

## ZÁPIS

### Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993

konaného dne 29.3. 2012 od 17.00 hod v kanceláři správce

---

#### **Přítomni:**

členové výboru:

Drhlík Petr  
Handzelová Evženie  
Toman Jan  
Tříška Dušan

omluven:

Konvička Michal

zástupci správce:

Rucki Tomáš  
Slavíková Stanislava

#### **Program:**

- 1) Finance
- 2) Informační systém
- 3) Úklid
- 4) Neoprávněné parkování
- 5) Technické vady
- 6) Správa, recepce a ostraha

### 1. FINANCE

- 1) Ohledně nákladů související se staženou žalobou na Prime Hotels proběhne schůzka s dlužníkem s cílem problém vyřešit.
- 2) Výsledek finančního auditu: Za rok 2010 byly shledány některé formální chyby, které budou opraveny. Účetnictví za rok 2011 bude letos rovněž auditováno. Náklady na tyto audity a s ním spojené opravy plně nese správce, který účetnictví zpracovává.
- 3) Daňové přiznání za rok 2011 bude podáno nejpozději k 29.06.2012.
- 4) V rámci optimalizace úročení finančních zdrojů SVJ bylo rozhodnuto, že částka původně určená pro Alianz bude uložena u Kooperativy.
- 5) V případě dvou vlastníků hrozí exekuce s přednostním právem jiných subjektů než SVJ. Správce bude hledat cesty jak pohledávky vymoci na členech statutárních orgánů příslušných dlužníků.

### 2. INFORMAČNÍ SYSTÉM

- 1) Proběhlo první kolo jednání s komerčními jednotkami, a to za jejich celkem malého zájmu. Připravována je další schůzka.
- 2) Výbor upozorňuje, že součástí projektu je odstranění stávajících reklam a zpoplatnění všech nově umístěných reklam s tím, že příslušné povolení od památkové péče si obstarává každý objednatel reklamního sdělení sám.

### 3. ÚKLID

- 1) Nadále jsou hledány způsoby, jak úklid provádět flexibilněji – v závislosti na stavu počasí, zejména v případě sněhu.
- 2) Výbor změnil své rozhodnutí z minulého měsíce a odsouhlasil umístění kontejnerů tříděného odpadu v každé části objektu Korunního dvora na testovací dobu 1 roku.

### 4. NEOPRÁVNĚNÉ PARKOVÁNÍ

- 1) Trvá zprísněný režim vůči nekázni při parkování. Zvažuje se možnost vymáhat poplatky za neoprávněné parkování.
- 2) Probíhá řízení ve věci o náhradu škody vůči majiteli vozidla dlouhodobě zaparkovaného na místě SVJ s cílem dosáhnout exekuce.
- 3) Novým jevem je parkování motorek. Správce vytipuje místa pro takové parkování s tím, že je lze pronajímat za částku 1 500,- Kč/měsíc. Správce rovněž pořídí příslušnou „botičku“, která bude montována na motorky neoprávněně zaparkované v areálu.

### 5. TECHNICKÉ VADY

#### 5.1 Zatékání

- 1) Zatékání D/E: V zásadě beze změny je stav zatékání do suterénů budov D/E. Strabag se k této reklamaci v zákonné době nevyjádřil. Výbor pověřuje správce, aby do měsíce vyčíslil přibližné náklady na opravu a poté zaslal Strabagu návrh na vyrovnání s tím, že si závalu opravíme sami.
- 2) Mezistropní zatékání v garážích: Na základě zátopových zkoušek lze mít naději, že byla nalezena vhodná technologie pro řešení mezipatrového zatékání. Výbor zastává názor, že z důvodu velké četnosti prasklin je vhodným a efektivním řešením touto technologií nátěru opatřit celou plochu garáží, kde může zatékat o patro níže. V dubnu proběhne další, větší zátopová zkouška, která tuto teorii potvrdí, či vyvrátí. Výbor pověřuje správce:
  - provést uvedenou zkoušku,
  - řádně informovat vlatníky,
  - přijmout opatření proti poškození aut během zkoušky a
  - následně reklamovat mezistropní zatékání a vyfakturovat Strabagu náklady za všechny zátopové zkoušky – které potvrdí zatékání - .
- 3) Zatékání do garáží z okolního prostředí: Strabag na základě reklamace lokálně injektoval stropy garáže. Při převímce oprav 26.3.2012 bylo zjištěno, že sice některá místa byla opravena a v dané chvíli již nejeví známky vody, ale objevila se nová místa, kde voda je. Z tohoto důvodu se výbor rozhodl nepřevzít opravu zatékání do celku garáží jako opravenou. Výbor vyjádřil názor, že až budou garáže jako celek suché, opravu převezme.
- 4) Výbor současně pověřil p. Ruckiho, aby získal písemný názor právního zástupce p.Ratha: za jakých přesných podmínek může výbor opravené zatékání do garáží převzít, tak aby výbor:
  - nezanedbal péči řádného hospodáře,

- převzetí nebránilo opakované reklamaci.

## 5.2 Osvětlení areálu

- 1) Problém trvá a další analýzy prokázaly, že oprava existujícího systému by byla příliš nákladná a neefektivní
- 2) Bylo provedeno prozatímní řešení a testuje se senzorové osvětlení vchodu do H1 a trvale zůstává osvětlený vstup do garáží (L).
- 3) Hledá se řešení, které by navazovalo na stávající a provizorní systém s tím, že bude uspokojivé jak esteticky, tak i do své nákladnosti. Zváží se i instalace solárních lamp v zahradě.

## 5.3 Vzduchotechnika

- 1) Pasportizace VZT vede k závěru, že oprava systému by byla v řádu 4 mil Kč a vyžadovala by významné stavební úpravy. Vzhledem k tomu:
  - výbor zahájí přípravu Shromáždění vlastníků, které by schválilo, resp. odmítlo podíl SVJ na řešení uvedené situace s tím, že v případě nedohody bude podána příslušná určovací žaloba, která jediná může být právním základem pro uvedený podíl SVJ,
  - pan Toman zahájí jménem SVJ jednání s dotčenými komerčními jednotkami o variantách „mimosoudního vyrovnání“.
- 2) Je třeba dořešit, zda, či do jaké míry je problém důsledkem toho, že dotčené jednotky uvedené závady nereklamovaly.

## 5.4 Různé

- 1) Firmě AWAL bude zadáno vypracování projektu na opravu balkonů (dlažba). Po vyhodnocení projektu se osloví dodavatelé pro vypracování nabídky na opravu.
- 2) SVJ provede opravu fasády. Tři nabídky jsou v rozmezí 150 – 170 tisíc Kč, ovšem s poněkud odlišným rozsahem opravy. Výbor požaduje předchozí omytí fasády tlakovou vodou a pověřuje správce, aby z uvedených tří firem vybral dodavatele.
- 3) Shromáždění vlastníků budou předloženy návrhy týkající se opravy venkovních schodů. Tato závada byla kompenzována Prahou Sen. Existují dvě technologie s tím, že obě reprezentují náklady cca 1 mil Kč. Výbor pověřil správce, aby připravil podklady pro další shromáždění, které by mělo o opravě i vhodné technologii rozhodnout.
- 4) Pí Handzelová předložila návrh na umístění několika posilovacích sportovních náradí do zahrady za budovami H a J. Jeden kus stojí cca 20.000Kč. Výbor předloží tuto investici ke schválení Shromáždění.
- 5) Fontány: výbor odsouhlasil opravu 2 fontán za cenu 30.000 Kč/fontánu a vyřazení z provozu 1 fontány (s úpravou osvětlení). Dále rozhodl, že na zimu se fontány vypustí (ošetří), ale nezakryjí (správce ještě prověří, zda zakrývání nemá nějakou významnou funkci).
- 6) Výbor rozhodl o vybudování průchozí cesty před budovou K a rozšíření chodníku před budovou H. Náklady se odhadují na 25.000Kč.
- 7) Na základě kompenzace od Prahy Sen bylo již vyměněno 13 z 20 bojlerů. Výbor rozhodl

vyměnit další 2 bojler v budovách H – náklady činí 114 755,- Kč.

8) Další úkoly správce:

- dohled na údržbu zeleně: zejména odplevelení, dosypání hrabanky a navedení rostlin,
- prověření, zda nejsou v garáži některé požární klapky ( jejich pravidelné revize) zbytečné,
- oprava sloupků u vjezdu na povrchu, aby nebylo zneužíváno parkování na zakázaných místech,
- ve dvoře doplnění 1 kamery,
- návrh dlouhodobého řešení hynoucích „očůraných buxusů“ – umístění tzv. „čůracího kamene“,
- vymalování chodeb do výše 1metru otěruvzdornou béžovou barvou v přízemích a podzemních podlažích. Cena bude R3 předložena před realizací.
- oprava stěny (zkulturnění) výjezdu do Sobotecké po opravě vrat,
- odstranění zápachu z ucpaného odvětrání u p. Korejzové.

#### **6. SPRÁVA, RECEPCE A OSTRAHA**

- 1) Trvá požadavek na předložení optimalizace nákladů na údržbu. Termín předložení byl stanoven na příští zasedání výboru.
- 2) V návaznosti na projevenou aktivitu ohledně výše uvedených úspor a řešení havarijních stavů výbor pozitivně zhodnotil práci správce.

---

**Příští jednání výboru se koná dne 26.4. v 17.00 hod v kanceláři správce.**

zapsal: Tříška Dušan, dne 24.2.2012	ověřil: Jan Toman, dne 28.2.2012
-------------------------------------	----------------------------------