

Protokoll des Mitarbeitertreffens vom 05. 10. 2005

Der Inhalt des Mitarbeitertreffens umfasste 16 Tagesordnungspunkte, die der Reihe nach durchgearbeitet wurden.

Bauschäden

- Der Schaden von Frau Horvath / Stg. 10 wurde provisorisch behoben. Firmenangebote liegen noch diese Woche auf – eine Entscheidung wird anfangs nächst Woche getroffen.
- Nach der Besichtigung der vorhandenen Schäden bei Stg. 1 und Stg. 6 sind Kostenvoranschläge bezüglich der Sanierung der Wassereintritte eingegangen. Als Bestbieter hat sich die Fa. WIEBAU erwiesen.
Weitere Vorgangsweise: Durch **Grabungen** bis zur Garagendecke wird eine **Ursachenfindung** versucht, die gesetzten Reparaturmaßnahmen richten sich nach der Ursache.
Weiter wird versucht, eine Koordination mit der Spielplatzsanierung durchzuführen.
- Es gab eine neue Schadensmeldung von Fr. Öhler / Rottstr. 12.
Der Gemeldete Schaden wurde bereits von Hr. Kainz besichtigt. Die Ursache wird gesucht.

Dachreparaturen

Die von Hr. Kaiser angeforderte Auflistung der in der Vergangenheit bereits durchgeführten Reparaturarbeiten wurde von ÖSW noch nicht ausgehändigt.

Spielplatz

Die vom ÖSW eingebrachten Pläne sind ungenau (Polierpläne fehlen). Es konnte daher noch keine Ausschreibung erfolgen

Hr. Schendl versucht, alte Unterlagen zu finden.

Nächste Woche wird ein Gestaltungsplan mit dem Architekten erarbeitet, die weitere Vorgangsweise erfolgt wie bereits besprochen.

Garage

Es ist an der Zeit, dem ÖSW einen Arbeitsauftrag zu erteilen.

Die Auflistung der Stellplätze gelingt nicht.

Die Undiszipliniertheit der Garagenbenutzer ist und bleibt das vorrangige Sicherheitsrisiko.

Von Hr. Kainz wurden Vorschläge als Grundlage für die Umfragebestimmungen an das ÖSW ausgearbeitet. (Ein Ausdruck liegt zur Einsichtnahme auf.) An der Vereinfachung dieses sehr komplexen Inhaltes wird noch gearbeitet.

Warmwasserschaden

Unter der Mithilfe Hr. Schendls wurden die Störungen in der Warmwasserversorgung behoben. Durch den dankenswerten Einsatz Hr. Schendls konnten der sehr kostenintensive Einsatz eines Druckreduzierventils vermieden werden.

Der Vorschlag Hr. Schendls, dass jene Miteigentümer, die unmittelbare Schadensverursacher durch schlecht gewartete Privatarmaturen sind, auch die Reparaturkosten zu tragen haben, wurde diskutiert. Es konnte jedoch keine einheitliche Linie festgelegt werden

Es wurde festgehalten, dass die **Kosten** in Zusammenhang mit Warmwasserschäden **erfasst** und überprüft werden sollen (Arbeitskreis „Hausabrechnung“).

Heizungsablesung – Anfrage von Hr. Szabo, ob Ablesung und Austausch der Verdunstungsröhrchen wirklich an zwei verschiedenen Terminen sinnvoll ist.

Da in extremen Wohnungslagen die Verdunstung während der Sommermonate wesentlich höher ist als während der Heizungsperiode, ist die Trennung von Ablesung und Austausch der Verdunstungsröhrchen die billigere Variante.
Vorhandene technische Möglichkeiten sind unbefriedigend.

Hr. Bürgmann wird das Gespräch mit Hr. Szabo suchen.

Hausabrechnung

Wegen einer Betriebsprüfung befinden sich zur Zeit die Unterlagen im ÖSW.
Der Arbeitskreis „Hausabrechnung“ trifft sich jedoch wie vereinbart am 10.10.

Rücklagenkonten

Unsere Rücklagen sind in **Wertpapieren** angelegt (Espa Bond – I. Bank)
Ihr Wert beträgt per 31.12.2004 90.543 €.

Weiters sind folgende Beträge zusätzlich vorhanden:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Betriebskostenkonto: | 131.000 € |
| Instandhaltungskonto: | 346.000 € |
| Ausschüttungskonto: | 15.198 € |

Herr Minixhofer und der Arbeitskreis „Hausabrechnung“ werden sich dieser Thematik annehmen.

Nullungsverordnung

In Bezug auf die Durchführung der Nullungsverordnung besteht eine Rechtsunsicherheit.
Frau Kail / ÖSW stellte eine Anfrage an die Innung. Die Innung war bis jetzt zu keiner Stellungnahme bereit.

Daraus folgt, dass **zurzeit kein Handlungsbedarf besteht.**

Sicherheitssystem Aufzüge

Für den Einbau des Notrufsystems laufen zur Zeit Anbote beim ÖSW.

Herr Kaiser versucht bezüglich des Einbaus der Sicherheitstüren **Kontakt zu einer Aufzugsfirma** anzubahnen und eine Anfrage bezüglich einer sinnvollen Maßnahmensetzung für die Zukunft zu stellen.

Postkästen

Die Kostenvoranschläge sind am 3.10. im ÖSW eingelangt, müssen jedoch noch bearbeitet werden. Wunschnöglichkeit: Querschlitze – Längsschlitze

Hausbesorger

Herr Kainz stellt die von ihm unter Mithilfe des Arbeitskreises erstellte „Arbeits-Tabelle“ vor. Diese Aufzählung der in den Dienstverträgen festgelegten Arbeiten soll als Grundlage für das Gespräch mit den Hausbesorgern dienen.

Problem „Wäschetrockner“ Stg. 6

Die seit geraumer Zeit immer wieder auftretenden Störungen des einen Wäschetrockners auf Stg. 6 sollen endlich zu einer Lösung kommen.

Vorgangsweise: Gutachtenerstellung durch den Rauchfangkehrer, ob das vorhandene Lüftungssystem den Anforderungen entspricht.
Ev. Einbau eines Rohrventilators
Anschaffung eines neuen Gerätes

Leerstehende Hausbesorgerwohnung

Das ÖSW wird beauftragt die leerstehende Wohnung befristet, mit Verlängerungsklausel zu **vermieten**.

Entrümpelung der Garage

Das ÖSW wird beauftragt, die angekündigte **Entrümpelung zu veranlassen**.

Grünanlagen

Das ÖSW wird beauftragt, die fälligen **Herbstarbeiten** durchführen zu lassen. Gleichzeitig sollen **Kostenvoranschläge** bezüglich eines **Ganzjahres-Wartungsvertrages** eingeholt werden.

Nächstes Mitarbeitertreffen:

Mittwoch, 02. 11. 2005 19 Uhr Kinderspielraum

L.Gr. H. Reich