

# **ZÁPIS**

## **Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

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

konaného dne 21.6. 2012 od 17.00 hod v kanceláři správce

---

### **Přítomni:**

členové výboru:

Handzelová Evženie

Toman Jan

Tříška Dušan

Konvička Michal

zástupci správce:

Rucki Tomáš

Slavíková Stanislava

hosté, členové SVJ:

manželé Urbánkovi

### **Omluven:**

Drhlík Petr - předseda

### **Program:**

- 1) Finance
- 2) Péče o zeleň
- 3) Zatékání
- 4) Různé

## **1. FINANCE**

### **1.1 Vyúčtování**

Společnost Korunní dvůr, s.r.o. reklamovala vyúčtování spotřeby el. energie, a to - mimo jiné - také u nebytové jednotky č. 53204, ke které je zřejmě chybně připojena spotřeba výtahu s jeho roční spotřebou ve výši cca 35 tis. Kč. Výbor prověřil správce k prověření a vyřízení reklamace.

### **1.2 Dlužníci**

- 1) Postup vůči dlužníkům (žaloby, exekuce, předběžná opatření) je stabilizován. Obecně se stav mírně zlepšuje.
- 2) V případě dlužníka Smith James Patton – Roverion bylo rozhodnuto přispět k co nejrychlejšímu vyřešení případu s cílem nenavyšovat dluh vůči SVJ. Za tímto účelem dojde ke spojení s jiným věřitelem s cílem prosadit insolvenční řízení. Výbor souhlasil s postoupením pohledávky jinému věřiteli.

### **1.3 Rozpočet na zeleň**

Překročení rozpočtu zůstává ne zcela dobře vysvětlené. R3 vysvětlilo překročení rozpočtu podhodnocenou nutností četností sekání, pleť a postřiku zpevněných ploch herbicidem, které vychází z aktuálních klimatických (podmínek při dodržení akceptovatelné kvality údržby). Právě vyšší frekvencí + vícepracemi jako např. doplnění mulče, buxusů a ručním zaléváním z důvodu nefunkčnosti závlahového systému. Do nákladů na zeleň, byla také po instalaci

podružného vodoměru na závlahu, zahrnuta také tato spotřeba, se kterou rozpočet logicky nepočítal.

## 2. PÉČE O ZELEŇ

Zástupcům správce zodpovědným za zeleň se nepodařilo vysvětlit neuspokojivý stav.

Bylo tedy rozhodnuto:

- Od 1.8.2012 výbor po správci požaduje výměnu dodavatele příslušné služby s tím, že významně přihlédne k návrhům pana Urbánka. Cílem je zkvalitnění údržby zeleně.
- Nedojde-li k dosažení uspokojivého stavu v rámci daného termínu, výbor následně navrhne dohodu ukončení příslušné smlouvy se správcem a bude uzavřena nová smlouva přímo s novým dodavatelem. Panu Ruckimu byly na místě ukázány konkrétní nedostatky: zejména nebyly navíjeny popínavky, v rostlinách a na chodníku se objevuje vzrostlý plevel, nejsou vyřezávány např. odumřelé části rostlin. Sekání neprobíhá dle biologických potřeb trávníků. Správce reagoval, že frekvence provádění zahradnických prací (sekání, pletí, postřik herbicidem) je prováděna dle smlouvy (zvýšení četnosti by znamenalo nežádoucí překročení rozpočtu).
- Dosadba Strabagu probíhala bez dozoru našich zahradníků a upozorňování na chyby na místě.
- Výbor požaduje slevu za špatně odvedenou práci.
- R3 group požadavky Výboru a výtky zaevidovalo a do konání další schůze výboru připraví oficiální vyjádření.
- Pan Rucki na základě pořízené dokumentace manželů Urbánkových odpoví Strabagu.

## 3. ZATĚKÁNÍ

Bohužel, pokroky nejsou velké.

- 1) Ohledně zatékání D/E předložil správce odhad nákladů na opravu ve výši 570 000,- Kč (včetně DPH). Nadále platí, že:
  - Strabagu bude podán návrh na vyrovnání s tím, že na jeho základě jsme připraveni si závadu opravit sami.
  - Dr. Rath bude koordinovat další postup pro podání žaloby (po odsouhlasení na shromáždění).
- 2) Všechny zjištěné vady jsou průběžně reklamovány s tím, že Strabag je často opravuje i z vlastní iniciativy. Problémem je účinnost prováděného řešení.
- 3) Strabag stále ještě neodvedl související práce – např. oplechování paty vjezdu do garáže, úpravy zeleně. Správce byl vyzván k vyššímu tlaku na Strabag ve věci oprav.
- 4) Shromáždění vlastníků bude předložena varianta „totálního řešení“ spočívající v odkrytí povrchové zeminy a nátlaku na odstranění včetně soudní cestou. správce připraví podklady a na shromáždění pozve i právního zástupce SVJ (dr. Ratha), který se na místě k problematice vyjádří.

## **4. RŮZNÉ**

### **4.1 Informační systém**

Nadále platí:

- 1) systém bude instalován pravděpodobně na začátku srpna 2012,
- 2) ceny jsou stanoveny takto:
  - příspěvek na provoz – 4 000, Kč/rok,
  - VIP umístění - 6 000, Kč/rok.
  - Vlastníci nebytových prostor budou vyzváni k předběžným objednávkám první týden v červenci

### **4.2 Optimalizace nákladů na údržbu**

- 1) Byl diskutován problém ze dne 12.6. večer týkající se unikající vody a neinformovanost recepce. Správce vysvětlil, že došlo pouze k zaseknutí hlavice zavlažování a neporozumění recepčních ohledně tří na sobě nezávislých prasknutí kapénkových rozvodů.
- 2) Výbor trvá na důkladné kontrole prováděných prací.

### **4.3 Osvětlení**

- 1) Na povrchu: zbývá dořešit osvětlení zadního prostoru areálu a uvést do provozu, či zlikvidovat nefunkční sloupky. Pan Rucki byl pověřen k vyčíslení nákladů. U vstupů byly instalovány vhodná LED světla, zbývá jen začištění (vč. fólie).
- 2) V garážích: na základě testu s 20-ti LED trubicemi instalovaných do 10-ti světel, bude pokračovat výměna trubic v ostatních cca 250 světlech (500 LED trubic). Celkové náklady dosáhnou cca 900 000,- Kč s tím, že návratnost této investice (úsporou energie) se předpokládá v horizontu dvou let. Výměna bude dokončena do půl roku spolu s ukončením životnosti stávajících zářivek.

### **4.4 Spalinové výměníky**

Správce informoval o návrhu firmy ITES zvýšit efektivnost spotřeby plynu pomocí instalace spalinových výměníků. Celkové náklady by měly činit cca 1 000 000,- Kč s tím, že:

- předpokládaná návratnost činí při dnešní ceně plynu a spotřebě roku 2011 cca 8,5 let
- odhadovaná životnost kotlů je přibližně 20 let

Zástupce ITESu předloží tento návrh osobně na příští schůzi výboru s tím, že smlouva bude navržena ve dvou variantách – „přímé koupě“ a „pronájem“.

### **4.5 Balkóny a venkovní schody**

Pokračuje příprava výběrového řízení na základě projektu na opravu balkónů a opravu venkovních schodů tak, aby mohly být v potřebné podrobnosti předloženy nejbližšímu Shromáždění vlastníků.

#### 4.6 Správa, recepce a ostraha

- 1) Řádné Shromáždění vlastníků se bude konat dne 4.10.2012 a řešit bude, kromě výše uvedeného, i konec funkčního období 4 (z pěti) členů výboru.
- 2) Ve věci rozšíření rozsahu mytí nepřístupných oken, byla provedena kontrola na místě, které se zúčastnili pí Handzelová a manželé Urbánkovi. Kritériem zůstává přístupnost za použití nástavce a „schůdků“. Seznam byl rozšířen o okna v Korunní ulici a pevnou část některých balkonů. Správce nechá tato okna dodatečně umýt a pro příště zaktualizuje zadání.
- 3) Technická kontrola - Bylo konstatováno, že dosavadní přínos spolupráce s p. Stiborem na kontrole technických částí není dostačující. Pokud se věc do příštího výboru nezlepší, bude mu odebrána možnost parkovat na Korunním Dvoře.
- 4) Na základě informace pánů Třísky a Dytky navrhne správce technickou úpravu výjezdu a vjezdu do garáží. Ideálem je umožnit používání garáží i pro stěhování, například dodávkovými vozy typu Transit.
- 5) Byly schváleny tyto cenové nabídky předložené správcem:
  - Výměna UPS baterií v budově A1 – 23 300 Kč včetně DPH
  - Výměna zesilovače STA v budově A2 – 15 675 Kč včetně DPH
  - Instalace chybějících 3 ks sifonů na odvozech kondenzátu VZT – 7 025 Kč včetně DPH
  - Výměna oddělovače systému chlazení sekce budovy C – 15 000 Kč včetně DPH
  - Výměna 4ks skleněných zábran – 23 000 Kč včetně DPH – bylo nahlášeno jako pojistná událost se spoluúčastí SVJ 5000 Kč
  - Instalace komunikátoru u výjezdu – 8 000 Kč včetně DPH
  - Výměna pojistných ventilů na chladicích strojích – 86 000 Kč včetně DPH
- 6) R3 informovalo výbor o nutnosti opravy čerpadla chlazení budovy B. Čerpadlo je funkční, ale zřejmě polozadřené. Hrozí tedy jeho plné zadřené. Výbor vzal informaci na vědomí. Vzhledem k letnímu období bylo dohodnuto momentálně čerpadlo neopravovat.
  - Další úkoly správce (kontrola tabulky úkolů): zjistit, proč se v den konání výboru topilo na přilehlé toaletě,
  - Správce navrhl odstavit jeden chladicí stroj v budově A, u kterého je nefunkční čerpadlo. Druhý funkční stroj je dostačující k provozu při stávajícím odběru. Odstavením (odsátím chladiva) nebude nutné stroj servisovat
  - dohlížet na údržbu zeleně: zejména odplevelení, dosypání hrabanky a navedení rostlin,
  - opravit sloupky u vjezdu na povrchu, aby nebylo zneužíváno parkování na zakázaných místech,
  - ve dvoře doplnit jednu kameru,
  - pokračovat v nahrazování „očůraných buxusů“ odolnějšími a přitom levnějšími rostlinami (skalníkem, dříšťálem) urgovat analýzu investice do zprovoznění a provozu nákladního výtahu,

- kontrolovat kalorimetry a zprovoznit ty, které jsou nefunkční.
- 

**Příští jednání výboru se koná dne 26.7. v 17.00 hod v kanceláři správce.**

zapsal: Tříška Dušan, dne 22.6.2012	ověřil: Jan Toman, dne 26.6.2012
-------------------------------------	----------------------------------