

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ MEZI SPOLEČENSTVÍM PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY A SPRÁVCEM DOMU AUSTIS, A.S.

Datum: 19.7.2007
Místo: kanceláře Austis, a.s., Nekvasilova 2, Praha 8
Za SVJ: Helena Šilhavá, Dana Veselá, Tomáš Majtner
Za Austis: Alena Mašková, Simona Matějčková, Stanislav Volf

Jednání mezi zástupci Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany (dále jen „SVJ“) a správcovskou firmou Austis, a.s. bylo svoláno na popud zástupců SVJ z důvodu dlouhodobé nespokojenosti s činností fy Austis.

Zástupci SVJ vznesli své výhrady k dosavadní činnosti Austisu - nedostatečně informovanost výboru SVJ, nedostatečná rychlost a pružnost při řešení vznesených požadavků, vše je zpravidla nutné urgovat (v minulosti např. finanční vyrovnání – řešeno téměř půl roku, převody prostředků na spořicí účet atd.), zcela neřešeny zůstávají reklamace vůči Skansce. Správce dále činí některá nestandardní rozhodnutí a úkony, aniž by informoval SVJ. Nebyla včas zpracována a předána účetní závěrka. Teprve v červnu 2007 správce zjistil, že chybí pokladní doklady za rok 2006, ačkoliv již v dubnu provedl vyúčtování nákladů. Nedostatečná je evidence členů SVJ, podle vlastních zkušeností členů orgánů SVJ není evidence Austisu aktualizována, jak je potřeba.

Po vzájemném sdělení stanovisek a další diskuzi bylo dohodnuto následující:

Kontroly objektu:

- Austis bude provádět pravidelné týdenní prohlídky domu min. 1x týdně.
- Prohlídka domu bude probíhat ve čtvrtek a bude spojena s přebírkou a kontrolou provedení úklidu (příp. po dohodě s úklidovou firmou v jiný termín), přebírka úklidu bude stvrzena předávacím protokolem. Bližší informace a požadavky ke kvalitě úklidu sdělí na vyžádání paní Eva Hostašová, členka kontrolní komise.
- Austis na základě provedené prohlídky každý týden v případě zjištěných jakýchkoliv závad či nedostatků na společných částech domu písemně (emailem) oznámí výboru SVJ zjištěné nedostatky, navrhne způsob řešení a vyžádá souhlas výboru s ním.
- Austis bez zbytečného prodlení po prohlídce samostatně zajistí reklamaci vad společných prostor u Skansky, o podané reklamaci vyrozumí výbor.

Finance:

- Austis si vyžádá před proplacením jakékoliv faktury z účtu SVJ, s výjimkou pravidelných plateb (úklid, elektřina, vodné a stočné apod.), souhlas výboru SVJ s proplacením.
- Pokladní knihu a přehled o hotových výdajích povede SVJ.

Reklamace:

- Austis vyžádá od Skansky přehled podaných reklamací. Výbor SVJ poskytne Austisu přehled reklamací, které jsou mu známy.
- Austis bude důsledně vyžadovat řešení všech uplatněných reklamací společných prostor u Skansky, a to jako zplnomocněný zástupce (viz plná moc, jež je přílohou smlouvy o správě domu). Za tímto účelem Austis povede jednoduchou evidenci reklamací.
- K nevyřešeným reklamacím bude vždy žádat písemné vyjádření Skansky.

Evidence členů SVJ

- Stávající software Austisu neumožňuje vedení evidence v rozsahu potřebném dle stanov SVJ. Proto budou nadále vedeny samostatné evidence Austisem a výborem SVJ.
- Výbor SVJ poskytne Austisu seznam členů upravený dle poslední dotazníkové akce s označením nově poskytnutých, a tedy aktuálních údajů. Austis provede srovnání a kontrolu se svou databází. Případné rozdíly ověří u vlastníků a doplní aktuální údaje. Výslednou aktuální databázi poskytne zpětně výboru SVJ.
- O každé případné budoucí změně, o které se výbor SVJ nebo Austis dozví, bude vždy informovat druhou stranu tak, aby obě evidence byly vždy shodné a aktuální.

Dále byly projednány následující body:

1. Austis informoval, že v roce 2006 nebylo SVJ v plném rozsahu vyúčtováno vodné a stočné. Při odečtu vodoměrů nebyl zpřístupněn vodoměr v prostorách výměníkové stanice, spotřeba byla pouze odhadnuta a odhad neodpovídal skutečnosti. Rozdíl je nyní doúčtován ze strany PVK. Současně PVK zaslalo nový předpis zálohy odpovídající zvýšené potřebě. K úhradě obou částek není na účtu SVJ dostatek prostředků. SVJ souhlasí s proplacením doplatku, s ohledem na nedostatek financí k úhradě zálohy bude Austis kontaktovat PVK s žádostí o prominutí záloh nebo možnost splátek. O výsledku vyrozumí výbor SVJ.
2. SVJ nesouhlasí s tím, že výbor ani Austis nemají přístup do prostor výměníkové stanice a k vodoměru. Zařízení výměníkové stanice je sice ve vlastnictví PT, ale prostor samotný je společnou částí domu a PT má pouze zřízeno věčné břemeno přístupu do této místnosti. To ji neopravňuje k výměně zámků a znemožnění přístupu vlastníkům, potažmo zástupcům SVJ či správce. Bylo dohodnuto, že Austis kontaktuje PT s výzvou k předání 1 ks klíče, který bude pro mimořádné případy uložen u Austisu.
3. Obdobná situace jako ad 2) je u úklidové místnosti. Tato je dle zjištění SVJ využívána úklidovou firmou nejen ve dnech, kdy probíhá úklid v našem domě, ale i ve dnech, kdy se uklízí jiné domy na Novém Proseku II – s tím je spojena mj. vyšší spotřeba elektřiny společných prostor a pohyb cizích osob po domě v době, kdy tam nemají co dělat. Dále je zde uskladněn stroj na umývání garáží, není jisté, zda je napájen z baterií (které jsou dobíjeny opět v našem domě na naše náklady?) nebo je při provozu napojen na el. síť v uklízených prostorách. Bylo dohodnuto, že Austis zjistí, jaký je způsob napájení a následně bude nevyhovující stav řešen se zástupcem úklidové firmy.
4. Austis navrhl změnit způsob doručování předpisů záloh, vyúčtování a upomínek tak, že lidem, kteří bydlí v domě, budou zasílány obyčejnou poštou (nikoliv doporučeně). SVJ s návrhem souhlasilo.
5. Zástupci SVJ informovali Austis o shromážděním odsouhlasené změně rozúčtování služeb, která je účinná od 1.1.2007. Nebude však vystavován nový předpis záloh, změna rozúčtování bude zohledněna až v závěrečném vyúčtování za rok 2007. Podklady budou Austisu předány.

Dále byly s ohledem na personální změny v Austisu konstatovány již dříve odsouhlasené postupy správy domu:

6. Austis má přístup k účtu SVJ, ze kterého dosud samostatně proplácí faktury SVJ. O zadání příkazu k úhradě informuje výbor SVJ alespoň 2 pracovní dny předem. Nyní dohodnuta změna – viz výše.
7. Prostředky zaplacené do FO jsou pravidelně měsíčně preposílány na spořicí účet SVJ. Ke spořicímu účtu nemá Austis dispoziční práva.
8. Upomínky neplatičům jsou zasílány kvartálně, u pohledávek vyšších než 5.000,- Kč měsíčně.
9. Austis poskytuje výboru SVJ kvartálně přehled dlužníků (v elektronické podobě).

Zapsala: Helena Šilhavá

V Praze, dne _____

Za SVJ:

Helena Šilhavá
předseda výboru

V Praze, dne _____

Za Austis:

Alena Mašková
vedoucí SNN