

ZÁPIS Č. 04/17

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,
konaného dne 27.03.2014, od 17:00 hod, v kanceláři správce

Přítomni:

Členové výboru:

Tomáš Krolupper, Michal Kroupa, Jan Toman, Dušan Tříška

Zástupci správce:

Aneta Horáková, Tomáš Rucki, Stanislava Slavíková

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 technické

- 1.1.1. Odborné zkoušky + Inspekční prohlídky výtahů – 100 800 Kč včetně DPH. Výbor nabídku schválil a pověřil správce k objednání prací. Zároveň pověřil správce k zajištění alternativní nabídky na servis výtahů (porovnání s nabídkou OTISu).
- 1.1.2. Požární ochrana – 143 000 Kč včetně DPH. Výbor pověřil správce o oslovení dodavatelů na snížení ceny pod 100 000 Kč bez DPH.
- 1.1.3. Závory vjezd + výjezd – 6000 Kč – závory byly objednány.
- 1.1.4. Oprava čerpadla závlah – 17 000 Kč včetně DPH – výbor pověřil správce k zajištění ceny nového čerpadla.

1.2. Cenové nabídky zeleň (CENTRA)

- 1.2.1. Ořezání (obrytí) záhonů s buxusy (keře) a trvalkových záhonů v ceně do 14 tisíc Kč. Výbor navrhl přidat neviditelné obrubníky, aby do budoucna obrytí záhonů odpadlo. Správce poptá upravenou nabídku.
- 1.2.2. Probarvení areálu i na severní straně objektu H-J kvetoucími trvalkami. Varianta A: přesadba části vzrostlých trvalek z jižní části záhonů za J a K – nutné rozebrat a následně zatravnit zbylou plochu - CN 24 502 Kč. Varianta B: pořízení a výsadba nových sazenic – CN 31.666 Kč
Tato nabídka byla zamítnuta.
- 1.2.3. Doplnění keřů v celém areálu a sjednocení druhového složení čtvercových záhonů cca 2x2m před recepcí a pod širokým schodištěm u objektu F. Keře (buxusy) chybí většinou na rozích čtvercových záhonů, před recepcí jsou po okruhu nahrazeny jiným typem keřů. Dále u fontán před budovou F navrženo sjednotit čtvercové záhony s travinami. CN 34.708 Kč. Výbor SVJ se vyslovil pro doplnění keřů pouze před recepcí.

- 1.2.4. Náhradní výsadba za uhynulé a téměř uhynulé stromy (jerlíny) na jihu areálu za budovami H-J. CN 53.642 Kč (za nahrazení 8 ks uhynulých stromů za jiný vhodný druh lípy). Výbor rozhodl vyjmout uhynulé stromy a plochu zatravnit. Správce na webu uveřejní anketu, zda si vlastníci přejí do budoucna zachovat stromořadí za budovou H a J.

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

- 1.3.1. Sanace balkónů – Správce zpracovává doručené nabídky pro sanaci balkónů, celkem bylo osloveno 9 firem, z nichž 6 zaslalo cenovou nabídku. Proběhla diskuze ohledně termínu začátku prací, resp. aktuálnost/nutnost opravy, kdy pan Toman se osobně zúčastní namátkové prohlídky balkónů v objektu G a F.
- 1.3.2. Sanace schodišť – Správce informoval o aktuálním stavu schodišť. Velké schodiště bude nyní opraveno v rámci reklamace. Ostatní schodiště budou opraveny v rámci dokončení prací. Práce by měly započat v druhé polovině dubna v závislosti na počasí.
- 1.3.3. Zatékání budova G – správce informoval výbor o problému se zatékání přes okenní konstrukci do bytu G38. Jelikož se stejný problém vyskytuje také v budovách F a H bude řešeno komplexně, zároveň s problémem zatékání do rámových konstrukcí na objektu F.

1.4. Koncepce venkovního osvětlení

Výboru byl předložen návrh koncepce osvětlení, který vzešel ze schůzky společnosti Esagono (realizace návrhu)/R3/zástupce výboru přímo v areálu. Výbor návrh koncepce odsouhlasil. Správce připraví přesnou kalkulaci nákladů.

1.5. Vlhkost v suterénu A2, DE

V suterénu DE proběhlo odstranění omítky ze strany ulice Korunní (prostory nejsou využívány). Úprava VZT proběhne v průběhu dubna.

V budově A2 se nebude sanace z důvodu velké finanční náročnosti sanace provádět. Výbor rozhodl o poskytnutí slevy na nájemném u sklípků, které nelze plnohodnotně využívat. Jednotliví nájemci budou osloveni správcem

1.6. Schůzka VZT a chlazení – průběh

Výbor odsouhlasil výběrové řízení. V součinnosti bude provedeno rozčlenění nákladů, které bude hradit SVJ a které budou hradit jednotliví vlastníci nebytových prostor.

1.7. Ostatní

- 1.7.1 Pan Rucki informoval výbor o stavu prací v garážích (dokončení oprav) Strabagem. Zároveň je správce v kontaktu s Mgr. Rathem, pro potřeby kompletace podkladů pro podání žaloby.
- 1.7.2 Zatékání ze střechy v budově C: správce informoval, že se prověří stav střechy v souvislosti s prohlídkou střech v areálu.
- 1.7.3 Byla přednesena nabídka na instalaci tepelných čerpadel, kdy by se jednalo o náklad cca 800 000 Kč, návratnost investice je kalkulována na zhruba 8 let. Výbor pověřil správce ke kontaktování dodavatele s žádostí o prověření kalkulace, včetně zvážení možnosti instalace solárních panelů. Instalace telených čerpadel by mohla být teoreticky k přednesení na shromáždění.

2. CORPORATE GOVERNANCE

2.1. Aktualizace stanov

Návrh stanov pana Kroluppera byl posouzen jednotlivými členy výboru. Správce zašle upravené stanovy Mgr. Rathovi k posouzení, zároveň poptá jeho účast na další schůzi výboru.

2.2. Informace ke shromáždění

Proběhla diskuze ohledně programu shromáždění 2014. Správce zajistí rozeslání pozvánek na shromáždění spolu informací o přečipování a vyúčtování za rok 2013. Podklady ke shromáždění pak budou k dispozici 14 dnů před konáním shromáždění.

Správce zašle výboru k diskuzi návrh programu a pozvánky na shromáždění k další diskuzi.

2.3. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Výbor jednomyslně schválil zápis z jednání výboru ze dne 6.3.2014. Další termíny výboru byly sjednány na 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. „Step-list“ pro vymáhání dluhu

Mgr. Rath připravil na žádost výboru stručný „Step list“, jak postupovat při vymáhání pohledávek SVJ. Pan Toman se správcem vyžádá u pana Ratha doplnění Step listu o alternativy řešení dluhů, aby bylo dosaženo maximální efektivity ve vymáhání, a zejména v konečném vypořádání dluhů.

3.2. Podpis plné moci pro jednání správce s dodavateli

Výbor podepsal upravenou plnou moc pro jednání správce s dodavateli, pojišťovnou a správními orgány.

3.3. Stanovisko k opravě v jednotce Mgr. Ratha – Storojka

Mgr. Rath připravil stanovisko ve věci opravy v jednotce vlastníka Storojka. Správce zajistí odeslání zamítavé odpovědi na výzvu Prahy Sen, v korespondenci na právní memorandum.

4. FINANCE

4.1. Stav a vymáhání pohledávek

Správce předložil výboru novou formu grafického přehledu stavu a vývoje pohledávek a závazků SVJ. Výbor sestavu připomínkoval, správce ji na základě toho začlení do nové formy reportingu.

4.2. Provádění plateb z běžného účtu KB

Provádění plateb z běžného účtu je aktivní u pana Třísky, pana Tomana a pana Kroupy. Pan Krolupper přislíbil zaktivnění v co nejkratší době.

4.3. Zhodnocení volných finančních prostředků

Smlouva o stavebním spoření s Wüstenrot stavební spořitelnou zatím nebude zaktivněna.

4.4. Aktualizace rozúčtovacího klíče

Již probíhá finalizace rozúčtovacího klíče s pracovní skupinou. Rozúčtovací klíč bude přílohou nových stanov.

4.5. Vyúčtování 2013, celkové náklady, pohyby na účtech

Správce předložil pohyby účtů (náklady dle položek vstupující do vyúčtování) za rok 2013 ke schválení. Po zodpovězení dotazů výbor uvedený návrh schválil.

4.6. Rozúčtování tepla: názor na ne/používání koeficientů dle přísl. vyhlášky

S ohledem na rozporuplnost použití vyhlášky navrhl správce pro rok 2013 nepoužití koeficientů u tepla u všech jednotek na Korunním Dvoře. Výbor s tímto návrhem vyslovil souhlas. I nadále zůstává zpracování stanoviska pro MMR, na základě kterého se stanoví další postup pro vyúčtování 2014 a dále.

4.7. Skladové hospodářství SVJ - fotodokumentace

Správce předložil výboru fotodokumentaci nových položek skladu SVJ. Výbor požádal o kompletní fotodokumentaci skladu vč. starých zásob. V souvislosti s přistavením kontejneru na velkokapacitní odpad správce zajistí rozřídění starých položek skladu a uklizení celé místnosti. Následně předloží kompletní fotodokumentaci.

4.8. Allianz – navýšení pojištění odpovědnosti statutárního orgánu SVJ

Správce předložil výboru možnosti navýšení pojištění odpovědnosti výboru SVJ u částky 10, resp. 15, resp. 20 mil. Kč. Výbor se rozhodl pro střední hranici 15 mil. s navýšením ročního pojistného na 3.900,- Kč. Správce u Allianz zažádá úpravu aktuální pojistné smlouvy.

4.9. Zdanitelné příjmy za rok 2013 – info

Správce informoval o již proběhlém zaslání zdanitelných příjmů za rok 2013 všem vlastníkům. Dostupné je k dispozici na Správě online.

4.10. Revize pravidelného reportingu

Pan Toman připravuje společně s pí. Gruntovou revizi pravidelného měsíčního reportingu. Správce předložil výboru zatím rozpracovanou verzi reportingu, zahrnující stav pohledávek a závazků SVJ s rozlišením po splatnosti. Správce bude dle časových možností postupně upravovat novou verzi reportingu a s panem Tomanem vždy dopředu konzultovat.

4.11. Smlouva s Východočeskou elektro – p. Toman

Pan Toman informoval o možnosti přechodu k alternativnímu dodavateli Východočeská elektro v souvislosti s provozem trafostanice a přefakturací elektřiny komerčním jednotkám. Nabídka bude ještě konkretizována.

5. SPRÁVA

5.1. Seznam sporů dlužníků

Od poslední schůze výboru nebyly předány další nové dluhy k vymáhání, stávající spory (aktuální výše dluhu) jsou postupně aktualizovány.

3.4. Spor Capital Prague vs. SVJ

Správce informoval, že ve věci nároku Capital Prague na kompenzaci za nefunkční VZT zastává Mgr. Rath stále stejné stanovisko, jaké bylo zasláno již v roce 2011, resp. 2012, tedy jednoznačné odmítnutí odpovědnosti SVJ a tedy i oprávněnosti nároku na náhradu škody po SVJ.

Spor s vlastníkem Capital Prague ohledně nedoplatku na předpisech stále běží, čeká se na další jednání u soudu. U sporu ohledně nedoplatku na fakturaci za elektřinu je nařízeno jednání na 6.května, správce kompletuje podklady pro Mgr. Ratha.

5.2. Info o vloupání

Správce prověřil nastavení kamer v souvislosti s krádeží v jednotce Capital Prague v budově C. Současně informoval o vloupání do sklípků v budově H ze dne 21.3.2014, kde bylo vykradeno 6 sklípků, majitelé řeší tuto krádež individuálně s Policií ČR. Na kamerových záznamech bohužel nebyla vidět žádná podezřelá aktivita.

V této souvislosti pan Toman navrhl kompletní revizi nastavení kamerového systému v areálu KD. Správce bude kontaktovat odbornou firmu (Expert security) a domluví schůzku, jejímž cílem je získání posouzení stávajícího stavu a návrhy na zvýšení bezpečnosti.

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.

6.2. Sklady Bonus Praha, s.r.o. a Reality BONUS spol. s r.o. - info

Správce je v kontaktu s dlužníky Bonus Praha a Reality Bonus ohledně úhrady dluhu a ukončení nájmu skladů č. 109 a 120. O následném vývoji bude výbor informován.

6.3. Krátkodobé parkování vlastníka Deman 91 (Comtessa) - info

Správce konstatoval nemožnost parkování dlouhého vozidla v místě za sloupky šikmého stání s ohledem na nedostatek prostoru. Jedinou variantou krátkodobého parkování by byla možnost přes více šikmých stání v sazbě 200Kč/24 hodin za 1 standardní stání.

7. RŮZNÉ

7.1. Výpadek teplé vody v areálu KD

Pan Tříška vyjádřil nespokojenost ohledně výpadku teplé vody v areálu KD, ke kterému došlo dne 26.3.2014. Správce podnikne takové kroky, aby se podobná situace již neopakovala, zejména bude dodavatel tepla, spol. ITES, pourogován o zprovoznění dálkového přenosu dat z kotelny (přenos informace o havárii na dispečink), aby bylo možné výpadek v dodávce okamžitě řešit ještě předtím, než se projeví u jednotlivých odběratelů.

7.2. Velkokapacitní kontejner + svoz elektroodpadu

Správce informoval o zajištění kontejnerů pro svoz velkokapacitního komunálního odpadu a svozu domácích elektrospotřebičů. Kontejner pro velkokapacitní odpad bude přistaven dne 24.5.2014 v 8:30 na 3 dny a bude umístěn na stejném místě jako loňský rok, tj. u budovy H. Současně bude vyčleněn prostor na odkládání elektroodpadu, který bude v pondělí dne 28.4. odvezen. Rezidenti budou informováni prostřednictvím webu, nástěnek SVJ a výtahových rámečků.

7.3. Žádost o přistavení kontejneru Primaxis Group před C

Vlastník Primaxis Group požádal o přistavení kontejneru pro suť ze své jednotky v přízemí budovy C. Správce kontaktuje vlastníka s nastavením konkrétních časových pravidel tak, aby kontejner v místě nezůstal déle než po nezbytně nutnou dobu.

7.4. Connect plus – optický kabel pro Rezidenci Korunní

7.4.1. Po diskuzi o stavu připojení objektu Rezidence Korunní k dodávce datových služeb Connect Plus prostřednictvím napojení na Korunní Dvůr vyslovil výbor dočasným převěsem optickým kabelem mezi objekty Korunní Dvůr (budova G) a Rezidencí Korunní, ovšem pouze na nezbytně nutnou dobu, maximálně na dobu 1 roku.

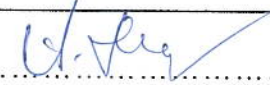
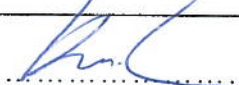
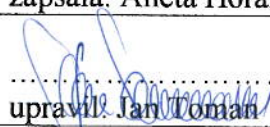
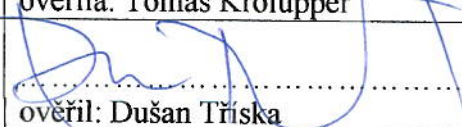
Zároveň správce prověří možnosti a kapacitu dodávky datových služeb do objektu od společnosti UPC, která má do objektu Korunní Dvůr přiveden optický kabel.

7.4.2. Výbor zároveň souhlasí s použitím fotografie KD na nabídkových letáčích spol. Connect Plus platných výlučně pro areál KD, a to po dobu platnosti Smlouvy o

poskytování telekomunikačních služeb mezi SVJ pro budovu Korunní 810 a Connectem Plus.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 17.4.2014, v kanceláři správce, v 17 hod. Doba trvání dnešní schůze výboru byla 310 min.

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

 zapsala: Aneta Horáková	 ověřila: Tomáš Krolupper
 upravil: Jan Toman	 ověřil: Dušan Triska