

ZÁPIS Č. 06/17

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,
konaného dne 15.05.2014, od 17:00 hod, v kanceláři správce

Přítomni:

Členové výboru:

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

Zástupci správce:

Aneta Horáková, Tomáš Rucki, Petr Mikula, Stanislava Slavíková

Hosté:

Jitka Urbánková

Program:

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

Z organizačních důvodů (omezené časové možnosti p. Trísky) bylo změněno pořadí jednání, kdy jako první bod jednání schůze výboru byl zařazen Corporate Governance před bod Technické záležitosti.

1. CORPORATE GOVERNANCE

1.1. Členství ve výboru

Na začátku výboru proběhla diskuze mezi členy výboru SVJ o stavu zápisu změn ve složení výboru do OR, kdy aktuálně ještě není vydáno rozhodnutí ve věci u Vrchního soudu.

Vzhledem ke shromáždění a ujasnění stavu vůči členům SVJ pí. Korejzová navrhla sestavení souhrnné informace, která by stručně popsala a vysvětlila aktuální situaci. Výbor jednomyslně souhlasil, pí. Korejzová dodá návrh informativního dopisu vlastníkům, který bude k dispozici ještě před shromážděním na správu online.

1.2. Program shromáždění

Výbor SVJ jednomyslně odsouhlasil obsah jednotlivých bodů programu Shromáždění:

1. Schválení orgánů shromáždění
2. Schválení programu shromáždění
3. Změna Stanov
 - a. Hlasování o změně Stanov – změna kvóra pro přijetí usnesení
 - b. Hlasování o změně stanov včetně příloh (Domovní řád, Pravidla pro rozúčtování nákladů)
4. Zajišťování správy domu a smlouva se správcem
 - a. Hlasování o ukončení spolupráce a souvisejících smluv se společností R3 group, s.r.o.

- b. *Hlasování o zajišťování správy vlastními zaměstnanci*
5. Složení výboru (odvolání, nová volba)
 6. Schválení účetní závěrky 2013
 7. Schválení rozpočtu na rok 2015
 8. Opravy a investice
 - *Návrh položek k hlasování zašle správce výboru*
 9. Zpráva o činnosti výboru
 10. Zpráva o činnosti správce
 11. Diskuse

Správce byl pověřen vyvěšením podkladů ke shromáždění na správa online s tím, že:

- Stanovy byly zaslány k připomínkování ještě notářce, která zašle vyjádření
- Přílohu návrhu nových Stanov bude tvořit Domovní řád a Pravidla pro rozúčtování (stávající pravidla – Finanční plán roku 2008 a nová pravidla platná od 1.1.2015)
- Zpráva o hospodaření za rok 2013 včetně účetní závěrky 2013, kterou schválila daňová poradkyně pí. Ing. Slawiková
- Rozpočet na rok 2015 zpracovaný správcem na základě aktuálních smluv, vývoje skutečných nákladů a předpokládaných výdajů 2015

Správce zašle výboru Plán schůze včetně návrhů usnesení k hlasování a dále si připraví pro shromáždění odpovědi na případné dotazy členů SVJ týkající se jednotlivých položek v rozpočtu a v nákladech minulých let plus informace o stavu a vývoji pohledávek.

1.3. Schválení zápisu, termín schůze dalšího výboru

Další termín výboru byl sjednán na 29.05.2014, od 17:00, v kanceláři správce. Tato informace bude také vyvěšena na webu korunni810.cz.

1.4. Hlasování

Výbor se jednomyslně shodl, že v zápisech z jednání výboru bude vždy uvedeno hlasování jednotlivých členů (pro/proti/zdržel se), čímž vyhověl i požadavku pana Petra Drhlíka.

**** V této části programu se omluvil pan Dušan Tříška, který se dalších bodů jednání již neúčastnil.*

Zároveň v důsledku změny pořadí programu se omluvil i pan Tomáš Rucki, který se nemohl z časových důvodů dalšího jednání účastnit, proto byla technická část prezentována p. Peterem Mikulou, provozním technikem na KD.

2. TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI / CENOVÉ NABÍDKY

2.1 Cenové nabídky technické

2.1.1. Repasované frekvenční měniče – zařízení pro odvětrání v garážích (odtah CO, bezpečnostní prvek). Byla předložena CN na:

- a) repasované (CN **15 300,- Kč** za 3 ks, bez DPH)
- b) nové frekvenční měniče (CN **90 000,- Kč** za 3 ks bez DPH).

Výbor jednomyslně schválil CN na repasované frekvenční měniče.

2.1.2. Oprava fasády v důsledku špatně napojeného svodu ze Sobotecké ulice. Předloženy dvě varianty řešení:

- a) Kompletní oprava fasády CN **17.250,- Kč** bez DPH

b) Lokální úprava fasády CN 5 000,- Kč bez DPH

Výbor jednomyslně schválil lokální opravu fasády.

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

2.2.1 Sanace schodišť – Správce informoval o dokončení opravy schodišť. Stav je nyní před převzetím, nedodělky budou za SVJ reklamovány. Odborný dozor zajišťuje spol. Awal, práce jsou průběžně zaznamenávány do stavebního deníku.

2.3 Koncepce venkovního osvětlení

Správce předložil výboru finální návrh koncepce osvětlení od spol. Esagono, se specifikací konkrétních míst a typů světel, které budou nahrazovat původní zemní světla, které jsou nefunkční. Výbor typy světel a jejich umístění schválil. Správce zajistí do příští schůze nabídky na kompletní dokončení, tedy včetně práce a nové kabeláže. **Výbor zároveň odsouhlasil nabídku na opravu světel ve výši 35 000 Kč, které byly reklamovány u společnosti Strabag (reklamace zamítnuta). Náklady na opravu budou následně po Strabagu vymáhány.**

2.4 VZT výběrové řízení

Správce předložil kompletní cenovou nabídku na opravu VZT na 9,2 milionu Kč, která vzešla z výběrového řízení, kde bylo osloveno 9 dodavatelů. Tato kalkulace zahrnuje jak náklad na společnou část VZT/chlazení, tak i na práce a materiál hrazené přímo vlastníky dotčených jednotek. Přesný rozsah způsobu rozdělení nákladu mezi vlastníky musí být určen ze strany výboru. Správce zašle výboru možností variant (již byly zaslány panu Tomanovi).

Pan Toman vyjádřil nespokojenost nad brzkým odchodem pana Ruckiho ze schůze, resp. nepřipravenost správce.. Vzhledem k náročnosti plánované opravy VZT a chlazení bude tento bod projednán detailněji na dalším jednání výboru 29.5., za přítomnosti p. Ruckiho.

2.5 Návrh instalace tepelných čerpadel, energetický audit, PENB

Správce informoval o návratnosti investice ve výši 830 000 Kč bez DPH v horizontu 8-9 let v případě pořízení tepelných čerpadel. To výbor neakceptoval. Z toho vyvstal požadavek na hledání jiných možností úspor.

Výbor zvažuje zadání energetického auditu, který by se mohl provést současně s pořízením PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy, zákonná povinnost pro jeho zpracování do konce roku 2015), plus zjištění možností pro získání dotací v roce 2015. Správce zajistí CN na energetický audit + PENB a prověří u dodavatelů podmínky pro získání příslušných dotací.

2.6 Rozsah posudku – oprava střechy, zatékání v budově A, B, C, D/E

Správce informoval o dodaném posudku na opravu střech A, B, C, D, E od paní Hellerové v hodnotě 60 000,- Kč. Alternativní nabídka od Awalu (66 000,- Kč).

Správce byl pověřen ještě snížit celkovou cenu 60 000,-Kč za posudek u paní Hellerové.

2.7 OTIS – výtah A1 - info

Správce informoval o aktuálně bezproblémovém chodu výtahu A1.

Správce předložil CN na servis výtahu od společnosti Výtahy Pardubice. Zůstává tedy ke zvážení výpověď spol. Otis, kde je uzavřena smlouva na dobu určitou.

2.8 Netěsnost fasádního pláště F, G, H (info, další postup)

Správce shrnul informace o plánované opravě 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. Akce proběhne ve 22.týdnu.

2.9 Stavební povolení – rozšíření výjezdu z garáží

Správce rekapituloval stav stavebního povolení pro rozšíření výjezdu z garáží. Řízení o vydání stavebního povolení z roku 2013 bylo zastaveno, jelikož podklady byly vyhodnoceny stavebním úřadem jako nedostatečné (nedostatečný souhlas členů SVJ – nebylo splněno minimum dle Stanov).

Po osobní schůzce na Stavebním úřadu P10 byl dohodnut další postup:

- V roce 2014 bude podána nová žádost o stavební povolení (bude již podléhat NOZ)
- V rámci shromáždění 2014 bude opět hlasováno o souhlasu SVJ (dle nových Stanov)
- Správce zajistí podklady k žádosti požadované SÚ (stanoviska, plány)

Správce zároveň informoval, že dle SÚ bude nutné obeslat všechny členy SVJ, což může vyřízení žádosti pozdržet.

2.10 Revize a servis klimatizace – dotaz p. Drhlík

Pan Drhlík zaslal výboru dotaz na oficiální stanovisko výboru, jak postupovat při plánované roční servisní prohlídce klimatizace v jeho jednotce. S ohledem na problematiku vlastnictví VZT/chlazení byl správce pověřen konzultovat odpověď s Mgr. Rathem.

2.11 Bezpečnostní audit

Správce na základě prohlídky s bezpečnostním technikem doporučil aktualizaci zabezpečovacího systému, zejména:

- a) Výměna starých kamer za nové, s vyšším rozlišením a kvalitou výstupu
- b) upgrade systému EPS. Správce připraví CN, prověřit dostupnost náhradních dílů
- c) CN pro oživení EZS (bohužel se nepodařilo získat kódy pro stávající EZS)

2.12 Balkony – oprava

Správce byl pověřen oslovit 3 dodavatele, jejichž nabídka byla v rámci VŘ identifikována jako nejvýhodnější, s dotazem, zda by měli zájem o individuální opravy balkonů pouze u vybraných jednotek s cílem zjistit skutečný stav balkonů, ověřit navržený postup oprav a zejména udržet bezpečnost v areálu (osvětlení, kamery).

Zároveň bude vytipováno 5 balkonů, jejichž oprava je nutná. Správce připraví do dalšího jednání výboru.

Forma individuálních oprav balkonů bude dále přednesena na shromáždění SVJ.

3 PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

3.1. „Step-list“ pro vymáhání dluhu

Mgr. Rath zaslal v den konání výboru konkrétní odpovědi na dotazy k vymáhání dlužníků SVJ. Správce odpovědi zpracuje a zašle výboru, body budou projednány na další schůzi výboru.

4 FINANCE

4.1. Stav a vymáhání pohledávek

Správce informoval o stavu pohledávek SVJ, kdy předložil aktualizovaný přehled pohledávek a závazků včetně doplňkových informací k největším dlužníkům a soudním sporům (součást nové formy reportingu).

4.2. Zhodnocení volných finančních prostředků

Pan Kroupa doporučil výboru SVJ zhodnocení volných finančních prostředků u Sberbank (tzv. spořicí účet GARANCE. Tento účet nabízí zhodnocení ve výši 1.23 %

p.a. na částku 2.5 milionů Kč. Prostředky jsou volné a kdykoliv k dispozici. Sazba 1.23 % p.a. je garantována až do 31.12.2015). Pan Toman s panem Třískou budou v této věci kontaktovat finančního poradce. Zároveň výbor jednomyslně rozhodl o zhodnocení finančních prostředků přes stavební spoření u Wüstenrot. Správce připraví do příkazu k autorizaci zaslání aktivačního poplatku.

4.3. 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 ještě před konáním shromáždění 2014.

4.4. Rozúčtování tepla – info o vývoji

Stále ještě není k dispozici stanovisko 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.

4.5. Skladové hospodářství SVJ - fotodokumentace

Správce předložil výboru fotodokumentaci a položkový výčet jednotek skladu, které jsou uloženy v prostorách SVJ. Položky jsou připravené k dalšímu použití a budou ponechány jako rezerva pro případné opravy.

4.6. Revize pravidelného reportingu

Správce předložil výboru revidovanou verzi pravidelného měsíčního reportingu, kde se postupně doplňují jednotlivé části. Výbor požádal správce, aby zasílal vždy pouze již aktualizované a zpracované listy reportingu. Pan Toman vyjádřil nespokojenost nad pomalým postupem správce v této věci.

4.7. Smlouva s Východočeskou elektro

Správce předložil návrh smlouvy od spol. Východočeská energie na dodávky elektřiny přes trafostanici (s přímou fakturací na jednotlivé odběratele). Správce byl pověřen kontaktovat dodavatele za účelem vyjednání výhodnějších podmínek pro SVJ (varianta garance úhrad SVJ vs. bez garance SVJ).

Zároveň byl správce pověřen k zaslání smlouvy k právnímu posouzení p. Rathovi.

Pan Toman správce požádal poptat obdobnou spolupráci u dodávek tepla, resp. plynu.

4.8. Žádost pana Dytky – navrácení přeplatku ze záloh na jednotkách

Pan Dytko požádal o vrácení přeplatku na zálohách, které aktuálně činí 70 230 Kč. Výbor jednomyslně odsouhlasil vrátka ve výši 50.000,- Kč s tím, že zbytek bude vrácen na začátku července spolu s ostatními vratkami přeplatků z vyúčtování.

4.9. Žádost p. Konvičky – zrušení životního pojištění paní Konvičkové

Pan Konvička požádal o zrušení životního pojištění jeho manželky u spol. Kooperativa, kde pojistníkem je SVJ. Pan Kroupa přislíbil prověření podmínek pojistné smlouvy. Výbor SVJ následně zvolí další postup.

4.10 Seznam VŘ

Pan Kroupa požádal správce o dodání přehledu plánovaných VŘ, které je nutné provést do konce roku 2014 (elektřina, plyn...). Cílem je naplánování jejich realizace ideálně během období prázdnin 2014.

5. SPRÁVA

5.1. Reklamace vyúčtování tepla p. Zissa 2009-2012

Koeficienty zpracované spol. EGU by měly být k dispozici cca začátkem června, poté správce provede rekalkulaci vyúčtování Prime Hotels.

6. PRONÁJEM A SPRÁVA MAJETKU

6.1. Stav pronájmu garážových stání a sklípků

Stav pronájmu garážových stání a sklípků se od poslední schůze výboru nezměnil. Aktuálně je volné jedno parkovací stání pro automobil (jedno menší např. pro motocykl) a 3 zlevněných sklípků. Od července 2014 bude k dispozici další parkovací stání.

6.1.1. Podpis smlouvy GS 292,293 – p. Michal Babák

Výbor SVJ podepsal novou smlouvu na pronájem GS 292 a 293.

6.1.2. Podpis smlouvy sklad č. 109 – BPI

Dodatek výbor podepíše jako druhý po nájemci, společnosti BPI.

6.1.3. Dodatek ke smlouvě sklad A2 – sleva na nájmu

Dodatek výbor podepíše jako druhý po nájemci, p. Zissovi.

7. RŮZNÉ

7.1. Mytí oken na KD

Harmonogram mytí nepřístupných oken je k dispozici na webu korunni810.cz a zároveň byl rozeslán emailem.

Správce dále přednesl požadavek vlastníka Korunní Dvůr, s.r.o. na pravidelné mytí vstupních dveří z ulice Korunní do budovy A/B. Jelikož je tento vstup využíván uživateli více jednotek, výbor jednomyslně této žádosti vyhověl. Správce zajistí u dodavatele SVJ.

7.2. Čištění podlah diamantovým padem

Čištění podlah diamantovým padem schválené v rámci rozpočtu na rok 2014 (náklad 236 000 Kč) bylo prozatím odloženo. Správce zašle konkrétní cenovou nabídku paní Urbánkové a zároveň zajistí na další jednání výboru jinou formu hloubkového čištění, která by byla méně finančně náročná.

7.3. Školení uklízeček na KD

Pan Toman požádal správce o kontaktování úklidové firmy v souvislosti se školením uklízeček na mytí podlah v areálu.

7.4. Požární kontrola budovy F

Správce informoval o požární kontrole budovy F, která proběhne dne 26.5.2014. Za správce bude u kontroly přítomen pan Rucki.

Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 29.5.2014, 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 Toman ověřil: Dušan Tríska