

ZÁPIS Č. 02/17

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,
konaného dne 06.02.2014, 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:

Meshulam Zisso, Společnost Esagono s.r.o.

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

Návrh na zápis změn do OR byl podán na příslušný soud právním zástupcem SVJ KD. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 28.1.2014 byl tento návrh pozastaven z důvodu již probíhajících řízení v této věci. Do doby, dokud nebude rozhodnuto, je řízení o zápisu změny v Obchodním rejstříku pozastaveno.

1.2. Aktualizace stanov

Pan Krolupper předložil členům výboru návrh nových stanov dle novelizace příslušných zákonů. Návrh bude nyní posouzen ostatními členy výboru a správcem a bude dále diskutován na další schůzi výboru předtím, než bude předložen právnímu zástupci SVJ, Mgr. Rathovi.

1.3. Informace ke shromáždění – termín, přečipování

Na webu SVJ KD byla zveřejněna informace o termínu konání shromáždění (5.června 2014). Jelikož bude předložen i návrh na změnu Stanov, bude ze shromáždění pořízen notářský zápis.

Na objektu proběhne z bezpečnostních důvodů přečipování, a to v období květen-červen 2014. Postup pro přečipování bude shodný jako v roce 2011. Informace bude vyvěšena na webu korunni810.cz a vlastníci budou také informováni emailem. Organizačně bude přečipování zajištěno správcem, za technické podpory spol. Sectel.

1.4. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Výbor jednomyslně schválil zápis z jednání výboru ze dne 16.1.2014. Další termíny výboru byly sjednány na 06.03.2014, 27.03.2014, 17.04.2014, 15.05.2014. a 29.05.2014, vždy od 17:00, v kanceláři správce.

Tato informace bude také vyvěšena na webu korunni810.cz.

2. TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI / CENOVÉ NABÍDKY

- 2.1. Plán oprav na rok 2014 (s důrazem na opravy projednané shromážděním)
Správce informoval výbor o průběhu provedení oprav pro kalendářní rok 2014 s tím, že zároveň budou některé události aktualizovány podle skutečného stavu/vývoje oprav.
- 2.1.1. Malování společných chodeb budov A1, A2 a B – v řešení výběrové řízení na dodavatele. Správce předloží nejvýhodnější cenové nabídky.
- 2.1.2. Dodatek ke smlouvě (OMLUX) byl podepsán, současně proplacena zálohová faktura ve výši 60 % z celkové částky, povinnost spol. Omlux bezplatně odstranit vady a nedodělky. Správce bude kontaktovat spol. Omlux, aby prozatím nezahajoval dokončení opravy schodiště v souvislosti s plánovanou opravou izolace budovy A.
- 2.2. Kalendář událostí
Správce představil kalendář prací probíhajících v areálu Korunního dvoru (živý dokument, přístupný online), a to v aplikaci Google Kalendář. Tento kalendář zahrnuje pohyb všech dodavatelských firem v areálu KD pracujících pro SVJ. Administrace událostí do kalendáře: plánované události jsou následně aktualizovány podle skutečného stavu správou objektu (pravidelně v pracovní dny). Kalendář bude sloužit jako jeden ze základních nástrojů při zajištění správy objektu a její následné kontrole.
Kalendář prací servisních a revizních firem je nově zveřejněn také na webu korunni810.cz a je přístupný všem vlastníkům SVJ k nahlédnutí.
- 2.3. Rozšíření vjezdu do garáží
Správce byl pověřen doplněním podkladů potřebných pro získání stavebního povolení.
- 2.4. Koncepce venkovního osvětlení
Zástupci společnosti Esagono s.r.o. upraví koncepci venkovního osvětlení v areálu KD tak, aby odpovídala požadovaným parametrům z finančního, designového i bezpečnostního hlediska.
- 2.5. Cenové nabídky různé:
- 2.5.1. Oprava havarijního a nefunkčního stavu VZT a chlazení – schůzka se zástupci komercí proběhne 20.2.2014 v restauraci. Správce informoval výbor, že během dvou týdnů bude dopracován technický projekt, který bude následně projednán s dotčenými vlastníky. Správce předložil seznam firem k oslovení. Vlastníci budou prostřednictvím webu vyzváni k doplnění tohoto seznamu.
- 2.5.2. Výměna čerpadla TUV v budově G – 5911 Kč včetně DPH – výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.3. Oprava kanalizace v budově H1 – 13 789 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.4. Součinnost u revize trafostanice (3+EL) – 4 040 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil
- 2.5.5. Oprava rozvodů TUV v budově A1 – 14 364 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.6. Přepojení recepce na záložní zdroj – 4 000 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.7. Oprava UPS v budově DE – 18 971 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.8. Úprava VZT v suterénu DE – 35 000 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil, práce budou objednány po dokončení odstranění omítky z důvodu držení vlhkosti v suterénu
- 2.5.9. Náhradní pružiny na garážová vrata – 9 825 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil. Stávající pružiny již mají překročený počet cyklů od výrobce.

- 2.5.10. Zajištění přečipování (příprava softwaru a následné přehrání databází - Sectel) – 7 130 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.11. Kalibrace čidel CO – 11 858 Kč včetně DPH - výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací
- 2.5.12. Správce informoval o proběhlé instalaci antivibračních prvků na rozvodech VZT v budově A2 IPP v hodnotě 9.600,- Kč vč. DPH; realizace společnost Prokat (za účelem eliminace vibrace VZT jednotky).
- 2.6. Frekvenční měniče v jednotce Korejzová & spol., v.o.s.
Výzva na proplacení instalace. Výbor schválil proplacení faktury na instalaci frekvenčních měničů v jednotce.
- 2.7. AK Vyšanská & Majer
Žádost o změnu skladby záloh – VZT, chlazení, technologie vlastníků. Výbor schválil o snížení výše zálohy u položky Technologie vlastníků s ohledem na nevyužívání technologie VZT. Změnu předpisu záloh provede správce. Žadatel bude informován. Z důvodu napojení na chladicí stroj nelze jednotku samostatně odpojit od technologie chlazení, tzn. vlastník má povinnost se na běžných nákladech za technologii chlazení poměrně podílet.
- 2.8. Korejzová & spol., v.o.s.
Žádost o zrušení zálohy na položku Technologie vlastníků v části VZT. Výbor schválil o snížení výše zálohy u položky Technologie vlastníků s ohledem na stav využívání technologie VZT. Změnu předpisu záloh provede správce. Žadatel bude informován.
- 2.9. AK Vyšanská & Majer
Zatékání do fasády budovy F. Správce sdělil výboru informace ke stavu, závada byla již opravena vlastníkem.
- 2.10. Instalace pohybového čidla ke světlu v přízemí budově G
Správce informoval výbor o možnosti instalace pohybového čidla do místnosti v přízemí budovy G z úsporných důvodů. Výbor zamítl jednorázovou instalaci pohybového čidla, v horizontu dvou let je preferována kompletní výměna osvětlení za úsporná led svítidla.
- 2.11. Komínová okna – zatékání v jednotkách Euroclaim (A2), Prime Hotels (A1)
Správce předal výboru informace o opakovaném zatékání vody přes horní komínová okna spojená s táním sněhu v zimním období. V závislosti na příčině zatékání bude provedena zátopová zkouška, která by měla odhalit místo zatékání. Poté bude zvolen další postup.
- 2.12. Dělicí přička Billa/topení
Na základě sporu ohledně topení u jednotky BILLA bude informován vlastník Woodbine International s.r.o. o současném stavu, kdy dodatečnou instalací tepelné clony dochází k přehřívání dělicí přičky s jednotkou vlastníka Korunní Dvůr, s.r.o. a tím pádem ke škodám vyplývajícím z teplotního diskomfortu.
Správce prověří, zda topení v jednotce Woodbine funguje dle projektu. Pokud bude potvrzena správná funkčnost, bude o tomto Woodbine písemně informován a zároveň bude vyzván k provedení úpravy způsobu vytápění jednotky na své vlastní náklady (vč. přemístění clony).
- 2.13. Výpadek elektrické energie
Správce informoval výbor o stavu výpadku el. energie při revizi trafostanice.
Při odstavení a následné kontrole bylo zjištěno následující:
- ve všech rozvaděčích (k tomu určených) došlo k automatickému přepnutí na zálohový zdroj.
 - kotelna, závory a osvětlení garáží byly v pořádku funkční,

- v provozu byly všechny čtečky (s výjimkou čtečky C, která je trvale odpojena a D, kde správce nalezne příčinu. Nicméně při odpojení proudu, dochází vždy k automatickému odemknutí zámků z důvodu požární bezpečnosti.)
 - nouzová světla – zde byla výboru předložena nabídka na opravu nefunkčních kusů, kdy výbor rozhodl, že nouzová světla nebude momentálně řešit.
 - Problém byl shledán s napojením recepce. Chybí napojení recepce na náhradní zdroj. Tento prostor je dodělán v prostorech chodby C, která není zálohovaná. Tyto práce byly již správcem objednány.
- 2.14. Vlhkost v suterénním prostoru budovy A2
Výbor pověřil správce k návrhu řešení odstranění této závady.
- 2.15. Vytápění v jednotce H32 (Storojka)
Správce informoval 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, kdy nyní bude dále s Prahou Sen komunikovat pan Rath, kdy bude doloženo i stanoviskem odborné firmy k této problematice. Náklady SVJ s tímto vynaložené budou předloženy Praze Sen k úhradě.
- 2.16. Ovládání vjezdových vrat z ulice Korunní
Správce prověřil množstevní slevy při nákupu dálkových ovladačů, kdy cena při nákupu 200 ks se pohybuje kolem 1 000 Kč. Výbor vzal tuto informaci na vědomí.
- 2.17. Skladové hospodářství
Správce potvrdil vedení skladu SVJ v účetnictví SVJ. Výbor požádal o přehled na další výbor (inventura skladu), správce zajistí.

3. FINANCE

- 3.1. Fakturace IS - info
Správce informoval výbor o fakturaci za prvky informačního systému za rok 2013, fakturovány byly reklamní cedule u vstupu z ulice Korunní.
Fakturace za rok 2013 proběhla v lednu 2014 (po dohodě s daňovou poradkyní pí Slawikovou), fakturace 2014 je plánovaná na březen 2014.
- 3.2. Registrace k DPH - info
Z pohledu DPH aktuálně není jasné, co započítat do obratu pro určení, zda SVJ již přesáhlo hranici pro přihlášení k registraci plátce DPH. Fakturací IS za rok 2013 se SVJ prakticky dostalo nad hranici 1mil., pokud je tedy počítán obrat dle dosavadního pravidla od paní Slawikové.
Postup je komunikován s pí. Slawikovou, která průběžně komunikuje s ing. Gruntovou.
- 3.3. 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.
- 3.4. Stav a vymáhání pohledávek
Stav vymáhání pohledávek se k datu 6.2.2014 konání výboru nezměnil, ve spolupráci s právním zástupcem SVJ správce předloží tzv. „step list“ pro dlouhodobé pohledávky. Zároveň správce na příští výbor připraví strukturovaný přehled dlužníků.
- 3.5. Zhodnocení volných finančních prostředků
Pan Kroupa pro příští výbor přislíbil doručit podepsané smlouvy se dvěma vybranými stavebními spořitelny.

3.6. Aktualizace rozúčtovacího klíče

Pan Krolupper, pan Toman a pí. Gruntová se zúčastnili schůzky ohledně aktualizace rozúčtovacího klíče. Aktuálně správce dodal další související podklady, na základě kterých bude klíč podroben důkladné kontrole. Výbor bude dále informován o vývoji.

3.7. Rozúčtování tepla a TUV (používání koeficientů)

3.7.1. Reklamační vyúčtování 2012 vlastník p. Zisso (osobní účast 19:00)

Pan Zisso se dostavil na jednání výboru za účelem reklamační vyúčtování na položkách teplo a TUV, které v roce 2012 reklamoval a kdy mu byla reklamační zamítnuta. Pan Zisso rozporuje použití koeficientu pro výpočet započitatelné podlahové plochy pro vytápění. Pro vyúčtování je použit koeficient dle způsobu využití prostoru, zatímco nejsou uplatňovány a zohledněny i ostatní koeficienty dle příslušné vyhlášky.

3.7.2. Vyúčtování tepla a TUV – další postup

Správce zrekapituloval aktuální stav: tento způsob využití koeficientů u tepla byl předán od bývalého správce. Již v minulosti bylo řešeno využití i ostatních koeficientů (polohy atp.). Nicméně jelikož tyto koeficienty nejsou z dostupné dokumentace objektu zjištělné, bylo by nutné nechat provést fyzické zaměření a výpočet odbornou firmou ve všech jednotkách, což bylo v minulosti zamítnuto z důvodu vysokých nákladů.

Výbor následně pověřil správcem, aby zadal právnímu zástupci SVJ panu Rathovi posouzení, zda:

- Je legální částečné používání koeficientů, které stanoví Vyhláška č.372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění
- Lze koeficienty dle této vyhlášky nepoužívat vůbec
- Posouzení právních dopadů při vymáhání pohledávky (vyúčtování) v případě, že by částečné nebo žádné zohlednění koeficientů při vyúčtování bylo použito

Na základě právního posouzení se výbor rozhodne o dalším postupu s cílem narovnat stav věci do legální roviny a zejména s ohledem na právní jistotu při vymáhání pohledávek SVJ.

S ohledem na zadání právního posouzení výbor rozhodne i ve věci reklamovaného vyúčtování p. Zissa.

Správce zaktualizuje cenovou nabídku na zpracování pasportu měření tepla (výpočet korekčních koeficientů pro potřeby rozúčtování nákladů na teplo, v rozsahu dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.).

3.8. Vyúčtování 2013

Správce informoval, že v lednu proběhly fyzické odečty bytových měřidel v jednotkách.

Nyní je vyúčtování ve fázi zpracování, kdy se předpokládá, že celkové náklady na dům za rok 2013 budou připraveny do dalšího jednání výboru (6/3/14).

Pro rozúčtování bude použit platný rozúčtovací klíč = Finanční plán pro rok 2008 (stejná pravidla jako v předešlých letech).

Náměry na podružných elektroměrech pro měření spotřeby VZT v jednotkách nebudou ve vyúčtování 2013 zohledněny (s ohledem na platnost rozúčtovacího klíče 2008 a na okolnost, že elektroměry nebyly jednotkami převzaty).

3.9. Revize pravidelného reportingu

Pan Toman připravuje společně s pí. Gruntovou, o vývoji bude výbor informován.

4. PRONÁJEM A SPRÁVA MAJETKU

- 4.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků
Stav pronájmu garážových stání a sklípků se od poslední schůze výboru nezměnil.
- 4.2. Parkovací stání 155: jedná se o stání velmi úzké, vhodné pro malé vozy, případně pro motorky. Správce byl pověřen kontaktovat vlastníka Korunní Dvůr s.r.o. ohledně možného zájemce na pronájem tohoto stání.
- 4.3. Výbor pověřil správce ke kontaktování pana Ratha za účelem vložení rozhodčí doložky do nových smluv o nájmu nebytových prostor + podrobit revizi vzorové nájemní smlouvy z pohledu NOZ.
- 4.4. Nabídka krátkodobého pronájmu vlastníků garážových stání
Správce představil nabídku zajištění krátkodobého parkování od společnosti Mr. Parkit. Z důvodu nevyhovujícího stavu garáží a možného snížení bezpečnosti tuto nabídku výbor zamítl.

5. PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

- 5.1. Podpis odběratelsko-dodavatelských smluv:
Podpis dodatku ke smlouvě o dodávce tepla pro rok 2014 (ITES) – výbor souhlasil s upraveným dodatkem pro dodávku tepla od spol. ITES.
- 5.2. Spor Dalkia
Pan Rath informoval o průběhu řízení, kdy momentálně se čeká, zda bude žalobce (Dalkia) požadovat pokračování řízení.

6. SPRÁVA

- 6.1. Struktura personálního obsazení správce R3 group – technický správce
Správce informoval výbor, že personální obsazení správce na objektu zůstává beze změny, tzn.: osobní správce Aneta Horáková, technický správce Tomáš Rucki, domovník: Peter Mikula.
- 6.2. Informace na webu
Na webu korunni810.cz jsou zveřejňovány všechny aktuální informace a plánované události pro nejbližší období. Nově je zde také zveřejněn Kalendář událostí.
- 6.3. Info o vloupání
Správce informoval výbor o pokusech vloupání v měsíci lednu. V součinnosti s výborem upozornil dotčené komerční prostory, aby dbaly zvýšené opatrnosti. Zároveň byly posíleny obchůzky ostrahy vytypovaných problematických míst. Správce je v úzkém kontaktu s Policií České republiky.

7. RŮZNÉ

7.1. Souhlas s dočasným propojením objektů Rezidence Korunní/RK a Korunní Dvůr/KD optickým kabelem (vedeným vzduchem) mezi budovou A (RK) a G (KD)

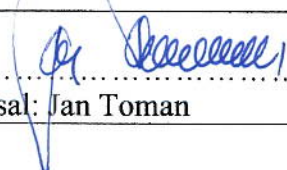


V rámci mezi-objektové spolupráce předal správce žádost SVJ Rezidence Korunní o dočasné propojení objektů vzduchem optickým kabelem, který provede spol. Connect Plus. Jde o dočasné řešení do doby, než bude dořešeno propojení obou objektů v zemi. Výbor s touto žádostí jednomyslně souhlasil.

7.2. Uložení smluv a dokumentů SVJ

Správce byl pověřen pořízením uzamykatelné skříně do kanceláře správce, kde by byl uložen archiv dokumentů SVJ (účetnictví, podklady pro vyúčtování atp.). Dále by zde byly uloženy originály smluv, zápisy ze shromáždění a ze schůzí výboru. Dokumenty SVJ (smlouvy, zápisy) uložené na Správě on-line budou také doplňkově uloženy na nosiči dat.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 06.03.2014, 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	 ověřila: Petra de Brantes Korejzová
	 ověřil: Dušan Tříska