

ZÁPIS Č. 03/17

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,
konaného dne 06.03.2014, 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

Program:

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

1. TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI / CENOVÉ NABÍDKY

1.1. Cenové nabídky – různé

- 1.1.1. Výměna 3 ks bojlerů (A,BC,DE) ve výši 177 634 Kč včetně DPH. Výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání. Výměna bojlerů byla kompenzována v rámci dohody o narovnání.
- 1.1.2. Výměna řídicí desky FCÚ v jednotce 53203 ve výši 6470 Kč včetně DPH – výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací.
- 1.1.3. Vybourání omítky v suterénu DE (část z ulice Korunní) ve výši 18 362 Kč včetně DPH. Výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací.

1.2. Plán prací na r. 2014 (s důrazem na opravy projednané shromážděním)

- 1.2.1. Malování společných chodeb budov A1, A2 a B – výbor schválil nabídku za 25 Kč/m² a pověřil správce k objednání prací. Celková výše realizace bude 55 000 Kč.
- 1.2.2. Sanace balkónů – Správce zpracovává doručené nabídky pro sanaci balkónů, ve spolupráci se společností Awal vybere vhodnou nabídku.
- 1.2.3. Sanace schodišť – Správce oslovil Awal k návrhu aplikace alternativního konečného nátěru
- 1.2.4. Rozšíření výjezdu z garáží - Správce podal žádost o stavební povolení spolu s doplněnými podklady.

1.3. Koncepce venkovního osvětlení

Bude domluvena schůzka Esagono (realizace návrhu)/R3/zástupce výboru přímo v areálu k ujasnění požadavku. Dosavadní návrhy nevyhovovaly. Správce byl pověřen do příští schůze výboru upravit časový spínač pro zapínání a vypínání venkovních světel tak, aby respektoval denní světlo v jarním období.

1.4. Dělicí příčka Billa/topení

Správce informoval, že technologie jsou plně funkční a ze strany SVJ tedy je dodávané teplo plně funkční dle projektu. Po konzultaci s odborníky na tyto technologie dospěl k závěru, že nedostatečné vytápění je způsobeno kombinací špatně navržených koncových prvků, způsobu vytápění a architektonického provedení prostoru (jednotky). Nedostatečné vytápění je tedy způsobeno závadou na jednotce vlastníka Woodbine. Výbor pověřil správce k zaslání písemného stanoviska vlastníkovi jednotky s výzvou odstranění závad na vlastní náklady.

1.5. Vlhkost v suterénu A2, DE

Výbor SVJ zadal správci požadavek na zkrácení reakční doby při povodních a zatékání do sklípků. V rámci možností bude správce v rámci svých možností předvídat možné škody a předem informovat ohrožené vlastníky.

1.6. Schůzka VZT a chlazení – průběh

Dne 20.2.2014 proběhla v areálu KD koordináční schůzka k opravě VZT a chlazení. Výbor SVJ jednomyslně souhlasil se zahájením výběrového řízení na dodavatele po obdržení výkazu/výměru od společnosti CEDE Studio s.r.o. Výběrové řízení bude zahájeno neprodleně po dokončení projektu návazných technologií topení a MaR, které provádí firma Ites.

1.7. Tabulka úkolů - žádosti

Správce zodpověděl výboru SVJ konkrétní dotazy na žádosti na Správě on-line.

2. CORPORATE GOVERNANCE

2.1. Aktualizace stanov

Pan Krolupper předložil členům výboru další návrhy úprav nových stanov. Následně proběhla diskuze mezi členy výboru SVJ. Návrh bude znovu prodiskutován na další schůzi výboru, než bude předložen právnímu zástupci SVJ, Mgr. Rathovi k posouzení.

2.2. Informace ke shromáždění – postup přečipování

Správce navrhl postup při formě distribuce o přečipování 2014 viz níže. Výbor s tímto jednomyslně souhlasil.

- vyvěšení na web korunni810.cz (obratem po schválení postupu)
- zaslání v separátním emailu všem vlastníkům v březnu
- vyvěšení na nástěnky v objektu – koncem března
- informace do výtahových rámečků v dubnu
- znovuzaslání emailem jako připomínka koncem dubna
- jako příloha v tištěné podobě k pozvánce na shromáždění, která půjde poštou na přelomu dubna/května (*rozeslání pozvánek na shromáždění min. 30 dní předem – dle NOZ*)

2.3. Informace ke shromáždění – notář

Vzhledem k plánované změně Stanov na Shromáždění bude nutné zajistit notáře – pan Krolupper se za tímto účelem spojí s paní notářkou Mátlovou kvůli rezervaci termínu.

2.4. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Výbor jednomyslně schválil zápis z jednání výboru ze dne 6.2.2014. Další termíny výboru byly sjednány na 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.

3. PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

- 3.1. Stanovisko Mgr. J. Ratha ke změně stanov SVJ
Právní zástupce SVJ předložil stanovisko ke změně stanov SVJ na Shromáždění. Na jeho základě bylo potvrzeno, že změna Stanov je možná, schválí-li ji Shromáždění SVJ tříčtvrtinovou většinou hlasů členů přítomných na shromáždění.
- 3.2. Stanovisko Mgr. J. Ratha k opravám schváleným na shromáždění 2013
Právní zástupce SVJ předložil stanovisko k Opravám schváleným na shromáždění SVJ, včetně opravy vzduchotechniky. Stanovisko bude vyvěšeno na Správě On-line a je přílohou č. 1 tohoto Zápisu.
- 3.3. „Step-list“ pro vymáhání dluhu
Mgr. Rath připraví step list pro vymáhání dlužníků pro příští schůzi výboru 27.3.
- 3.4. Spor Capital Prague vs. SVJ
Společnost Capital Prague zaslala SVJ návrh dohody na narovnání v souvislosti s pohledávkami týkající se plateb za elektřinu v jednotce (soudní spor, řeší Mgr. Rath) a sporem ohledně dluhu na předpisech k jednotce (soudní spor, řeší Mgr. Ševčík).
Capital Prague v rámci dohody o narovnání nárokuje náhradu škody za nefunkční VZT, kdy jeho nárok byl již v minulosti ze strany SVJ odmítnut (na základě stanoviska Mgr. Ratha).
Správce kontaktuje právní zástupce SVJ o vyjádření, jaká je pravděpodobnost úspěšnosti ve sporu ze strany Capital Prague, resp. SVJ a podle toho bude určen další postup ve vedených sporech.
- 3.5. Výpověď OTIS – inflační doložka
Správce navrhl postup odložení výpovědi společnosti OTIS. Výbor s tímto vyslovil souhlas. Správce zjistí souhrn plateb společnosti OTIS za rok 2013 a prověří možnosti přechodu na alternativního dodavatele.

4. FINANCE

- 4.1. 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.
- 4.2. Stav a vymáhání pohledávek
Správce předložil výboru grafický přehled pohledávek SVJ, a to nově včetně členění na pohledávky z
 - předpisů
 - nájmu
 - přefakturací
 - s ukazatelem pohledávek řešených soudně (spory)
 - s časovou strukturou dluhuZ uvedeného vyplývá nárůst pohledávek po splatnosti SVJ na 3,1 milionů Kč.
Tyto údaje byly dříve součástí reportingu pouze v tabulkové podobě, což se ukázalo jako nevyhovující pro sledování výborem SVJ. Grafická podoba reportingu je do budoucna v plánu zavést i pro ostatní ukazatele hospodaření SVJ.
- 4.3. Zhodnocení volných finančních prostředků
Pan Kroupa předložil smlouvu o stavebním spoření s Wüstenrot stavební spořitelnou. Smlouva se stane aktivní po zaplacení vstupního poplatku, zatím nebude vklad vložen, správce převzal vyhotovení podepsané smlouvy k založení.
- 4.4. Aktualizace rozúčtovacího klíče
Z hlediska aktualizace rozúčtovacího klíče pokračuje odborná analýza s pracovní skupinou. Výbor bude dále informován o vývoji.
- 4.5. Roční závěrka, daňové přiznání – CN od paní Slawikové + podpis PM
Výbor podepsal plnou moc a cenovou nabídku paní Slawikové ve výši 20.800,- Kč vč. DPH pro zpracování daňového přiznání 2013. Správce odešle potřebné podklady.

4.6. Vyúčtování 2013, pohyby na účtech

Správce na příštím výboru předloží pohyby účtů (náklady dle položek vstupující do vyúčtování) za rok 2013 ke schválení.

4.7. Rozúčtování tepla a TUV: Právní názor na ne/používání koeficientů dle přísl. vyhlášky

Pan Rath zpracoval a předložil výboru SVJ stanovisko o Rozúčtování dodávek tepla a nutnosti ne/používání koeficientů ovlivňujících vyúčtování tepla dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., s ohledem také na Občanský zákoník.

Správce informoval, že posouzení zadal také svému právnímu zástupci.

S ohledem na rozporuplnost použití vyhlášky, zejména v případě objektu jako je Korunní Dvůr, doporučuje správce požádat o stanovisko Ministerstvo pro místní rozvoj. Výbor tuto myšlenku podpořil, za správce bude s MMR komunikovat pí. Gruntová, za výbor je ke konzultaci dotazu k dispozici pan Tříška.

Podle výsledku pak bude rozhodnuto, zda bude objednáno zhotovení výpočtu koeficientů a jejich aplikace pro další období. Správce pro tyto potřeby zajistil předběžnou cenovou nabídku od společnosti EGÚ Praha Engineering, s.r.o. na výpočet koeficientů na polohu a započitatelnou plochu dle dokumentace + doplňkově s místním šetřením v odhadované částce cca 226 500 Kč včetně DPH.

4.8. Reklamace vyúčtování Prime Hotels and Development (Meshulam Zisso, osobní účast)

Pan Zisso se s výborem obrátil s následujícími požadavky:

- Získat podepsané zápisy z jednání výboru od roku 2011. Jelikož zákon ani Stanovy SVJ nevyžadují, aby zápisy z jednání výboru byly podepsané, či dokonce aby byly v písemné formě, nebudou zápisy z jednání výboru zpětně dopodepsány. Správce panu Zissovi zajistí oficiálně zveřejněné zápisy výboru s potvrzením, že se jedná o dostupné zápisy z jednání výboru SVJ.
- Pan Zisso požaduje po SVJ vrátit uhrazené nedoplatky z vyúčtování za posledních 5 let, a to včetně nákladů na soudní výlohy, jelikož považuje vyúčtování za nesprávné. *Námitku na nedostupnost koeficientů upravujících výpočet pro teplo odmítá.* V této souvislosti bylo panu Zissovi připomenuto, že vyúčtování lze reklamovat ve lhůtách uvedených na vyúčtování. Správce potvrdil, že pan Zisso reklamoval vyúčtování za služby každoročně s tím, že některé spory ohledně nedoplatku na vyúčtování byly řešeny soudní cestou.

4.9. Revize fondů oprav SVJ – info

Správce připraví revizi členění položek Fondu oprav dle doporučení paní Slawikové.

4.10. Revize pravidelného reportingu

Pan Toman připravuje společně s pí. Gruntovou revizi pravidelného měsíčního reportingu, o vývoji bude výbor informován.

4.11. Skladové hospodářství

Správce předložil výboru inventuru skladu SVJ k datu 31.12.2013. Do příští schůze správce nafotí jednotlivé položky stavu zásob na skladě.

4.12. Pojištění odpovědnosti statutárního orgánu SVJ

Aktuálně je v rámci pojistné smlouvy s Allianz zajištěno pojištění odpovědnosti výboru do výše 5 mil. Kč (za celý kolektivní orgán). Výbor pověřil správce zjistit podmínky pro navýšení limitu na 10, resp. 15, resp. 20 mil.

5. SPRÁVA

- 5.1. Seznam sporů dlužníků – požadavek p. Zissa
Správce potvrdil, že na základě proběhlé emailové komunikace již předal p. Zissovi dostupný přehled o soudních sporech vedených SVJ, o který žádal. Jednalo se o souhrnná data dostupná z reportingu, starší spory jsou již archivovány.
- 5.2. Bezpečnost na KD (účast pana Zissa 19:00)
Panu Zissovi byl zodpovězen dotaz o požární bezpečnosti a únikových východech na Korunním Dvoře, kdy vše vyplývá z požární dokumentace k objektu. Správce zašle p. Zissovi protokoly z požárních revizí, které jsou prováděny dle platné legislativy.
- 5.3. Info o krádeži
Správce informoval výbor o krádeži v jednotce Capital Prague v budově C (v pracovní den v odpoledních hodinách). Pracovníci recepce budou instruováni, aby dbali zvýšené ostražitosti při pohybu cizích osob v areálu KD a sledovali jejich pohyb. Správce v této souvislosti prověří okolnosti krádeže u recepční služby, zároveň zkontroluje správné nastavení záběru kamer na budovu C a zváží další opatření.
- 5.4. Velkokapacitní kontejnery
Výbor požádal správce o zajištění kontejnerů pro svoz velkokapacitního komunálního odpadu a případně i dojednání svozu domácích elektrospotřebičů (souběžně). Správce na příštím výboru sdělí termín a bude v předstihu informovat rezidenty SVJ.
- 5.5. Informace na webu
Správce založil anketu a diskuzní fórum s ohledem na Kalendář událostí umístěný na webu korunni810.cz. Na webu budou i nadále aktualizovány všechny důležité informace a novinky z KD.
- 5.6. Koncepce zeleně na KD – navržené úpravy na shromáždění 2013 spol. CENTRA
Správce předložil již dříve představenou nabídku koncepce zeleně pro Korunní Dvůr. Konkrétní navržené úpravy u zeleně budou projednány na příští schůzi výboru.
- 5.7. Zahájení drenáže betonových květníků – CN na doplnění skalníků
Správce informoval o zahájení drenáže betonových květníků schválené na shromáždění SVJ 2013. S ohledem na nemožnost znovu zasadit skalníky kolem stromů v květnících byla předložena cenová nabídka na jejich doplnění (CENTRA) ve výši cca 10 000,- Kč bez DPH. Výbor s touto nabídkou jednomyslně souhlasil.

6. PRONÁJEM A SPRÁVA MAJETKU

- 6.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků
Stav pronájmu garážových stání a sklípků se od poslední schůze výboru nezměnil. Sklady u dlužníků Bonus Praha a Reality Bonus budou na webu nabídnuty k pronájmu novým vlastníkům. Správce bude kontaktovat tyto společnosti v souvislosti se vstupem do prostor.
- 6.2. Spolupráce s Vinohradským pivovarem – dohoda vjezd/výjezd do KD
Správce informoval výbor o dosavadní spolupráci s Vinohradským pivovarem o povolení vjezdu a výjezdu do areálu KD. Výbor rozhodl v této spolupráci nadále pokračovat. Po ukončení rekonstrukce budou nastavena pravidla smluvně.
- 6.3. Krátkodobé parkování vlastníka Deman 91 (Comtessa) - dohoda

Správce tlumočil žádost vlastníka Deman 91 o občasné noční parkování dodávky (z důvodu vykládky a nakládky zboží) v místě za šikmými stáními (sloupky). Výbor prozatím nevyslovil souhlas. Správce prověří možnosti parkování vozidel na tomto místě s ohledem na zajištění potřebného průjezdu pro požární techniku.

6.4. Krátkodobé parkování v areálu – možnosti/cena

Aktuálně nepronajatá parkovací místa SVJ lze pronajmout i pro krátkodobé parkování osobním vozidlům – sazba 200 Kč / den (24 hodin), objednávky prostřednictvím správce (v případě parkování v garážích – nájemné, v případě parkování na venkovních stáních – právo vjezdu).

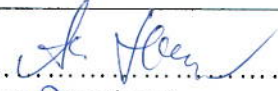
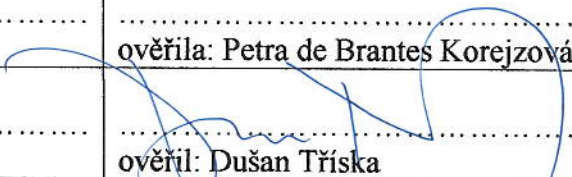
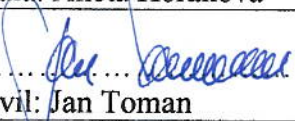
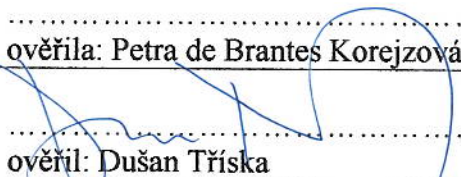
7. RŮZNÉ

7.1. Uložení smluv a dokumentů SVJ

Správce předložil nabídku na uzamykatelnou kovovou skříň pro uložení smluv a dokumentů SVJ v částce 6.171,- Kč. Výbor s touto nabídkou souhlasil.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 27.03.2014, v kanceláři správce, v 17 hod. Doba trvání dnešní schůze výboru byla 355 min.

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

 zapsala: Aneta Horáková	 ověřila: Petra de Brantes Korejzová
 upravil: Jan Toman	 ověřil: Dušan Tříška

MEMORANDUM

Klient: Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810 (dále jen „SVJ“)

Věc: Oprava vzduchotechniky v souboru budov pod č.p. 810 v ul. Korunní, k.ú. Vinohrady

Prameny:

I. Stanovy SVJ

II. Zápis ze shromáždění SVJ konaného dne 28. listopadu 2013

III. Dohoda o narovnání ze dne 5. listopadu 2009

IV. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (ZovB)

V. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (OZ)

VI. Zákon č. 40/2009 Sb. trestní zákoník

VII. Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách

VIII. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

IX. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen důvodová zpráva)

Úvodem:

Vzhledem k tomu, že se ozvaly hlasy požadující co nejjasnější a stručné stanovisko k problematice zamýšlených oprav vzduchotechniky, je tento rozbor zaměřen na závěry, ke kterým jsme po velmi podrobném studiu dostupných pramenů dospěli.

Oprava vzduchotechniky:

Oprava vad vzduchotechniky je v daném případě plněním povinnosti, ke které se SVJ zavázalo na základě Dohody o narovnání uzavřené s developerem, společností PRAHA-SEN s.r.o. dne 5.11.2009. Opravy vzduchotechniky jsou tak vyloučeny z režimu oprav společných částí domu dle příslušných právních předpisů a stanov SVJ.

Oprava vzduchotechniky však musí být financována ze zdrojů poskytnutých developerem, spol. PRAHA-SEN s.r.o. Tyto prostředky byly poskytnuty v celkové výši 21.661.000,-Kč (čl. 2.1. písm. f) dohody o narovnání).

Rozhodnutí o opravě vad vzduchotechniky je v kompetenci výboru SVJ. Schválení shromážděním SVJ není v daném případě vyžadováno. Skutečnost, že se výbor rozhodl o opravě vzduchotechniky, jako již dříve i o jiných opravách v režimu kompenzovaných vad, nechat hlasovat na shromáždění SVJ, lze vyložit jako snahu výboru o maximální transparentnost svého rozhodování. Schválení oprav vzduchotechniky nadpoloviční většinou přítomných vlastníků na shromáždění SVJ lze vnímat jako potvrzení mandátu výboru SVJ, aby dané opravy realizoval. Při realizaci oprav jsou členové výboru povinni postupovat s péčí řádného hospodáře.

Odůvodnění:

Stav vzduchotechniky, resp. vady, kterými vzduchotechnika trpí lze podřadit pod tzv. „kompenzované vady“ definované Dohodou o narovnání. V souladu s článkem 2.1. písm. f) Dohody o narovnání, vyplatil developer SVJ „Platbu“ ve výši 21.661.000 Kč, kterou se SVJ zavázalo použít na opravu vad nemovitostí, ať již stávajících či těch, které budou zjištěny v budoucnu. Ze všech vad, které byly v době uzavření Dohody o narovnání známy, byly z tohoto režimu kompenzovaných vad vyňaty „vady zatékání“, jejichž odstranění měl i nadále zajistit developer.

Shrnutí:

S ohledem na závazek SVJ odstranit vady společných prostor vyjma vad zatékání založený dohodou o narovnání se domníváme, že SVJ je oprávněno a současně povinno provést opravu vzduchotechniky a jiných vad společných částí budov Korunního dvora, které jsou vadami nebo projevy vad stavebního díla provedeného developerem, tj. spol. PRAHA-SEN s.r.o. K rozhodnutí o opravě těchto vad postačí schválení výboru SVJ, ostatní potřeby oprav společných částí budov Korunního dvora jsou podřízeny režimu dle příslušných právních předpisů a stanov SVJ.

Zpracoval: Mgr. Jan Rath

Dne: 3.3.2014