

Zápis z 1. veřejné schůze Výboru SVJ Bechlínská 705, Praha 9, v roce 2010, ze dne 3. 2. 2010 od 19:00

Výbor SVJ se sešel ve složení: Jan Líkař, Vladimír Holý, Josef Kyzour, Daniel Hauzner. Za kontrolní komisi nebyl nikdo přítomen. Z vlastníků se dostavil p. Červenka.

Projednávané body:

1) Podmínky a obsah návrhu budoucí úklidové smlouvy, zpracování výběrového řízení. Další možný postup řešení přetrvávající problémy s kvalitou úklidu

- Výbor SVJ jednomyslně doporučil změnit úklid tak, aby na každý vchod byl vyčleněn zvlášť den úklidu s tím, že v ten samý den se bude provádět ve druhém vchodě úklid vestibulu
- Výbor zhodnotil stávající stav – úklid je prováděn v nedostatečné kvalitě. Tyto nedostatky byla několikrát reklamovány, náprava však nebyla vždy 100%. Správcem bylo zjištěno poškození přečerpávací stanice ve vchodě 705/4, odstranění závady je požadováno po úklidové společnosti (Clean International, s.r.o.), výborem SVJ navrženo a odsouhlaseno pozastavení měsíčních plateb za provedený úklid (leden a únor 2010) do doby, než bude vše uvedeno do pořádku. Bylo zjištěno také nedodržování smluvních podmínek ze strany úklidové společnosti – není prováděn úklid v jim přidělených prostorách (úklidové místnosti)
- Výbor se bude snažit postupovat tak, aby nová smlouva o provádění úklidu reflektovala současné nároky a obsahovala více sankcí za nekvalitně prováděný úklid. Úpravu stávající smlouvy předloží JL výboru k připomínkám nejpozději do 15.2.2010
- Obsahem nové smlouvy na prováděný úklid by nově také mělo být: výhradní právo SVJ bezdůvodně a okamžitě smlouvu vypovědět; lépe definované kontroly prováděného úklidu; větší sankce za nekvalitně provedený úklid; nedefinované maximální možné ceny za prováděný úklid mimo rámec smlouvy (vícepráce na objednávku SVJ nebo Správce); musí být uklíženo i pod rohožkami u vchodů do bytů
- Na základě zkušeností s většími firmami při provádění úklidu v domě se výbor SVJ jednomyslně rozhodl úklid od 1.3.2010 zadat menšímu živnostníkovi (p. Šulcová), tak aby byl úklid prováděn především kvalitně a v patřičném rozsahu a aby byla rychlejší odezva na reklamace

2) Stav fondu oprav (FO), podklady pro přípravu rozpočtu na 5 let dopředu

- Výbor SVJ se dohodl, že z FO bude i nadále čerpáno v minimální výši tak, aby vznikala dostatečná finanční rezerva pro případné opravy. Po přesném spočtení aktuální výše FO Správcem (květen 2010), výbor SVJ navrhuje prostředky FO oddělit od účtu SVJ např. vložením na termínovaný vklad
- VH zpracuje podklady pro rámcový návrh rozpočtu domu na následujících 5 let v součinnosti s JL, především dodáním uzavřených smluv apod.

3) Provozní záležitosti (revize, opravy a další investice)

- PO revize - dokončena včetně odstranění závad po Servis 58; závady na průchodkách kabelů ve stoupačkách na chodbách bude řešit v rámci reklamace Správce se Skanska
- Revize elektro - začátek roku 2010, IKON předloží cenovou nabídku revize elektrických rozvodů a zařízení společných částí domu, výbor SVJ zkusí zajistit další cenové nabídky
- Kalorimetry - provedena repase, montáž zpět
- Vodoměry - zjištěny vady v umístění vodoměrů a hlavních uzávěrů vody v některých jednotkách, JK zajistí znění „normy“, poté bude řešeno dále s vlastníky a případně Skanskou
- Revize VZT - revize vzduchotechniky bude provedena po dohodě s IKON během roku 2010
- Výtahy - předpokládaná životnost lan je 5 let, cena nových cca 50.000,- Kč bez DPH a práce na výměnu na jeden výtah; bez výměny je výtah nadále nezpůsobilý provozu, ledaže by bylo doplněno zařízením na kontrolu lan (cca 20.000,- Kč na jeden výtah), které výtah odstaví až v případě skutečně nutnosti výměny lan

3) Evidence vlastníků

- Aktuální evidenci vlastníků povede DH v součinnosti se Správcem
- DH na příští shromáždění SVJ připraví „dotazník aktuálních údajů“ pro vlastníky
- Výbor SVJ přijal návrh DH postupně veškerou komunikaci směrem od vlastníků k SVJ směřovat pouze na fórum na www.bechlinska.cz
- DH připraví vyžadované podklady pro ing. R. Rovenskou

3) Přístup k novému účtu SVJ od 1. 1. 2010

- JL zajistí návrh termínu zřízení přístupu zbývajícím členům statutárních orgánů SVJ (nejpozději do konce února 2010)
- Výbor SVJ se dohodl na převedení stávajících financí ze starého účtu SVJ na účet nový – nejpozději do 1.4.2010
- IKON: zajistí „přesměrování“ zasílání faktur dodavatelů z SVJ na Správce

4) Příprava jarního shromáždění SVJ

- Návrh termínu: po vyúčtování 2008 a 2009 a po účetní uzávěrce 2008 a 2009 – pravděpodobně v dubnu 2010

- Program: schválení účetní uzávěrky 2008 a 2009; schválení úpravy záloh (daň z garáží, zrušení zálohy na veřejnou zeleň, apod.); předložení návrhu rozpočtu na 5 let dopředu; schválení nové výše záloh do FO; schválení změny účtování nákladů na dva vchody a na dvě garážové jednotky (garáže po patrech)
- Zajistit účast Správce (IKON), jeho návrhy, plány, doporučení pro chod SVJ

5) Praskliny v podlahách (stropěch) garáží

- Primárně řešit se Správcem, resp. zkusit uplatnit jako skrytou vadu u Skanska
- Hledat řešení, jak předejít dalšímu poškození

6) „Biokoridor“

- JL informoval o aktuálním stavu – zeleň „biokoridoru“ předána Skanskou zástupcům výboru jednotlivých SVJ (na základě zplnomocnění vlastníků)
- Nyní se bude jednat o možnostech a návrhu financování údržby „biokoridoru“ společností, jenž má na pozemku bigboard, formou nefinanční „protislužby“ tak, aby nemuseli vlastníci zdaňovat příjem z pronájmu pozemku

7) Jarní příprava zeleně kolem domu

- VH, TS a JL dohodnou další postup – především zarovnání keřů v okolí domu, vyhrabání trávníků, případný postřik plevelů apod.
- Byl projednáván návrh na to u vchodů domu umístit místo malých keřů do štěrkového pole větší balvany (aby psi neničili močí keře a trávník), tak jak to hodlá učinit dům „A“

Zapsal:

Zkontroloval:

.....

Josef Kyzour

.....

Jan Líkař