

ZÁPIS Č. 36
ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU
SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY
KONANÉHO DNE 8. 4. 2009

1. MÍSTO ZASEDÁNÍ VÝBORU

Zasedání výboru Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Zlonická 703, 190 00 Praha 9 (dále jen „SVJ“) se konalo v sušárně domu č.p. 703, Praha 9, ulice Zlonická.

2. PROGRAM ZASEDÁNÍ VÝBORU

- 1) Zahájení zasedání výboru.
- 2) Otis (navýšení ceny služeb od 1. 4. , možnost slevy, servisní kniha); Biokoridor; Servis 58 (účetní závěrka, dlužníci, spolupráce, další neplnění smlouvy), Schůze shromáždění kvůli Servisu 58, Úklid, Vadné vodoměry, Fond oprav, Aktualizace údajů na zvoncích a schránkách, Ostatní (plot, zápis č. 35, snížení cen za teplo)
- 3) Ukončení zasedání výboru.

1) Zahájení zasedání výboru

Přítomni byli tito členové výboru Společenství: Michal Knappe (MK), Michal Kovalovský (MKo), Tomáš Majtner (TM), Diana Tenglerová (DT) a Jana Lišková (JL). Ze schůze se omluvila kontrolorka Jana Rašková (JR).

Jednání bylo zahájeno v 19:45, výbor je v souladu se stanovami usnášeníschopný.

2) Vlastní jednání

a) Otis – navýšení ceny, servisní kniha k výtahu, možnost slevy za údržbu

JL informovala přítomné o dodatku ke smlouvě se společností Otis, v níž je zakotveno navýšení ceny od 1. 4. 2009 o inflaci. Výši inflace doložila společnost Otis oficiální zprávou od Českého statistického úřadu. Součinnost dodatku se smlouvou prověří MK. Pokud bude vše v pořádku, podepsaný dodatek MK odešle na adresu společnosti Otis.

Dle DT má dům B slevu na servis výtahu na základě odborného proškolení jedné osoby v domě. MK byl tedy pověřen, aby zjistil bližší informace o případné slevě za výtah, které by se měly vztahovat k proškoleným osobám v budově.

V souvislosti se servisní knihou k výtahu navrhl MK výboru instalovat v domě speciální schránku. Pokud umístíme v budově schránku, bude servisní kniha k výtahu (nyní umístěna na střeše výtahu) k dispozici i pro nás. Výbor se dohodl na umístění schránky do 6. patra k žebříku a tento návrh byl jednohlasně přijat.

b) Biokoridor

DT otevřela otázku biokoridoru a plných mocí. Je nutné v co nejkratší době vyžádat od společnosti Skanska, aby upravila biokoridor, zajistit jeho převzetí a dořešit vše potřebné v souvislosti s pronájmem Bigboardu (vypořádání prostředků z pronájmu, podpis nové nájemní smlouvy apod.). Výbor se pokusí v průběhu mimořádné schůze shromáždění získat co nejvíce plných mocí – v souvislosti s biokoridorem jsou zadržovány peněžní prostředky z pronájmu bigboardu. Je nutné získat celkem 75 % vlastníků biokoridoru.

DT zajistí pro mimořádnou schůzi Shromáždění stručný přehled současné situace (vše je koordinováno ve spolupráci s ostatními domy) a plné moci k podpisu.

c) Internetové stránky SVJ

DT připomněla, že na internetových stránkách SVJ jsou zastaralé informace a současný přístup na internetové stránky neumožňuje členům výboru samostatně vše aktualizovat (lze pouze vkládat články). DT tedy zajistí ve spolupráci s Mgr. Helenou Šilhavou administrátorský přístup k internetovým stránkám tak, aby byl zajištěn přístup a možnost okamžité aktualizace údajů.

d) Servis 58

JL zpracovala a v termínu podala za SVJ Přiznání k dani z příjmů právnických osob. Do formuláře uvedla kontakt na sebe, aby byly případné připomínky ze strany FÚ řešeny přímo s ní. Od Servisu 58 nebyla doposud předložena ani opravená předvaha, ani účetní závěrka. Vzhledem ke skutečnostem zjištěným v posledním měsíci (chyby v účetnictví, špatně zpracované daňové přiznání, chybné evidenční listy, chybné rozpočítání záloh, neochota ze strany Servisu nedostatky vyřešit apod.) bude nutná osobní schůzka se Servisem 58 kvůli závěrce, kontrole účetnictví, správnému nastavení rozúčtování nákladů a forma a způsob případné další spolupráce.

e) Mimořádná schůze Shromáždění

Pro schůzi byl diskutován pouze „hrubý“ program. Přípravě na schůzi bude věnována samostatná schůze těsně před konáním mimořádné schůze. Do programu bude nutné zahrnout:

1. Servis 58

JR prostřednictvím e-mailu navrhla následující varianty řešení situace:

- Servis 58 zůstane správcem, ale bude nutné dohodnout pevná pravidla a důsledně kontrolovat, reklamovat a sankcionovat činnost.
- Vypovědět smlouvu společnosti Servis 58 a vybrat jiného správce. V tomto případě by měly být na schůzi již připraveny nabídky.
- Vypovědět smlouvu společnosti Servis 58 a pokud by někdo z domu měl o správcovskou činnost zájem najala by se externí firma na zpracování účetnictví. Výbor by fungoval jako doposud. Samozřejmě by se Výbor měl domluvit na výši navrhované odměny pro správce a pro zpracovatele účetnictví.
- Vypovědět smlouvu společnosti Servis 58, správu by zajišťovali MK a MKo a účetnictví by zpracovávala externí firma na účetnictví. MK a MKo mají ale své vlastní zaměstnání, což jim může způsobit komplikace, pokud bude potřeba řešit některé situace v průběhu pracovní doby. Výbor by se měl opět předem dohodnout na návrhu odměn, aby mohlo Shromáždění tuto variantu objektivně posoudit. Otázkou zůstává, zda mohou být členové Výboru současně správci domu (z pohledu právního i objektivnosti).

Výbor uvedené návrhy diskutoval. Další spolupráce se Servisem 58 není možná, i vzhledem k jejich neochotě vzniklou situaci řešit. Dle TM by měl výbor přednést pouze jeden návrh – správa samostatně, účetní externí. V případě, že bude shromáždění požadovat nového správce, vypíšeme výběrové řízení na nového správce. V tak krátkém čase nelze shromáždit nabídky, seznámit s nimi vlastníky a zvolit zodpovědně nového správce. V mezích by správu zajišťovat výbor a účetnictví externí účetní.

Podklady o činnosti Servisu připraví JL. Všichni členové výboru promyslí detaily uvedeného bodu pro mimořádnou schůzi. Upřesnění a příprava proběhne na schůzi výboru před mimořádnou schůzí shromáždění.

2. Biokoridor

Plné moci na biokoridor budou předány na shromáždění k podpisu, vlastníci budou informováni o situaci a plánu. Připraví DT.

3. Aktualizace údajů o vlastnicích

Dotazníky jsou již připraveny (MKo a MK).

4. Ostatní

Informovat vlastníky, aby min. 1x ročně uzavřeli a otevřeli uzávěry vody na stoupačkách. Obvykle zreznou a je nutná výměna.

Na chodbách společného prostoru by neměly být umístovány květiny – zejm. z požárních důvodů, což nám bylo také při požární revizi vytykáno (mimo jiné jsou poničené parapety).

f) Úklid

Výbor není spokojený s úklidem domu. MK kontaktoval Alion. Byla provedena výměna uklízečky. Služby budou sledovány. Záznamy úklidu v garáži -2PP byly aktualizovány.

MK informoval výbor, že je nutné naplánovat velký úklid. Výbor schválil objednání velkého úklidu. MK objedná úklid. Termín bude upřesněn s dodavatelem služby a vyvěšen v dostatečném časovém předstihu na nástěnku.

Údržba zeleně zatím nebude objednána.

g) Závadné vodoměry

MK předložil zprávu od společnosti Andrýs o bytech, kde nebylo možno provést odečty, a o bytech, kde jsou vadné vodoměry.

Výměny vodoměrů by bylo dobré naplánovat v rámci celého Proseku 2. Bylo by možné získat množstevní slevu. Vše by bylo dohodnuto ve spolupráci s ostatními domy. Komunikace zatím probíhá. Pokud bude hromadná výměna v červnu 2009, počká se s opravou Andrýsem nahlášených vad. V případě, že by byla hromadná výměna na Proseku 2 plánována až na září, bude nutné zajistit výměnu vadných vodoměrů samostatně do června. Zajistí DT a MK.

h) Fond oprav

Na schůzi výborů všech bytových domů „Prosek 2“ byla mimo jiné diskutována i otázka povinných oprav a údržby a výše fondů oprav, která je ve většině domů nedostačující. DT o uvedené problematice informovala zúčastněné a navrhla, aby byl na nejbližší schůzi shromáždění přednesen návrh na navýšení příspěvku do fondu oprav. V současné době je ve fondu oprav našeho SVJ k dispozici cca Kč 600 tis., což je vzhledem k plánu běžných výměn a oprav malá částka (např. výměna vodoměrů pro studenou vodu: 72x2x600 = Kč 86.400,-, výměna kalorimetrů: 72x4.500 = Kč 324.000,-, výměna lan výtahu: cca Kč 30.000,-). Na případné „havarijní opravy“ by nemuselo být k dispozici dostatečné množství finančních prostředků.

Návrh na navýšení příspěvku do fondu oprav by měl – kromě přehledu plánovaných oprav a revizí - obsahovat navýšení příspěvku do fondu oprav na 15 Kč.

Servis 58 měl ke 31. 3. 2009 předložit výboru „Věcný plán akcí (revizí, údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací apod.)“. Bohužel nám žádný plán doručen nebyl. MK bude urgovat na Servisu 58 přehled plánovaných oprav a výměn. Nezávisle na Servisu 58 připraví MK a MKo samostatně vlastní přehled.

i) Aktualizace údajů na zvoncích a schránkách

MK informoval výbor o tom, že pan Beran již vše připravil a během příštího týdne provede výměnu. MK provedení zkontroluje.

j) Ostatní

Oplocení pozemku

TM kontroloval projektovou dokumentaci, na které sítě umístěné před domem zaneseny nebyly. Věcná břemena tedy ještě prověřuje. Vše je v rozpracovaném stavu. Sítě jsou hlouběji než 1,5 m. Jediný problém by mohla představovat elektřina, pokud byla dodělávána dodatečně. Neměl by tedy být problém plot vybudovat. Stavba plotu by neměla do sítí zasahovat. Plot do výše 1,80 m nemusí být nahlášen stavebnímu úřadu. TM prověří podrobnosti a bude výbor informovat.

Pražská teplárenská

JL informovala výbor o dopisu Pražské teplárenské a.s., která oznamuje snížení cen od 1. dubna 2009.

Ucpaný odpad

MK byl opětovně kontaktován Bytem 111 – opět se vrací do bytu odpad ze stoupačky (chybný spád odpadu). DT navrhla opakovanou závadu nahlásit Skanské, kde byl odpad reklamován (reklamace č.:75) a vymáhat škodu (uhrazené čištění) přímo po Skanské. DT připraví a spolu s MK vyřídí.

Prasklé topení v bytové jednotce

MKo se ještě nepodařilo kontaktovat vlastníka bytu, aby se informoval o zavzdušnění. MK zjistí v Kooperativě, zda jsme proti podobným událostem pojištění jako dům nebo zda je to otázka pojištění domácnosti.

Nátěry

DT informovala přítomné o nutnosti nátěrů pozinkových parapetů celého objektu. Dle některých odborníků je nutné provést nátěr již nyní (tj. po 4řech letech). Bylo by vhodné zjistit u odborníků, kdy je vhodná doba na nátěr. Dle MK se dřívější nátěr se oloupe, pozdní nátěr znamená korozi a následně výměnu všech poškozených parapetů.

DT zmínila i nátěr pergol. Dle DT jde o pevnou součást domu, jedná se tedy o společný majetek. Výbor se rozhodl, že s nátěrem pergol a parapetů počká, až jak se situace vyvine v ostatních domech.

3) Ukončení zasedání výboru

Zasedání výboru bylo ukončeno ve 21:40.

Zapsala: Jana Lišková

V Praze, dne _____

Michal Knappe
předseda výboru

V Praze, dne _____

Jana Lišková
Místopředseda výboru