další snižování nákladů – příkladem může být nová smlouva s PRE, která by měla do rozpočtu přivést desetitisícové úspory. S důrazem na úspory a bezpečnost výstupní teploty vody na vodovodních bateriích v jednotkách byly také upraveny teploty na boilerch v jednotlivých objektech. Z původních 60-65C byly nastaveny teploty na normový výstup na 55C až 60C.

5.2 Vyúčtování

K otázce vyúčtování:

- i) Vyúčtování roku 2007 bylo dokončeno kvůli nejasné a rozporované faktuře společnosti Dalkia až v prosinci 2008. Výbor si byl samozřejmě vědom, obtíží, které tento fakt a posunutý termín dodání detailního vyúčtování způsobí, ovšem nebylo možné spornou fakturaci uznat.
- ii) Vyúčtování roku 2008 bylo dokončeno k 15.4. v souhrnu a bude distribuováno k datu 31.5.2009 všem vlastníků. Nedodržení termínu 30.4.09 je způsobeno chybějícími odpočty v jednotkách, za něž odpovídá společnost Dalkia, dostala náhradní lhůtu na doplnění těchto údajů.
- iii) Od 1.1.2009 převzal finanční agendu rovněž správce R3 group, za vyúčtování roku 2008 byla dle původní smlouvy o správcovské činnosti zodpovědná společnost PPM.

5.3 Nové příjmy

Mimořádným příjmem do společné pokladny SVJ je zatím jen nájemné z pronajatých společných částí domu.

Výborem bylo vybráno ve všech objektech cca 20 místností, které se hodí k pronájmu, dalších cca 10 prostorů bylo zprostředkováno službu zajišťujícím dodavatelům KD (údržba, technologie, úklid atp.). Tyto místnosti byly vystěhovány a vyčištěny a nabídnuty k pronájmu majitelům jednotek za velmi přijatelné ceny. Více informací (i pro zájemce) najdete na webu. V současné době je pronajato: 12 prostor s příjmem cca 16.000 Kč měsíčně. Ostatní jsou Vám stále k dispozici k pronájmu.

6. Shrnutí

Cílem práce výboru SVJ a zastupováním vlastníků od listopadu 2008 do května 2009 bylo v kostce:

Optimalizace služeb a zajištění všech důležitých dodávek za daných podmínek.

Největším letošním problémem bylo vyrovnat se s poddimenzovaným rozpočtem na rok 2008 nepočítajícím s řadou nutných prací a služeb i investic a hl. zvýšených nákladů na teplo. Výsledkem byl dluh u Dalkie, který bylo nutno řešit formou krátkodobého splátkového kalendáře. Tato faktura dodnes není splacena.

Výbor m.j. chce provést následující:

- 1) Zajistit účinné vymáhání pohledávek u neplatičů
- 2) Zkvalitnit a zefektivnit výkon ostrahy, důsledně evidovat dodavatele vstupujících do areálu,
- 3) Zabezpečit provádění všech servisních prací pro bezproblémový chod technologií,
- 4) Zajistit provedení všech zákonných revizí a prohlídek,
- 5) Uvést veškeré společné prostory KD do souladu s předpisy požární bezpečnosti,
- 6) Zanalyzovat práci předchozího správce – společnosti PPM – a ze zjištěných nedostatků vyvodit důsledky (dodnes nejsou všechny finanční nároky společnosti PPM z tohoto důvodu vyrovnány).
- 7) Definovat reálný rozpočet na rok 2010,
- 8) Hledat finanční úspory vyplývající z hospodárného provozu areálu,
- 9) Dovést do konce reklamaci vad, odškodnění za vady neopravitelné a dopracování všech výchozích revizí, zejména pak dokončení opravy otopné soustavy – instalace regulace, zaregulování soustavy, odstranění následků (rezonancí vznikajících přetlakem v potrubí),
- 10) Uvést v platnost a kontrolovat dodržování domovního řádu včetně parkovacího řádu, zejména pak zamezit poškozování zeleně volně pobíhajícími psi, neoprávněné parkování apod.,
- 11) Technicky zajistit vstup klientů komerčních jednotek na jejich parkovací stání,
- 12) Doplnit a zkvalitnit systém zeleně a péče o ni,
- 13) Zajistit kvalitnější úklid, včetně mytí nepřístupných oken patřících jednotkám,
- 14) Pracovat na úspoře elektrické energie – např. projekt samozhasínání v chodbičkách,

- 15) Pracovat na úspoře výdajů za topení, zejména instalací regulace systému
- 16) Doplnit vykradené skříně a elementy STA a SAT a zabezpečit je proti dalšímu vykrádání,
- 17) Zajistit reklamaci škod u sousední výstavby (Sekyra group) – zejména pak umytí oken celého areálu,
- 18) Zajistit posílení mobilního signálu v garážích – pokud to bude finančně možné,
- 19) Odstranit satelity, které nebyly povoleny a ohrožují bezpečnost areálu,
- 20) Zlepšit bezpečnost vstupů a vjezdů/výjezdů – lepším značením,
- 21) Zajistit centrální informační systém firem, které v areálu mají provozovnu a které chtějí mít informaci o umístění firmy na fasádě (k zakoupení),
- 22) Zajistit systém pronájmu reklamních ploch, resp. odstranění nepovolené reklamy.

Naším cílem je šetřit – a zde jsme chtěli začít u Vás a apelovat na Vás majitele a vaše nájemníky. Úspory začínají Vaší účastí na shromáždění, které nás všechny stojí přibližně 40.000 Kč.

Zabraňme ničení společného majetku, nebuďme nevšímaví k těm, kteří majetek ničí – ať již to jsou:

- majitelé psů, kteří nám ničí zeleň za tisíce Kč,
- osoby, které vylévají olej na dlažbu,
- vykrádají SAT rozvody,
- zcizují od kliky, či dokonce rámečky od vypínačů.

Minimalizujme škody při stěhování, zhasínejte v chodbičkách u vstupů a sklepů, nevjíždějte s přetíženými auty do areálu, zavírejte za sebou dveře, pokud můžete, pomozte správě i výboru s chodem areálu- jste vítáni, jsme na jedné lodi.

Děkujeme za pozornost.

[NETservis s.r.o. - tvorba www stránek, redesign, flash, tvorba e-shopu, bannery, registrace domén, corporate identity, tvorba loga, webhosting, firemní prezentace, webové stránky | Free-WiFi.cz - Internet zdarma | Autoškola | Čokoláda | PSČ měst a obcí | Autostany | iPhone navigace | Česká kancelář pojistitelů | WPC terasy](#)