

## ZÁPIS Č. 07/17

### Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993,  
konaného dne 29.05.2014, od 17:00 hod, v kanceláři správce

#### **Přítomni:**

#### Členové výboru:

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

#### Zástupci správce:

Aneta Horáková, Tomáš Rucki, Petr Mikula, 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 – technické

##### 1.2. Plán prací rok 2014

##### 1.2.1. Sanace schodišť – info o průběhu

Pan Rucki informoval výbor o stavu stavebních prací. Práce již byly dokončeny a nyní se očekává převzetí. Aktuální stav je nevyhovující z hlediska nerovnosti řezaných hran. Pan Rucki v této věci komunikuje se zástupci společnosti Omlux a Awal (stavební dozor). Výbor se dohodl, že u stávajících vad bude preferovat kompenzaci formou obchodní slevy.

##### 1.2.2. Sanace balkonů

Správce oslovil dodavatele s ohledem na individuální opravy balkonů pouze u vybraných jednotek. Zájem o individuální opravy vyjádřila pouze spol. Omlux a AZ, s tím, že cena by se u společnosti AZ zdvojnásobila, společnost Omlux zatím nedodala konečnou kalkulaci. Forma individuálních oprav balkonů bude dále přednesena na shromáždění SVJ.

##### 1.3. Koncepce osvětlení areálu – info

Správce předložil finální koncepci osvětlení areálu KD. Největší položka z rozpočtu je pro sloupková světla. Cena za kompletní dodávku osvětlení bude do 250 tis. Kč vč. DPH (včetně prací, materiálu a revize). Výbor s částkou 250 000,- Kč vč. DPH jednomyslně souhlasil.

Výbor se rozhodl na doporučení správce, že na garážovou rampu budou instalována nástěnná světla stejná jako za budovou G.

Vizualizace finálního stavu bude prezentována na shromáždění 5.6.2014. Současně bude vyvěšena na webu korunni810.cz

#### 1.4. Výběrové řízení VZT

Správce informoval o průběhu výběrového řízení na VZT. Výběrové řízení na VZT a chlazení, mimo Měření a regulace (MaR), – již proběhlo.

Alternativní nabídky vychází celkově na výši 9,5 milionu Kč. K tomu je navíc nutné kalkulovat s dalšími 1,5 - 2 miliony Kč na MaR, tzn. celkem 11 milionů Kč. Na základě schválené částky ze shromáždění 2013 (6,9 mil. Kč) lze náklady na opravu VZT již objednat. Pan Rucki výboru sdělil možnosti spoluúčasti vlastníků, resp. rozúčtování:

- 1) zaplatí celé SVJ,
- 2) min. a optimální varianta,
- 3) náklady budou hrazeny mezi SVJ a vlastníky tak, že SVJ bude platit zdroje (rekonstrukce chladících strojů, vzduchotechniky, potrubí, rozvody do jednotek). Vlastníci uhradí koncové prvky a rozvody v jednotkách. Poznámky od vlastníků vzešlé ze společné schůzky již byly zohledněny v ceně.
- 4) komerční prostory by platily jen rozdíl, tj. dodatečné úpravy vlastníků (zde by mohlo být problematické vymezení, co bylo dodatečně upravováno).

#### Diskuze

Pan Tříška položil otázku v návaznosti na schválenou opravu shromážděním, jak případně nastavit formulaci usnesení, pokud by bylo třeba navýšit již schválený rozpočet na opravu VZT. Pan Krolupper preferuje, aby SVJ zaplatilo max. již schválenou částku 6,9 milionů Kč a ostatní nebytové prostory uhradily doplatek. Zde je riziko, že nedojde k dohodě všech dotčených vlastníků. Každé jiné řešení vyžaduje hlasování. Paní Korejzová zmínila analogii s topením v bytě, kdy si vlastník hradí vše s touto technologií spojenou v rámci své jednotky.

Pan Rucki zašle výboru SVJ konkrétní kalkulaci rozdělení nákladů mezi SVJ a vlastníky.

Výbor akceptuje toto rozhodnutí. Je na komercích, aby se spolu dohodly. Výbor už nepotřebuje být zahrnut (DT).

Pan Rucki již zaslal výboru návrh klíče pro financování částky v komerčních prostorách nad rámec odsouhlasené částky 6,9 mil Kč, částka nezahrnuje MaR, čeká se na CN.

#### 1.5. Energetický štítek

Správce předložil cenovou nabídku na zpracování energetického štítku - 22 000,-Kč vč. DPH na celý objekt a energetickou studii (audit) ve výši 16 720 Kč.

*Hlasování: Zpracování energetického auditu*

Pan Toman, p. Kroupa a p. Krolupper – pro

Paní Korejzová – zdržuje se

Pan Tříška - proti

Výbor schválil energetický audit + PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy) v ceně 38.720 Kč vč. DPH.

#### 1.6. Posudky oprava střech

Pan Rucki doporučuje kompletní posudek všech střech budov v cenové nabídce 97 tis. Kč. Výbor jednomyslně rozhodl rovnou provést opravy, nikoliv posudky na střechy. Správce navrhuje připravit VŘ na komplexní opravu střech na celou budovu A, která je v nejhorším stavu. Po výsledku VŘ a stanovení ceny se rozhodne o dalším postupu. Výbor jednomyslně odsouhlasil. Výbor pověřil správce provést VŘ na komplexní opravu střech v areálu. Opravy do té doby budou prováděny lokálně.

#### 1.7. Zatékání v jednotkách

Správce informoval o stavu zatékání v jednotkách. Opravy budou prozatím řešeny lokálně.

Pan Rucki informoval o zatékání u Billy – Sobotecká/Korunní. Svod již byl lokálně opraven. Po vyschnutí bude nutná oprava na náklady SVJ. Podobný problém je i v budově DE.

Pan Toman v této souvislosti vyjádřil názor, že zatékání v jednotce Billy je upřednostňováno před zatékáním do prostor Korunní dvůr, s.r.o.

#### 1.8. Netěsnost fasádního pláště F, G, H – info.

Správce informoval o zatékání do fasády přes rámové konstrukce budovy G. Postup je následující: plášť budovy bude rozebírán zevnitř, bude hledána příčina zatékání. Pan Rucki zrekapituloval stav u zatékání do jednotky vlastníka Storojka a komunikaci s paní Makhmudovou, které se bude řešit až po zjištění problému v budově G, jelikož vada se jeví jako systematická. Cena nepřesáhne 45 000 Kč. Výbor vzal informaci na vědomí.

#### 1.9. Stavební povolení – rozšíření výjezdu z garáží – info

Paní Slavíková informovala výbor o dalším postupu získávání stavebního povolení pro rozšíření výjezdu z garáží. Do 30.6.2014 by již měla hotová stanoviska HZS a Prahy 10. Žadatelem o nové stavební povolení by bylo SVJ. Z důvodu legitimacy podání žádosti bude předloženo znovu k odsouhlasení na shromáždění dne 5.6.2014.

#### 1.10. Fontány

Správce informoval o špatném stavu 2 fontán v objektu. Pro zjištění příčiny je nutné fontány rozebrat a zjistit stav zevnitř. Krátkodobým řešením by bylo také jejich vypnutí.

Pan Tříška navrhuje fontány vypnout, jedná se o historický problém.

Pan Rucki doporučuje provést opravu. Při sledování fontán je podezření na únik vody. Správce v této souvislosti doporučuje nainstalovat vodoměr na zjištění konkrétního odebraného množství vody.

*Hlasování: Fontány nevypínat a nainstalovat měřicí přístroje pro únik vody.*

P. Kroupa, p. Krolupper, p. Toman – pro

p. Tříška - pro vypnutí.

Paní Korejzová se zdržuje.

Správce připraví porovnání ročního nákladu na provoz fontán včetně úniků vody (po zjištění a nainstalování měřících přístrojů) a elektřiny. Po celkovém souhrnu nákladů na provoz fontán bude předložena nabídka na opravu.

#### 1.11. Sanace podlah v garážích – odsouhlasený způsob realizace ve 4 etapách

Správce informoval o dokončení opravy mezistropního zatékání v garážích. Strabag je připraven nastoupit k opravení podlahy v 1.PP. Opravena bude převážná část podlahy v 1.PP v objektu L. Na ostatních místech, kde nejsou závady v takovém rozsahu, se budou opravovat pouze lokálně. Vlastníci budou s předstihem informováni o jednotlivých etapách sanace garáží. Případná nevyparkovaná vozidla budou na náklady SVJ odtažena, následně bude náklad přeučtován konkrétním vlastníkům.

Dodavatel nabídl dvě varianty – šedá/černá barva. Výbor jednomyslně rozhodl, že o barvě nechá hlasovat na shromáždění. Bude zajištěno domalování i následné značení parkovacích míst.

Správce navrhuje k nátěru podlahy přidat i sokly na stěnách (provedení ve stejném termínu jako opravy podlah). Důvody jsou estetické a praktické. Cena na m<sup>2</sup> cca 300,- Kč, celkem se jedná dle hrubého odhadu o 350 m<sup>2</sup>. Stěny od podlahy jsou poničené, vsakuje se do nich voda a následně degradují. Předběžná cena za dodatečné sokly k těmto pracím je do 100 tisíc Kč bez DPH. Výbor tuto nabídku jednomyslně schválil. Správce osloví Strabag, zda se podaří za tuto cenu dodatečný nátěr zajistit.

## 2. Corporate Governance

### 2.1. Shromáždění – plán schůze:

Proběhla diskuze mezi členy SVJ o plánu schůze shromáždění 5.6.2014.

Pan Třiska souhlasí se zasláných plánem schůze od paní Slavíkové, s tím, že bod zajištění správy vlastními zaměstnanci má být navrhnout jako „možnost“.

Následně správce a členové výboru konzultovali obsah bodu **Opravy a investice**, kdy jednotlivé body **Venkovní osvětlení, Energetický audit a vyhotovení Průkazu energetické náročnosti budovy, Balkony a Oprava střech** v roce 2015 budou dány jako informace na závěr shromáždění

Body **Dosadba uhynulých stromů za objekty J-H** budou dány do hlasování, stejně jako bod **Rozšíření výjezdu z garáží**.

Informace o vlastníky o **Individuální opravě balkónů o Sanaci garáží** v letních měsících. Hlasování aklamací proběhne u barvy černá/šedá v garážích.

Body k hlasování na shromáždění:

#### **Opravy a investice**

- 1) **Rozšíření výjezdu z garáží** - informace sdělí paní Slavíková
- 2) **Dostavba stromů za objekty J-H** – postupná náhrada jerlínů za lípy, kterým by vyhovoval daný typ podloží. Cena za 1 strom by byla v rozmezí 5 - 10 tisíc Kč.  
Formulace hlasování: 1) Volba, zda nové stromy vysazovat, 2) Volba, zda dosadit jiný druh – lze i jiný typ (např. lípy)
- 3) **Oprava podlah garáží IPP/L: Strabag – postup v létě, hlasování o barvě podlahy aklamací černá/šedá aklamací**

### 2.2. Připomínka k přečipování

Výbor se shodl na tom, aby příští přečipování bylo ukončeno ještě před shromážděním SVJ tak, aby byl zajištěn dostatečný počet zplnomocněných.

### 2.3. Schválení zápisu, termín schůze dalších výborů

Výbor podepsal zápisy z posledních schůzí výboru ze dne 17.4. a 15.5.2014. Zároveň pan Toman navrhl další termíny schůzí výboru – 26.6., 14.8., 18.9.2014.

Za týden před shromážděním bude sraz ve čtvrtek v 17 v kanceláři správce. Kromě členů výboru a zástupců správce budou na shromáždění přítomni moderátor p. Rezek, Mgr. Rath, pan Šimek, paní notářka, paní Gruntová.

## 3. Právní záležitosti

### 3.1. „Step list„ pro vymáhání dluhů

Správce informoval o zaslání step listu pro vymáhání dluhů výboru SVJ na e-mail výboru s předstihem. Výbor k tomuto nevznesl připomínky.

## **4. Finance**

### 4.1. Stav a vymáhání pohledávek

Výbor SVJ navrhl navýšit příspěvky do fondu oprav. Příjmy aktuálně převyšují výdaje, v roce 2015 už by se situace obrátila. Výdaje se očekávají vyšší než příjmy. Pokud by se náklady navýšily o 5 milionů Kč – stav fondu oprav by již byl záporný.

Výbor SVJ jednomyslně rozhodl zařadit do hlasování na shromáždění v rámci bodu **Rozpočet 2015 – Hlasování o navýšení fondu oprav**. Pan Toman dodává, že zpočátku jsme si žili nad poměry, ve srovnání s trhem se pohybuje částka do fondu oprav kolem 25/40 Kč. Hodnota celého areálu Korunní dvůr je odhadnuta na částku 1,5 miliardy Kč. Je to tedy pouze promile z celé částky. Z toho plyne, že je nutné spořit více. Navrhnuty dvě varianty navýšení rozpočtu:

- 1) Doporučení kontinuálně navyšovat každý rok o 5 Kč/m<sup>2</sup> (tj. navýšení o 2 miliony Kč).
- 2) Každý rok navýšení o 50 %. S touto variantou se ztotožňuje pan Tříška. Pan Kroupa a pan Toman – hlasují pro zvýšení o 5 Kč/m<sup>2</sup> každý rok.

Výbor rozhodl o textaci do hlasování „Navýšení fondu oprav od 1.1.2015 o 5 Kč/m<sup>2</sup>“.

*19:35 se pan Kroupa omluvil ze schůze a musel odejít.*

Správce zrekapituloval konkrétní stav pohledávek a závazků u jednotlivých dlužníků. Bylo dosaženo úhrady dlužné částky 100 tis. Kč. Další dluhy jsou s vlastníky řešeny individuálně.

### 4.2. Zhodnocení volných finančních prostředků

Bude zaktivováno zhodnocení volných finančních prostředků u Sberbank a stavební spoření u Wüstenrot dle předchozího zápisu ze schůze 15.5.2014.

### 4.3. Provádění plateb z KB

Pan Krolupper zajistí provádění plateb z účtu SVJ Komerční banky po shromáždění v červnu 2014.

### 4.4. Rozúčtování tepla a TUV

Správce informoval, že aktuálně probíhá měření koeficientů v jednotkách budovy A a v restauraci u pana Zissa, správce následně provede rekalkulaci vyúčtování Prime Hotels. Pan Gryc (spol. EGU) bude správce kontaktovat po vyhotovení výsledků měření. Paní Gruntová na základě konzultací zpracování stanoviska MMR pro Korunní dvůr se nedoporučuje, resp. buď SVJ vyčká na rozhodnutí soudu nebo zpracování koeficientů zadá.

### 4.5. Reporting – revize

Poslední verze reportingu za duben 2014 je k dispozici na správě online.

### 4.6. Smlouva s Východočeskou elektro

Bude řešena na příští schůzi výboru

### 4.7. Žádost p. Konvičky – zrušení životního pojištění manželky

Zůstává stav z poslední schůze výboru 15.5.2014. Pan Kroupa přislíbil prověření podmínek pojistné smlouvy. Výbor SVJ následně zvolí další postup.

### 4.8. Změna předpisu záloh paní Vyšanská

Správce předložil navržené snížení záloh u jednotek paní Vyšanské. Výbor s uvedeným jednomyslně souhlasil.

### 4.9. Podpis zpracovaného daňového přiznání a příloh

Výbor SVJ podepsal zpracované daňové přiznání a přílohy od daňové poradkyně, paní Ing. Slawikové.

## 5. Pronájem a správa majetku

5.1. Stav pronájmů garážových stání a sklípků – informace ze strany správce podána.

5.1.1. Dodatek ke smlouvě sklad A2 – M. Zisso – schválen.

## 6. Různé

6.1. Bezpečnost na KD, osobní účast p. Zissa 20:00

Pan Zisso požaduje, aby byla vypovězena smlouva s R3 group a byla snížena platba za měsíční fakturu v květnu 2014 (dle možností Mandátní smlouvy).

Výbor SVJ potvrdil, že hlasování o správci bude na shromáždění příští týden. Dále hlasoval o ponížení odměny správce.

Hlasování výboru o správci

- Palec dolů – 10 tis.
- Pro hlasovali všichni zúčastnění.

6.2. Požární kontrola budovy F

Požární kontrola proběhla, za správu se účastnil pan Rucki, který ještě doplní požadované info na HZS a bude vystavena zpráva z kontroly.

Výbor podepsal plnou moc pro zastupování SVJ správcem v jednání s Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy. **Předběžné resumé:** budou chtít dořešit příčku mezi skladem pí. Vyšanské/p. Majera a společnou chodbou. Dle smlouvy o výstavě se jedná o společný prostor jednotky pí. Vyšanské a p. Majera (sklad). Kontrola spatřila pochybení, že kolaudace neodpovídá aktuálnímu stavu využívání.

6.3. Krátkodobé přistavení kontejneru žádost vlastníka Deep & Hard

Výbor jednomyslně schválil.

**Další schůze výboru se uskuteční ve čtvrtek dne 26.6.2014, v kanceláři správce, v 17 hod. Doba trvání dnešní schůze výboru byla 245 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