

SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků
jednotek pro budovu
Korunní 810

Praha, 08.10.2015

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

- Schválení orgánů shromáždění
- Zpráva o činnosti výboru
- Schválení účetní závěrky 2013
- Schválení účetní závěrky 2014
- Změna Stanov - informace
- STRABAG – informace
- Plán oprav a investic (na základě zprávy o technickém stavu budov)
- Schválení rozpočtu na rok 2016
- Navýšení příspěvku na správu domu (fond oprav)
- Nový koncept správy / Zpráva o správě
- Diskuze

ZAHÁJENÍ A SCHVÁLENÍ ORGÁNŮ SHROMÁŽDĚNÍ

- Zahájení
- Usnášenischopnost
- Schválení orgánů shromáždění

- Předsedající: JUDr. Bohuslav Švamberk
- Zapisovatel: JUDr. Ing. Dušan Tříška, CsC.
- Ověřovatelé zápisu: Ing. Jan Toman, MBA
Ing. Tomáš Krolupper
- Skrutátor: Martin Růžička

SCHVÁLENÍ ORGÁNŮ SHROMÁŽDĚNÍ

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje orgány shromáždění dle návrhu.

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Personální složení výboru:

Ing. Jan Toman, MBA za Korunní dvůr, s.r.o. – předseda

Ing. Tomáš Krolupper – místopředseda

JUDr. Petra de Brantes Korejzová za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s. – člen
Ing. Michal Kroupa za Capital
Prague, a.s. – člen

JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc. – člen

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Správa

- R3 Group vypovězena Smlouva ze všech činností včetně ostrahy a účetnictví
- Nemožnost zajistit prostřednictvím externího správce dostatečnou kvalitu činností
- Proto zabezpečení klíčových činností vlastními zaměstnanci
- Oblast technické správy, ostrahy a recepce, údržby a oprav, úklidu a údržby zeleně nyní zajišťuje podstatně více pracovníků.
- Dosažení roční úspory nákladů ve výši 1 mil. Kč
- Pozitivní finanční efekt v oblasti dosahovaných výnosů SVJ v řádu 0,5 mil. Kč
- Hlavním cílem je neustálé zlepšování komfortu užívání a zvyšování kvality poskytovaných služeb

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Administrativa

- Výbor zahájil dlouhodobý proces zvyšování informovanosti členů SVJ
- Zajišťování správy vlastními zaměstnanci pomocí vlastních systémů a softwarů
- Veškerá data a know-how neustále k dispozici a ve svém vlastnictví – zajištěna kontinuita
- Zavedení pravidelného reportingu

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Finance

- Náklady na objekt ve výši 18.887.146,60 Kč
- Na zálohách vznikl přeplatek ve výši 517.144,53 Kč
- Základ daně ve výši 215.018,- Kč. Daň při sazbě 19 % činila 40.850,- Kč
- Nad rámec vytvořeného přebytku vytvořen navíc účetní zisk ve výši 323.684,00 Kč
- Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku roku 2014 v celkové výši 323.684,00 Kč následovně: PŘÍDĚL DO FONDU OPRAV – PŘÍJMY PO
- Stav fondu oprav je k 31. 12. 2014 je ve výši 31.455.188,90 Kč
- Snížení nákladu v roce 2015 oproti roku 2010 cílováno na 3.330.776,- Kč

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Právní záležitosti

- Probíhá aktualizace stanov včetně zpřesnění rozúčtovacího klíče
- Komerční vlastníci mají nově možnost odebírat elektrickou energii a teplo napřímo od dodavatele a nárokovat si tak DPH - za rok 2015 předpokládaná úspora ve výši 1 mil. Kč

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Technicko-provozní záležitosti

- **Zatékání do podzemních garáží - s ohledem na vypršení reklamační lhůty podána u rozhodčího soudu žaloba na společnost STRABAG.**
- **Externí správcovská společnost výrazně omezila svoji činnost týkající se např. dlouhodobě nevyhovujícího stavu regulace topení, nevhodného a funkčně chybného systému chlazení a vzduchotechniky, které jsou společnou částí domu, opravy balkonů či rozšíření výjezdu z garáží a dalších.**
- **Výsledky technického auditu zpracovaného etablovanou správcovskou společností.**

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2013

Rekapitulace hospodaření v roce 2013:

- Celkové náklady na objekt: 19 259 568 Kč
- Vybrané zálohy: 19 448 551 Kč
- Celkový přeplatek z vyúčtování: 188 983 Kč

- Pohledávky (celkem): 2 652 965 Kč
(stav k 31.12.2013)

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2013

Informace o stavu FONDU OPRAV:

(ke dni 31.12.2013)

- Stav fondu oprav – běžný: 8 531 982 Kč
- Stav fondu kompenzace – hotovost: 10 033 135 Kč
- Stav fondu oprav – příjmy PO: 831 632 Kč
(příjem SVJ jako právnické osoby)
- Stav fondu kompenzace garáže: 10 500 000 Kč
(majetek)

- **CELKEM** 29 878 748 Kč

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2013

- Společenství vlastníků uplatnilo v daňovém přiznání právnických osob za rok 2013 **možnost snížit svůj celkový daňový základ o 300.000,- Kč.**
- **V účetní závěrce za rok 2013 je vykázán účetní zisk v celkové výši (HV po zdanění) 470.201,80 Kč.**
- **Výbor navrhuje část zisku roku 2013 vyjadřující úsporu na dani převést do položky provoz a mimořádné náklady a zbytek zisku přidělit do fondu oprav.**

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2013

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2013 a rozdělení zisku roku 2013 následovně: část zisku vyjadřující úsporu na dani (57.000,- Kč) převést do položky provoz a mimořádné náklady a zbytek zisku (413.201,80 Kč) přidělit do fondu oprav.

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2014

Rekapitulace hospodaření v roce 2014:

- Celkové náklady na objekt: 18 887 146 Kč
- Vybrané zálohy: 19 404 291 Kč
- Celkový přeplatek z vyúčtování: 517 144 Kč

- Pohledávky (celkem): 2 203 246 Kč
(stav k 31.12.2014)

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2014

Informace o stavu FONDU OPRAV: *(ke dni 31.12.2014)*

• Stav fondu oprav – běžný:	11 284 811 Kč
• Stav fondu kompenzace – hotovost:	8 838 747 Kč
• Stav fondu oprav – příjmy PO: <i>(příjem SVJ jako právnické osoby)</i>	831 632 Kč
• Stav fondu kompenzace garáže: <i>(majetek)</i>	10 500 000 Kč
• CELKEM	31 455 189 Kč

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2014

- V účetní závěrce za rok 2014 je vykázán účetní zisk v celkové výši 323.683,81 Kč. **Daňový základ za rok 2014 činil po zohlednění položek snižujících základ daně po zaokrouhlení na celé tisíce Kč směrem dolů 323.683,81 Kč.**
- **V účetní závěrce za rok 2014 je vykázán účetní zisk v celkové výši (HV po zdanění) 323.683,81 Kč.**
- **Výbor navrhuje rozdělení zisku za rok 2014 ve výši 323.683,81 Kč přidělit do Fondu oprav – příjmy PO.**

SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 2014

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2014 a rozdělení zisku roku 2014 následovně: zisk za rok 2014 ve výši 323.683,81 Kč bude převeden jako příděl do fondu oprav.

ZMĚNA STANOV - informace

- **2014 až říjen 2015 – příprava nových stanov během veřejných pracovních skupin za účasti vlastníků – právní a technické aspekty**
- **Listopad 2015 - projednání návrhu stanov ve výboru**
- **Prosinec 2015 - schválení návrhu stanov výborem**
- **Leden 2016 – zveřejnění návrhu stanov na webu**
- **Do 30. dubna 2016 – prostor pro připomínky a návrhy**
- **Do 30.června 2016 – zapracování připomínek a návrhů**
- **Do 31. července 2016 – schválení finálního návrhu výborem**
- **Září/Říjen 2016 - schválení stanov shromážděním**

STRABAG - informace

- **Během letních měsíců 2014 provedena sanace podlahy v 1. podzemním podlaží garážové haly – reklamace mezistropního zatékání**
- **V listopadu 2014 prezentovány dvě doporučení různých právních kanceláří na další postup ve věci reklamace zatékání vůči společnosti AWAL – zpracováno Rath Schejbal & spol. a HKDW Legal s.r.o.**
- **V prosinci 2014 dokončeno zpracování znaleckého posudku na zhodnocení současného stavu všech poruch způsobujících zatékání do podzemní části stavby – zpracoval AWAL (odborný znalec Ing. Marek Novotný, Ph.D.)**
- **19. prosince 2014 SVJ pro budovu Korunní 810 podalo žalobu u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR na společnost STRABAG na odstranění všech poruch zatékání**

STRABAG - informace

- **V únoru 2015 zahájeno první jednání rozhodčího soudu.**
- **Během jara 2015 provedeny STRABEGem rozsáhlé injektáže dilatací v prostorech garážové haly**
- **Na výzvu rozhodčího soudu zpracována revize znaleckého posudku na zhodnocení vlhkostního stavu podzemních garáží po opravách provedených v období 11/2014 až 04/2015**
- **Během léta 2015 provedeny inspekční prohlídky, a to vždy po vydatných deštích**
- **V srpnu 2015 STRABAG uznal poruchy zatékání**
- **V září 2015 společné odročení jednání rozhodčího sporu na 31.01.2016**

STRABAG - informace

- Důvodem podání žaloby byla nespokojenost se způsobem odstraňování závad zatékání do garáží dle dříve podané reklamace.
- V současné době je spor odložen a jsou rozjednány dílčí opravy, které povedou ke konečnému odstranění zatékání do garáží (oprava fontán, oprava drenáží, injektáže dilatací a další).
- Veškeré opravy budou zajištěny „*smlouvou o způsobu provádění oprav*“ odsouhlasenou právním zástupcem SVJ, soudním znalcem, správcem a výborem.

SVJ má možnost kdykoliv nechat Rozhodčí soud rozhodnout

PLÁN OPRAV A INVESTIC

Plánované opravy a investice: 54.659.000 Kč

(na 5 let dle zpracovaného passportu budov)

Fond oprav: 20.955.189 Kč

(celkový fond oprav včetně hodnoty majetku ve výši 10.500.000 Kč je 31.455.189 Kč)

Roční příspěvek do fondu oprav: 3.848.904 Kč

(tvořen pravidelným měsíčním příspěvkem 10 Kč / m²)

PLÁN OPRAV A INVESTIC

- **Střechy – oprava** **13,0 MIO**
- **Balkóny - oprava** **12,5 MIO**
- **VZT - oprava** **6,9 MIO**
- **Fasáda – čištění a obnova** **0,9 MIO**
- **Osvětlení LED – garáže** **0,8 MIO**
- **Závlahový systém – oprava** **0,6 MIO**

(Podrobný přehled je zpracován v prezentovaném plánu oprav a investic)

SCHVÁLENÍ ROZPOČTU NA ROK 2016

Rozpočet na rok 2016 (návrh):

17 905 928 Kč

Doplňující info:

- **Skutečné náklady v roce 2014:** **19 010 178 Kč**
- **Výše nastavených záloh:** **19 450 008 Kč**

SCHVÁLENÍ ROZPOČTU NA ROK 2016

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje rozpočet na rok 2016 dle předloženého návrhu ve výši 17.905.928 Kč.

NAVÝŠENÍ PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU (fond oprav)

Navýšení příspěvku na správu domu (návrh):

15 Kč / m²

S účinností od 1. ledna 2016

Pozn.: Aktuální výše příspěvku do FO: 10 Kč / m²

NAVÝŠENÍ PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje změnu výše příspěvku na správu domu (fond oprav) na 15 Kč / m² s účinností od 1. ledna 2016.

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Pojištění domu

- Snížení ceny pojistného
- Navýšen základní limit o 100 MIO
- Připojištěny strojní strojních součásti na 2 MIO
- Vše u stávající pojišťovny ALLIANZ

Předpokládaná úspora: 17.361 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Úklid domu

- Zpracován sanitační řád
- Navýšen rozsah a četnost úklidu
- Zajišťováno vlastními zaměstnanci
- Generální úklid
- Strojní čištění

Předpokládaná úspora: 29.313 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Údržba zeleně

- Odborné zahradní práce na základě jednotlivých objednávek
- Spolupráce se střední školou, konzultace se zahradníkem úřadu vlády
- Oprava závlahového systému, dosadba buxusů a popínavek, rekultivace záhonů
- Výsadba bylinek
- Výsadba nových stromů – jaro 2016 (22 ks)
- Lokální opravy poškozených travnatých ploch – jaro 2016

Předpokládaná úspora: 242.553 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Odpadové hospodářství

- Změna umístění nádob při svozu odpadu
- Mytí odpadních nádob 2x ročně
- Přidání nádob na recyklaci a zvýšení frekvence svozu: sklo, tetrapak, plasty

Předpokládané navýšení: 20.000 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Výtahy

- Snížení ceny za pohotovostní výjezdy
- Budget na opravy 10.000 Kč měsíčně na drobné opravy

Předpokládaná úspora: 60.261 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Energie: elektřina, plyn

- Nákup elektřiny pro rok 2016: 950 Kč / MWh (-8,2%)
- Nákup plynu pro rok 2016: 600 Kč / MWh (-13,3%)
- Instalace pohybových čidel v budovách
- Rozsvěcování pater samostatně
- Zpracovány a použity koeficienty k rozúčtování nákladů na teplo
- Postupná výměna svítidel na LED

Předpokládaná úspora: 570.000 Kč (v roce 2016)

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Garážová hala

- Aktualizovány a rozmístěny evakuační plány
- Pravidelný monitoring zatékání (spor STRABAG)
- Zpracován projekt na rozšíření výjezdů
- Potvrzení stavebního úřadu s rozšířením
- Zahájení prací na rozšíření: podzim 2015

Předpokládaná úspora: 6.300 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Revize

- Doplnění chybějících revizí, zavedení nových
- Snížení nákladů u stávajících dodavatelů revizí o 30%
- Zprovoznění záložních zdrojů: duální bojler, posilovač tlaku vody, UPS, a jiné
- Plánovaná generální oprava nouzových osvětlení dle PBŘB

Předpokládaná úspora: 106.746 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Účetní záležitosti

- Převzetí účetnictví
- Výběr a zavedení vlastního software
- Vyúčtování služeb za rok 2014
- Postupné řešení reklamací z předchozích let
- Snižování pohledávek z 4.9 MIO na 1,9 MIO

Předpokládané navýšení: 20.936 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Běžná údržba

- Zajišťována vlastními zaměstnanci
- Vypracován plán a rozsah pravidelné údržby
- Odstraněno 1.400 závad nad rámec běžných oprav
- Zavedeny víkendové pohotovosti

Předpokládané navýšení: 469.551 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Technologie budov

- Podrobný soupis všech vad
- Generální úklid technologických místností
- Zprovozněno odvětrávání garáží
- Oprava elektrorozvodů v areálu
- Oprava dlouhodobě nefunkčních částí venkovního osvětlení

Předpokládané navýšení: 43.294,-

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Ostraha areálu a bezpečnost

- Zabezpečení vchodů do budov
- Rozšíření kamerového systému
- Eliminace krádeží v areálu
- Důsledné řešení dopravní situace Vlastní zaměstnanci (kropení zeleně, úklid, odklizení sněhu)
- Rozšíření prostoru ostrahy o recepci a zavedení recepční služby
- Dodatečné příjmy, zvýšení výnosů
- zavedení nadstandartních zpoplatněných služeb

Předpokládaná úspora: 559.441 Kč

NOVÝ KONCEPT SPRÁVY

Správa budovy

Komunikace: nový web, recepce, aktuality, vývěsky

Personální posílení

Navýšení příjmu SVJ: 317.877 Kč

Snížení nákladů: 683.523 Kč

Finanční efekt: 1.001.400 Kč

DISKUZE

- **Balkóny**
- **Venkovní osvětlení**
- **Opravy střech**
- **Zabezpečení objektu**
- **Restaurace OPEN**
- **Zeleň**
- **Oprava fontán**
- **Graffity**
- **Místo příští schůze shromáždění**

ZÁVĚR

Děkujeme za Vaši účast

Kontakty pro Vaše případné dotazy či požadavky:

Správa:

recepce@korunni810.cz

Výbor:

posta@korunni810.cz

www.korunni810.cz