

# ZÁPIS Č. 01/17

## Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,  
konaného dne 16.01.2014, od 17:00 hod, v kanceláři správce

---

### Přítomni:

#### Členové výboru:

Petra de Brantes Korejzová, Tomáš Krolupper, Michal Kroupa, Jan Toman, Dušan Tříška

#### Zástupci správce:

Aneta Horáková, Tomáš Rucki, Stanislava Slavíková

#### Hosté:

---

### Program:

1. Corporate governance
2. Technické záležitosti / Cenové nabídky
3. Finance
4. Pronájem a správa majetku
5. Právní záležitosti
6. Správa
7. Různé

## 1. CORPORATE GOVERNANCE

### 1.1. Zápis změn do obchodního rejtríku

Byla dokončena kompletace podkladů potřebných pro zápis změn do OR. Návrh bude podán na příslušný soud 20.01.2014 právním zástupcem SVJ KD.

### 1.2. Aktualizace stanov

Pan Krolupper infomoval výbor o rozpracovanosti návrhu aktualizace stanov dle novelizace příslušných zákonů. Sdělil výboru, že rozpracovaný návrh aktuálně revidují jeho právní zástupci. Dopracovaný návrh bude následně dále předložen členům výboru před konáním příští schůze, na které bude tento návrh výborem projednán.

### 1.3. Informace ke shromáždění – termín, přečipování

Termín příštího konání shromáždění byl výborem stanoven na 05.06.2014, od 18.00, v prostorech garáží (prezentace vlastníků začne od 17:15). Organizace průběhu bude obdobná jako během shromáždění v roce 2013. Informaci o termínu a konání zveřejní správce na webu SVJ KD.

### 1.4. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Výbor jednomyslně schválil zápis z jednání výboru ze dne 13.12.2013. Další termín výboru byl sjednán na 06.02.2014 a 06.03.2014, vždy od 17:00, v kanceláři správce.

## 2. TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI / CENOVÉ NABÍDKY

### 2.1. Tabulka úkolů a žádostí

Paní Korejzová navrhla výboru zajištění kontroly tabulky úkolů a žádostí. K tomuto tématu proběhne schůzka paní Korejzové se správcem. Výbor tento návrh jednomyslně přijal.

### 2.2. Kalendář prací

Na žádost výboru správce povede kalendář prací probíhajících v areálu Korunního dvoru (živý dokument, přístupný online), a to v aplikaci Google Kalendář. Tento kalendář bude zahrnovat všechny návštěvy servisních či revizních firem upravovaný na denní bázi a bude sloužit jako jeden ze základních nástrojů k zajištění správy objektu a její následné kontrole. Výstup bude předložen výboru na dalším jednání výboru.

### 2.3. Plán oprav na rok 2014 (s důrazem na opravy projednané shromážděním)

Správce předložil výboru tabulku s přehledem činností spojených s provedením oprav dle plánu na tento kalendářní rok.

- 2.3.1. Regulace topení – správce informoval výbor, že tyto práce navazují na připravovanou opravu nefunkčních částí VZT a chlazení, a proto nezapočaly.
- 2.3.2. Oprava havarijního a nefunkčního stavu VZT a chlazení – správce informoval výbor, že během dvou týdnů bude dopracován technický projekt, který bude následně projednán s vlastníky. Správce předložil seznam firem k oslovení. Vlastníci budou prostřednictvím webu vyzváni k doplnění tohoto seznamu.
- 2.3.3. Oprava schodiště - úprava fakturace, dodatek ke smlouvě (OMLUX) – na základě písemné výzvy a upomínek výbor jednomyslně odsouhlasil úpravu znění dodatku následujícím způsobem: fakturace – zálohová, výše platby – 60% z celkové částky, povinnost odstranit vady a nedodělky – jakékoliv.
- 2.3.4. Výběrové řízení na opravu balkonů (F/G) – správce předložil seznam firem k oslovení. Vlastníci budou prostřednictvím webu vyzváni k jeho doplnění.
- 2.3.5. Spodní stavba – oprava izolace – výbor zadal správci předložení návrhu řešení na odvětrávání a vytápění sklípků v budově D/E.
- 2.3.6. Výměna boilerů – správce provedene výběrové řízení na výměnu dalších 3 ks boilerů.
- 2.3.7. Oprava výtahů – správce informoval výbor o provedení instalace hlídačů lan dle nabídky schválené shromážděním 2013.
- 2.3.8. Sněhové zábrany - správce infomoval výbor o provedení instalace sněhových zábran dle nabídky schválené shromážděním 2013.
- 2.3.9. Koncepce venkovního osvětlení – správce infomoval výbor o zadání koncepce osvětlení areálu dodavatelům.
- 2.3.10. Malování společných chodeb – výbor zadal správci zpracování cenových nabídek na provedení výmalby chodeb v objektu A1, A2 a B.
- 2.3.11. Rozšíření vjezdu do garáží – výbor zadal správci doplnění žádosti o stavební povolení.

### 2.4. Vytápění v jednotce H32 (Storojka)

Správce infomoval výbor o reklamaci uplatněné vůči PRAHA-SEN. Po prošetření stavu a okolností navrhl správce v dalším řešení spolupracovat s právním zástupcem SVJ pro vyjasnění, zda je vada na straně společných prostor a zda je SVJ odpovědné za její odstranění. Návrh byl schválen, správce zkontaktuje pana Ratha ohledně dalšího postupu.



- 2.5. Poruchový stav výtahu v A1 – reklamační postup s OTIS  
Správce informoval výbor o průběhu reklamace vůči spol. OTIS a o přehledu bezplatně provedených souvisejících prací.
- 2.6. Oprava TV signálu – oprava STA  
Správce informoval výbor o objednání 3ks zesilovačů v celkové výši 32 890 Kč (z toho 1ks bude sloužit jako záložní pro případ neočekávaných poruch).
- 2.7. Průběh zavedení připojení alternativního poskytovatele služeb internetu a IP TV  
Správce informoval výbor o postupu zavádění připojení alternativního poskytovatele služeb internetu a IP TV (CONNECT PLUS). Zbývá připojit blok A1 a A2. Výbor odsouhlasil dodávku datových rozvaděčů do všech budov v celkové výši 41 987 Kč. Rozvaděče jsou instalovány na náklady dodavatele.
- 2.8. Ovládání vjezdových vrat z ulice Korunní  
Správce prověří možnost rádiového ovládání z vjezdového stojanu a zároveň i možnost snížení ceny vjezd. ovladače ze současných 2.000,- Kč/ks na přijatelných 500,- Kč/ks.
- 2.9. Provedení odborných zkoušek a inspekčních prohlídek  
Správce předložil výboru CN v celkové výši 118 580 Kč, Výbor ověří cenu s alternativními dodavateli.
- 2.10. Výměna řídicí jednotky vjezdové brány  
Výbor odsouhlasil CN ve výši 6 830 Kč a pověřil správce k objednání prací.
- 2.11. Servis diesel agregátu  
Výbor odsouhlasil CN ve výši 9 404 Kč a pověřil správce k objednání prací.
- 2.12. Výměna kluzného vedení výtahu A1  
Výbor odsouhlasil CN ve výši 24 885 Kč a pověřil správce k objednání prací.
- 2.13. Oprava závad na požárních uzávěrech  
Výbor odsouhlasil CN ve výši 32 902 Kč a pověřil správce k objednání prací.

### 3. FINANCE

- 3.1. Změna výše záloh: žádost o snížení předpisu záloh (Davis, 51146)  
Výbor odsouhlasil snížení záloh správcem předložených vlastníků, kteří o snížení požádali z titulu jim vznikajících nadměrných přeplatků z důvodu neobsazenosti jejich jednotky.
- 3.2. Provádění plateb z běžného účtu KB  
Provádění plateb z běžného účtu je aktivní u pana Třísky a pana Tomana. Pan Krolupper a pan Kroupa přislíbili zaktivnění v co nejkratší době.
- 3.3. Stav a vymáhání pohledávek  
Správce informoval výbor o způsobu vymáhání věkově krátkodobých pohledávek po splatnosti, které jsou zhruba ve výši 1 mil. Kč (průměrná výše). Výbor tento způsob

shledal za uspokojivý. Dále správce informoval výbor o stavu dlouhodobě pohledných pohledávek, které jsou vymáhány právní cestou a kde dluh na předpisech činí zhruba 1,2 mil. Kč (stav k 31/12/2013). Výbor tento stav hodnotil jako neuspokojivý a zadal správci zpracování tzv. „step list-u“ právním zástupcem pro tento druh pohledávek a zaktivnění vymáhání tohoto typu pohledávek.

3.4. Zhodnocení volných finančních prostředků

Výbor zadal správci zpracování aktualizace přehledu zůstatků účtů sloužících ke zhodnocování volných finančních prostředků k vyhodnocení na další schůzi výboru. Správci bylo dále uloženo prověřit, zda smlouvy se dvěma vybranými stavebními spořitelny byly uzavřeny a podat zprávu výboru.

3.5. Aktualizace rozúčtovacího klíče

Pan Krolupper přislíbil nastudování problematiky aktualizace rozúčtovacího klíče do další schůze výboru a připojení se k pracovní skupině s cílem dokončit aktualizaci klíče v předstihu před konáním shromáždění.

3.6. Roční závěrka, daňové přiznání

Výbor stanovil datum pro zpracování roční závěrky na termín před konáním shromáždění, kterému bude tato závěrka následně předložena k odsouhlasení. Daňové přiznání bude podáno prostřednictvím daňového poradce SVJ KD, nejpozději do 30.06.2014.

Na příští schůzi výboru bude projednána možná daňová optimalizace s ohledem na změnu daňové legislativy.

3.7. Registrace SVJ k DPH (fakturace informačního systému)

Výbor jednomyslně odsouhlasil fakturaci za pronájem informačního sdělení za rok 2013 nyní v roce 2014. Výbor zadal daňovému poradci odsouhlasení způsobu výpočtu testu obratu.

3.8. Revize pravidelného reportingu

Pan Toman navrhl výboru zpracování revize pravidelného reportingu. Výbor s tímto návrhem jednomyslně souhlasil.

3.9. Výzva na proplacení výborem odsouhlasené instalace chybějícího zvlhčovače / zápočet (Korunní dvůr s.r.o.)

Výbor souhlasil se zápočtem a doplacením zbývajících částky.

Hlasování: PRO: Krolupper, Toman, Tříška, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: Korejzová, Kroupa).

## 4. PRONÁJEM A SPRÁVA MAJETKU

4.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků

Správce informoval výbor o stavu pronájmů. Počet volných garážových stání: 2 ks (z toho pouze č. 158 vhodné k užívání, č.155 – úzké, špatný výjezd) z celkových 25 ks. Počet volných sklípků vhodných k užívání: 0 ks z celkových 27 ks.

4.2. Stav informačního systému

Výbor zadal správci podání informace o možnosti pronájmu volných pozic určených pro reklamní sdělení umístěných na informačním systému.



- 4.3. Podpis smluv: podpis smlouvy o nájmu parkovacího stání (LamaMobile)  
Výbor jednomyslně odsouhlasil podpis této smlouvy.

## 5. PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

- 5.1. Stanovisko Mgr. J.Ratha ke složení výboru  
Výbor projednal stanovisko předložené právním zástupcem.
- 5.2. Stanovisko Mgr. J.Ratha k hlasování shromáždění o opravách  
Stanovisko bude projednáno na dalším jednání výboru.
- 5.3. Podpis odběratelsko-dodavatelských smluv:
- 5.3.1. Podpis dodatku ke smlouvě o dodávce tepla pro rok 2014 (ITES) – výbor nesouhlasil s předloženou cenou. Zadal správci vyjednávání snížení.
- 5.3.2. Podpis dodatku ke smlouvě o dodávce elektrické energie pro rok 2014 (PRE) – správce informoval výbor o dalším vyjednaném snížení ceny změnou distribuční sazby na tarif pro domácnosti. Touto změnou dojde k úspoře cca 10% na nízkém tarifu.
- 5.3.3. Návrh dodatku na rozšíření služeb servisu výtahů (OTIS) – výbor nabídku na rozšíření služeb na základě doporučení správce odmítl a zadal správci vstoupit do jednání o snížení ceny za stávající rozsah servisních prací.

## 6. SPRÁVA

- 6.1. Struktura personálního obsazení správce R3 group  
Správce představil nového osobního správce objektu – sl. Ing. Anetu Horákovou – tel. +420 606 051 642, email: korunnidvur@r3group.cz. Výbor kladl důraz na řádné zaškolení nového „osobního správce“ (rotace jednotlivými úseky/činnostmi) stejně tak jako na častý výskyt „osobního správce“ přímo v objektu.

## 7. RŮZNÉ

- 7.1. Plánovaný výpadek elektrického proudu – komerční část objektu  
Správce informoval o plánovaném výpadku elektrického proudu v komerční části souvisejícím s pravidelnou revizí trafostanice prováděnou v 5-ti letých cyklech. Výpadek nastane dne 27.01.2014, od 19:00 do 24:00.
- 7.2. Přečipování  
S ohledem na udržení míry bezpečnosti proběhne zhruba po 2,5 letech další přečipování a to dle předešlého manuálu. Informaci i s popisem postupu zveřejní správce na webu SVJ KD.
- 7.3. Platby vůči členům výboru (E. Handzelová) – dotaz vlastníka  
Správce na žádost vlastníka prověřil způsob odměňování člena výboru a konstatoval, že pí E. Handzelová v letech 2008 – 2013 neobdržela žádnou peněžitou platbu nad rámec

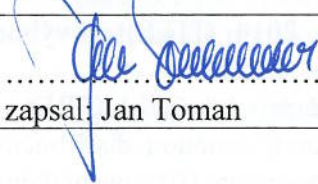

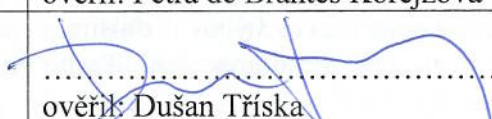
shromážděním schválené pravidelné odměny člena výboru (podklad je k nahlédnutí u správce). Dále správce konstatoval, že dříve bezplatně poskytnuté parkovací servisní stání již pí E. Handzelová nevyužívá a to od doby, kdy v roce 2013 předala vedení agendy a koordinace pronájmů prostor SVJ na správce.

O využívání servisního stání SVJ panem Babákem nemá výbor ani správce informace. V současné době si pan Babák pronajímá parkovací stání přímo od SVJ KD.

---

**Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 06.02.2014, v kanceláři správce, v 17 hod. Doba trvání dnešní schůze výboru byla 285 min.**

**Další schůze shromáždění se uskuteční ve čtvrtek dne 05.06.2014, v prostorách garáží, v 18:00.**

 ..... zapsal: Jan Toman	 ..... ověřil: Petra de Brantes Korejzová
	 ..... ověřil: Dušan Triska