

ZÁPIS Č. 05/17

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,
konaného dne 17.04.2014, od 17:00 hod, v kanceláři správce

Přítomni:

Členové výboru:

Tomáš Krolupper, Jan Toman, Dušan Tříška, Vladimír Pavlík (zástupce Petry de Brantes Korejzové)

Omluven: Michal Kroupa

Zástupci správce:

Aneta Horáková, Tomáš Rucki, Petr Mikula, Stanislava Slavíková

Hosté:

Jan Rath, Karel Šimek

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. Provedení odborných zkoušek a inspekčních prohlídky výtahů: správce předložil cenovou nabídku od firmy Výtahy Pardubice a.s. ve výši 80.155 Kč včetně DPH. Výbor CN schválil.
- 1.1.2. Výbor pověřil správce zajistit alternativní CN na servis výtahů, proti stávající servisní smlouvě od firmy OTIS.
- 1.1.3. Požární ochrana – CN na revizi požárních ucpávek ve výši 99.580 Kč bez DPH od společnosti Erbes včetně opravy požárních ucpávek. Výbor CN schválil.
- 1.1.4. Oprava čerpadla závlah – 17.000 Kč včetně DPH. Cena nového čerpadla je 45.100 Kč včetně DPH. Výbor rozhodl o provedení opravy.
- 1.1.5. Cena nového čerpadla pro chlazení C1 – 25.000 Kč bez DPH. Celková cena s prací + výměna nízkotlakých ochran, u kterých bylo v rámci revizí chlazení nutné provést výměnu, činí 41.800 Kč včetně DPH. Výbor tuto nabídku schválil.
- 1.1.6. Oprava nabouraných vjezdových vrat: správce předložil cenovou nabídku na opravu ve výši 28 900 Kč včetně DPH. Náklady na opravu budou nárokovány ze strany SVJ jako poškozeného v rámci řešení pojistné události, z pojistky viníka (zjištěn dle kamerových záznamů, správce již s ním v této záležitosti komunikuje).

- 1.2. Cenové nabídky zeleň (CENTRA)
 - 1.2.1. Doplnění keřů před recepcí a sjednocení druhového složení čtvercových záhonů cca 2x2m pod širokým schodištěm u objektu F – 19 143 Kč vč. DPH, zhotovitel spol. Centra.
- 1.3. Plán prací na r. 2014 (s důrazem na opravy projednané shromážděním)
 - 1.3.1. Sanace balkonů – Správce přednesl vyhodnocení nabídek na sanaci balkonů. Následně proběhla diskuze ohledně termínu začátku prací, resp. aktuálnost/nutnost opravy. Na základě místní prohlídky ve vybraných jednotkách v objektu F a G výbor rozhodl prozatím pouze o dílčí opravě balkonů, a to jen ve vybraných případech, na základě požadavku konkrétního vlastníka. Z důvodu bezpečnosti nebude prozatím prováděna kompletní oprava balkonů (nutnost instalace kamer a osvětlení).
 - 1.3.2. Sanace schodišť – Správce informoval o aktuálním stavu schodišť. Čeká se na vhodné klimatické podmínky, aby se započalo s dokončením prací. Pravděpodobný termín pro začátek prací je pondělí 28.4.2014.
- 1.4. Netěsnost fasádního pláště F, G, H (zatékání)

Správce informoval výbor o problému se zatékáním přes okenní konstrukci do bytu G38. Jelikož se stejný problém vyskytuje také v budovách F a H bude, je nutné řešit tuto závadu systematicky a komplexně, s ohledem na problém se zatékáním do rámových konstrukcí fasádního pláště.

Výbor rozhodl, že prvně dokončí opravu v bytě v budově G, kde byla již část stěny otevřená. Dojde k odkrytí celého rohu včetně vnitřní části SDK s možnou zátopovou zkouškou. Následně po zjištění příčiny dojde k opravě dalších míst se stejnou závadou (budova H, F). Správce dohodne se zhotovitelem i vlastníkem bytu termín realizace, tak aby byly výsledky co nejdříve. Následně po zjištění přesné příčiny se začne opravovat i plášť u ostatních dotčených bytů.
- 1.5. Koncepce venkovního osvětlení

Správce předložil výboru upravený návrh koncepce osvětlení se specifikací konkrétních míst v hodnotě cca 250 000 Kč. Na základě tohoto vymezení připraví správce alternativní nabídky od jiných dodavatelů.

Na žádost výboru zajistí správce manuální vypínání a zapínání světel v areálu KD ostrahou, tak, aby bylo maximálně využíváno denní světlo.
- 1.6. Vlhkost v suterénu DE

Správce informoval o odstranění omítky v suterénu DE ze strany ulice Korunní a úpravu VZT (prostory nejsou zatím využívány, nicméně jsou v nabídce prostorů k pronájmu). Změna vlhkosti uvnitř prostor bude průběžně sledována.
- 1.7. VZT výběrové řízení

Výběrové řízení na realizaci projektu na opravu VZT/Chlazení je stále v běhu, uzávěrka nabídek je 25.dubna 2014.
- 1.8. Termoregulace

Správce předložil doplňující nabídku na dokončení projektu termoregulací topného celku nebytových prostor v hodnotě 38 500 Kč bez DPH. Projekt bude dokončen až po finálním objednání úpravy VZT, chlazení.
- 1.9. Rozsah posudku – střechy, zatékání v budově C

Správce předloží cenovou nabídku na posudek opravy střech v celém areálu. Oprava střech na KD bude provedena z prostředků získaných v rámci kompenzace od developera. V rámci posudku bude i provedena sonda do úžlabí v budově C, kde se již zatékání objevuje opakovaně.

- 1.10. Návrh instalace tepelných čerpadel – info
Správce dále prověřuje možnosti instalace tepelných čerpadel. Zatím nezískal zpětnou vazbu, správce pourguje.
- 1.11. Bezpečnost v areálu KD – technické opatření pro zvýšení bezpečnosti
Proběhla schůzka se spol. Expert Security, s panem Soukupem s cílem zrevidovat systém zabezpečení areálu, vč. kamerového systému na KD. Závěry z prohlídky se v podstatě shodují se závěry bezpečnostního auditu, který byl proveden v roce 2010 (správce zašle výboru).
Aktuálně proběhne montáž 3 kamer schválených shromážděním 2013.
- 1.12. Stavební povolení – rozšíření výjezdu z garáží
Správce převezme podklady od spol. MATĚJKA Engineering s.r.o., aby došlo co nejdříve k získání povolení (aktuálně je řízení přerušeno). MATĚJKA Engineering s.r.o. zpracoval projekt na stavební úpravy a stavební povolení již nedořešil.
Na žádost Stavebního úřadu bude nutné doplnění některých podkladů, resp. opatření podkladů notářsky ověřeným podpisem. Správce byl pověřen k provedení nezbytných kroků, dle požadavků Stavebního úřadu tak, aby bylo stavební povolení vydáno co nejdříve.

2. CORPORATE GOVERNANCE

2.1. Členství ve výboru (zápis změn do OR)

Proběhla diskuze mezi členy výboru SVJ a právním zástupcem Mgr. Rathem ohledně zápisu změn ve výboru do OR, kdy pan Rath shrnul aktuální stav a předpokládaný vývoj. Mgr. Rath navrhl další postup při zápisu změn do OR, s ohledem na shromáždění v červnu. Výbor SVJ s tímto postupem vyslovil jednomyslný souhlas.

2.2. Stanovy - návrh

Návrh nových stanov připravený panem Krolupperem byl revidován ze strany výboru a předán právnímu zástupci SVJ panu Mgr. Rathovi. Na jednání byly diskutovány připomínky pana Ratha, kdy následně byl pan Rath pověřen k finální úpravě stanov. Výbor pověřil Mgr. Ratha k zapracování následujících bodů do návrhu Stanov:

- Termíny vyúčtování za rok:
 - o Do 5 měsíců zaslat vyúčtování (aktuálně do 4 měsíců)
 - o Do 6 měsíců vrácení přeplatků (aktuálně do 7)
 - o Do 6 měsíců splacení nedoplatků (aktuálně do 6)
- Nutnost schvalování změny záloh shromážděním
- Možnost kooptace členů výboru
- Zapracování způsobu odeslání pozvánky na shromáždění (dle NOZ)
- Zapracování postupu v situaci, kdy počet členů výboru poklesne pod 3 členy
- Kompetence výboru pro plnění povinností při změně správce

2.3. Program shromáždění, pozvánka

Výbor SVJ jednomyslně odsouhlasil body programu Shromáždění, které budou uvedeny na pozvánce.

Program:

1. Schválení orgánů shromáždění
2. Schválení programu shromáždění
3. Změna Stanov
4. Zajišťování správy domu a smlouva se správcem
5. Složení výboru (odvolání, nová volba)
6. Schválení účetní závěrky 2013

7. Schválení rozpočtu na rok 2015
8. Opravy a investice
9. Zpráva o činnosti výboru
10. Zpráva o činnosti správce
11. Diskuse

Součástí pozvánky budou 4 plné moci – jedna obecná, na Korunní dvůr s.r.o., na pana Tríska a na pana Kroluppera. Plná moc bude zahrnovat možnost zmocnění další osoby k účasti a hlasování na shromáždění. Správce zajistí rozeslání pozvánek na shromáždění spolu informací o přečipování a vyúčtování za rok 2013.

Způsoby distribuce: Pozvánky na shromáždění budou distribuovány (e-mailem, doporučenou poštou, vyvěšením na nástěnky) do 30.4.2014. Dva týdny před shromážděním budou vylepeny pozvánky na vstupní dveře do objektů.

Podklady ke shromáždění: Jednací řád shromáždění a Podklady k bodům č. 3-10 budou k dispozici v elektronické podobě v sekci Správa on-line (Dokumenty majitele/Shromáždění) na internetových stránkách správce (www.r3group.cz) a zároveň v tištěné podobě na recepci objektu Korunní Dvůr, a to nejpozději 15 dnů před konáním shromáždění.

2.4. Prezentace nového rozúčtovacího klíče – p. Karel Šimek (BDO)

Pan Šimek stručně přednesl novou verzi rozúčtovacího klíče, která bude přílohou nových stanov. Pan Tríska ho pověřil zpracováním odhadu, nakolik nový rozúčtovací klíč ovlivní změnu předpisů záloh. Pan Šimek se zavázal zpracovat výstup do další schůze výboru.

Finalizace rozúčtovacího klíče probíhá v rámci pracovní skupiny, které jsou členy správce (R3 group, zejména pí. Gruntová), výbor (zejména p. Toman), BDO (pan Šimek), pí. Slawiková (daňová poradkyně), právní stránku řeší Mgr. Rath.

2.5. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Výbor jednomyslně schválil zápis z jednání výboru ze dne 27.3.2014. Další termíny výboru byly sjednány na 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 přednesl výboru doporučený postup při vymáhání pohledávek SVJ. Kromě standardního postupu zasílání upomínek dle jednotlivé výše a předávání AK Mgr. Ratha připraví správce ve spolupráci s Mgr. Rathem alternativy řešení dluhů, aby bylo dosaženo maximální efektivity ve vymáhání, a zejména v konečném vypořádání dluhů. Výstup s jednotlivými možnostmi bude předložen na další schůzi výboru ke schválení.

3.2. Spor SVJ – Capital Prague

Mgr. Rath byl pověřen kontaktováním společnosti Capital Prague a.s. v souvislosti s dohodou o narovnání ve věci sporu dlužné částky za spotřebu elektrické energie za období listopad 2008 - červenec 2009.

4. FINANCE

4.1. Stav a vymáhání pohledávek

Správce informoval o kompletní úhradě pohledávek dlužníka Bonus Praha. Dále předložil výboru revidovanou formu grafického přehledu stavu a vývoje pohledávek a závazků SVJ. Pan Toman sestavu připomínkoval, správce ji na základě toho začlenil do nové formy reportingu. Navíc pan Toman opětovně vyjádřil svou silou nespokojenost

nad stavem vymáhání pohledávek i nad samotnou skutečností, že v tomto procesu musí aktivně osobně suplovat správce.

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. Správce kontaktuje pana Kroupu v souvislosti s krátkodobým zhodnocením finančních prostředků na 3-6 měsíců.

4.4. Vyúčtování 2013 - info

Správce informoval o finalizaci vyúčtování za rok 2013. Do 30.4.2014 bude vyúčtování zasláno vlastníkům poštou a bude k dispozici také na správě online.

4.5. Rozúčtování tepla –info o vývoji

Paní Gruntová je stále v jednání s MMR ohledně stanoviska k použití koeficientů dle vyhlášky v objektu typu Korunní Dvůr. Na základě tohoto stanoviska se stanoví další postup pro vyúčtování 2014 a dále.

4.6. Skladové hospodářství SVJ - fotodokumentace

V souvislosti s přistavením kontejneru na velkokapacitní odpad správce zajistí roztřídění starých položek skladu a uklizení celé místnosti. Následně předloží kompletní fotodokumentaci.

4.7. Allianz – navýšení pojištění odpovědnosti výboru – podpis nové smlouvy

Správce předložil upravenou smlouvu s Allianz k podpisu. Podepsaná smlouva bude k dispozici na správě online.

4.8. Revize pravidelného reportingu

Správce předložil výboru revidovanou verzi pravidelného měsíčního reportingu (prozatím s vypracovanými částmi reportingu). Pan Toman navrhl dílčí úpravy, které správce bude dle časových možností postupně začleňovat a nadále konzultovat.

4.9. Nevyplacená odměna Slaviček

Výbor jednomyslně souhlasil s postupem daňové poradkyně paní Slawikové v souvislosti s promlčenou a dosud nevyplacenou odměnou pana Slavička za výkon funkce člena výboru 2009-3/2011. Bude převedeno do fondu oprav.

4.10. Smlouva s Východočeskou elektro – p. Toman

Správce byl pověřen kontaktovat společnost Východočeská elektro v souvislosti s konkretizací nabídky budoucí spolupráce ohledně dodávky elektřiny přes trafostanici.

5. SPRÁVA

5.1. Penalizace z důvodu neumožněných odečtů – souhlas

Výbor SVJ jednomyslně souhlasil s uplatněním penalizace ve vyúčtování 2013 u jednotek s neumožněnými odečty bytových měřidel:

- dle § 4 odst. 7 neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k této vyhlášce.

- dle § 5 odst. 7 neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k této vyhlášce.

5.2. Reklamace vyúčtování tepla p. Zissa 2009-2012

Výbor rozhodl o zadání zpracování koeficientů dle vyhlášky (zhotovitel – spol. EGU Praha) pro jednotky Prime Hotels & Development (p. Zisso) v souvislosti s jeho reklamací vyúčtování. S použitím těchto koeficientů proběhne rekalkulace vyúčtování za reklamovaná období. Správce objedná práce u dodavatele a zároveň kontaktuje vlastníka ohledně zpřístupnění jednotek za účelem místního šetření.

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. Aktuálně je volné jedno parkovací stání a 3 zlevněných sklípků.

6.1.1. Odstoupení od smlouvy sklad č. 109 – Bonus Praha

Správce po dohodě s nájemcem předložil odstoupení od smlouvy ke skladu č. 109. Po uvolnění bude sklad nabídnut k dalšímu pronájmu. Výbor s postupem vyslovil jednomyslný souhlas.

6.1.2. Parkování v areálu

Po konzultaci ohledně způsobu fungování krátkodobých pronájmů v areálu byl správce pověřen doladit systém povolenek tak, aby si zájemci mohli hrazené parkování zajistit přímo u recepcie a zároveň byla zjištěna úhrada parkovného.

6.1.3. Prodloužení smlouvy GS 292,293 – p. Michal Babák

Správce informoval o zájmu nájemce prodloužit smlouvu na parkování č. 292 a 293. Správce připraví ve spolupráci s Mgr. Rathem novou smlouvu a předloží výboru k podpisu.

7. **RŮZNÉ**

7.1. Web korunni810.cz – záložka „Telekomunikační služby“ - Connect plus

Spol. Connect plus požádala o vytvoření záložky „Telekomunikační služby“, kde by byly souhrnné a přehledné informace pro uživatele ohledně nabídek datových služeb na objektu. Výbor s uvedeným vyslovil jednomyslný souhlas.

7.2. Připojení – datové služby v areálu a v kanceláři správce

Správce kontaktoval společnost UPC s dotazem na napojená bytových jednotek objektu Korunní Dvůr na jejich optickou síť. UPC, s pohledem na působení konkurenčních firem na objektu (O2, Connect Plus) nemá zájem o nabídku svých služeb v areálu, kromě již připojených dílčích budov.

Zároveň správce požádal o schválení napojení kanceláře správce na dodávku datových služeb Connect Plus, pro potřeby správy objektu (vč. dálkového monitoringu MaR – sledování stavu technologií).

Náklad na připojení kanceláře na Connect Plus je řádově 1 000 Kč, plus měsíční paušál za datovou linku ve výši 300 Kč. Výbor realizaci a postup schválil.

7.3. Souhlas s umístěním kontejneru vlastníka na tříděný odpad – Deman 91 (Comtessa)

Vlastník Deman 91 požádal o souhlas s umístěním vlastního kontejneru na tříděný odpad. Kontejner si zajistí sám vlastník. Výbor s umístěním jednomyslně souhlasil. Správce bude vlastníka informovat.

7.4. Čištění podlah diamantovým padem + mytí skleněných stříšek

Čištění podlah diamantovým padem schválené v rámci rozpočtu na rok 2014 (náklad 236 000 Kč) bylo prozatím odloženo.

Mytí nepřístupných skleněných ploch správce objedná u společnosti Bydlení u Dorotky (dle smlouvy), předpokládaný začátek prací květen/červen 2014 (po odkvětu stromů). Zároveň proběhne i mytí skleněných stříšek (náklad 11 000 Kč, kalkulováno i v rámci rozpočtu 2014).

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 15.5.2014, v kanceláři správce, v 17 hod. Doba trvání dnešní schůze výboru byla 318 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 Poman ověřil: Dušan Tříška