



ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konaného dne 28.02. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Korejzová Petra v.z. David Tomáš
Kroupa Petr MICHAL
Toman Jan
Tříška Dušan

zástupci správce:

Rucki Tomáš
Zelfelová Jana

Program:

- 1) Výběrové řízení na úklid.
- 2) VZT a termoregulace
- 3) Různé

1. VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA ÚKLID

Byla podepsána smlouva s firmou Yabok.

2. VZDUCHOTECHNIKA A TERMOREGULACE

2.1 Vzduchotechnika (VZT)

- 1) Výbor bere na vědomí informaci právního zástupce SVJ, že vzduchotechnika tvoří součást společných částí domu a je tedy ve vlastnictví SVJ.
- 2) Výsledkem již provedených úkonů v rámci pasportizace VZT je prokázání její nefunkčnosti v jednotkách příslušných členů SVJ (dále „dotčení členové“). Z výstupu pasportizace vyplynulo, že velkou část problému způsobují špatné rozvody VZT a jejich zaregulování uvnitř jednotek nebo nevhodně umístěné/chybějící koncové prvky chlazení (fan-coily) v jednotkách. Dokončení pasportizace se správcem ukládá provést ve lhůtě 1 až 2 měsíce.
- 3) Na základě výzvy pí Korejzové bude v co nejkratší lhůtě svoláno mimořádné Shromáždění vlastníků s jediným bodem programu, kterým bude návrh na řešení problému sub 2).
- 4) Návrh, který bude předložen mimořádnému Shromáždění zformuluje pracovní skupina ve složení Drhlík, Toman, Rucki a Rath.
- 5) Výbor souhlasí s tím, že uvedeným postupem není dotčeno právo dotčených členů:
 - a) opravit VZT vlastními prostředky a následně vymáhat na SVJ náhradu příslušné škody, případně vydání příslušného bezdůvodného obohacení,
 - b) obrátit se žalobou na soud, dostanou-li se do postavení tzv. přehlasovaného vlastníka, tj. zejména v případě, kdy Shromáždění se nesejde v usnášeníšopném počtu.



- 6) Výbor znovu vyslovil svůj souhlas s tím, aby dotčení členové s cílem předejít dalším hrozícím škodám nainstalovali zařízení, které bude distribuovat vzduch v kvalitě předepsané příslušnými právními předpisy.
- 7) Výbor bere na vědomí stanovisko právního zástupce, že koncovými prvky ve vlastnictví člena SVJ nejsou pouze trubicové rozvody, ale i kompletní rozvody uvnitř jednotek. Tedy jak rozvody chladu (studené vody, která chladí vzduch ve fan-coilech), včetně fan-coilů (koncových těles), tak potrubí ve kterých je rozváděn vzduch uvnitř jednotek.
- 8) Pro postup podle bodů 5) a 6) se výbor zavazuje vytvořit dotčeným členům nezbytné podmínky, zejména jim umožnit přístup k příslušné části majetku SVJ. Tím není dotčena odpovědnost uvedených členů za případně způsobenou škodu na majetku SVJ.

2.2 Termoregulace

- 1) Na základě analýzy dr. Ratha výbor odsouhlasil opravu regulace v těch jednotkách, kde je v rozporu se zákonem. Předpokládané náklady jsou v řádu 0.3 – 0,8 mil Kč. Na provedení prací bude vypsáno výběrové řízení s tím, že práce by měly být zahájeny na konci topné sezóny.
- 2) Správce zajistí
 - právní konstrukci individualizace technologií, včetně VZT.
 - rozbor zodpovědnosti členů výboru (včetně těch, jejichž stanovisko bylo menšinové) a rozsah povinností SVJ zajistit soulad s příslušnými technickými normami a projektovaným stavem - zejména s ohledem na finanční možnosti (konkrétně jde o VZT, termoregulaci, neprůzvučnost, neprůvzdušnost, tepelně izolační poruchy pláště, poruchy balkonových dveří, bezpečnost přizemních jednotek apod.).
- 3) Náklady na projekt se očekávají ve výši cca Kč 45 000,- .

3. RŮZNÉ

- 1) Pí Zelfelová prezentovala své návrhy na zefektivnění činností na KD:
 - systém vymáhání splatných závazků (snížení částky, účtování výpisu banky 2x v měsíci, zasílání upomínek formou sms, ...),
 - komunikace s vlastníky a jejich nájemníky (web, nástěnky, vývěsky, maily, recepce),
 - čistota areálu - ovlivněná jak úklidovou společností, tak i jednotlivými vlastníky (pneumatiky, odložené odpadky, nedopalky, aj.)
 - kvalita zeleně (dosadba, ptačí budky)
 - informační systém – dokončení instalace
 - parkování (možnost unifikovaného označení stání podle SPZ)

Zároveň pí Zelfelová na žádost výboru připraví výzvu vlastníkům k možnosti předkládat jejich individuální návrhy na zlepšení provozu domu a komfortu jeho užívání

- 2) Výnos z exekuce na majetek člena SVJ ve výši Kč 50 428,98 bude převeden do fondu oprav.

- 3) Výbor byl informován o stanovisku Strabagu uhradit pouze skutečné provedené náklady na opravu zeleně a vzal toto na vědomí. P.Rath byl pověřen vypracováním dohody o úhradě SVJ –Strabag s termínem dodání do konce března 2013.
- 4) Koncem měsíce dubna bude v areálu přistaven velký kontejner na svoz odpadu. Uživatelé KD budou u umístění informováni 14 dní dopředu.
- 5) Opět byla diskutována problematika dveří a oken. Jde o problém, který obtěžuje vlastníky od počátku s tím, že jeho podstatou je nepoměr mezi hmotností oken a převodovkou kliky. Podle stanoviska firmy Fenestra, která se opravami zabývá, ovšem tento nepoměr odpovídá normám. Podle firmy Fenestra se nejedná o vadu ale nesprávné užívání. Protože navíc do společných částí domu patří pouze vnější část oken, výbor není oprávněn pro tyto účely použít fond oprav. Podobné stanovisko zaujímá výbor k požadavkům provést dodatečné těsnění těchto oken a dveří.
- 6) Nadále platí, že:
 - daňové přiznání bude podáváno prostřednictvím daňového poradce; pro tyto účely bude neprodleně provedeno výběrové řízení,
 - vybraným daňovým poradcem bude posouzeno, zda se SVJ má či dokonce musí stát plátcem DPH,
 - správce dokončí inventarizaci majetku SVJ.
- 7) Právním zástupcem byla podána informace o stavu jednání s firmou Dalkia.
- 8) Zápisy budou nadále ukládány do „správy on-line“, do které mají přístup pouze členové SVJ a jimi pověřené osoby. Listinnou podobu bude nadále podepisovat i předseda SVJ. Nebude-li rozhodnutí výboru konsensuální, v zápisu budou uvedeno, kdo jak hlasoval.
- 9) Bude provedena pasportizace elektro s hlavním cílem zajistit, aby elektroměry měřily „co mají“. Náklady se očekávají ve výši Kč 80 000,- - 100 000,- odpovídající sazbě 300/hod bez DPH.
- 10) Byla projednána žádost pí Korejzové o umístění tzv. splitu s doporučením umístit jej do strojovny.
- 11) Byla předána informace o šířícím se zápachu typu sirovodík neznámého původu. Výbor vzal na vědomí stanovisko správce, že byly prověřeny společné části jednotky jako zdroj zápachu, kde nebyl původ prokázán. Další postup v odstranění zápachu je na vlastníkově.
- 12) Byl předložen návrh na rozšíření výjezdu z garážových stání v (-2). Náklady jsou odhadovány ve výši cca Kč 300 000,-. Tímto rozhodnutím je naplněno rozhodnutí posledního Shromáždění vlastníků (podzim 2012). Návrh dalšího postupu bude vypracován správcem a předložen ke schválení nejbližšímu řádnému Shromáždění.
- 13) Byl projednáván dluh týkající se člena výboru Capital Prague a.s., který byl vyzván, aby na příštím výboru předložil návrh řešení této situace.
- 14) Byly schváleny tyto další, správcem předložené cenové nabídky:
 - Kalibrace čidel CO v garážích ve výši 15260 Kč včetně DPH.
 - Výměna akumulátorů UPS v objektu DE ve výši Kč 23 518,- Kč včetně DPH s tím, že pověřil správce jednáním s dodavatelem ohledně levnějších (neznačkových)

akumulátorů.

Jednání příštího výboru se koná v 17.00 hod, 4.4. 2013 v kanceláři správce.

..... zapsal: Triska Dušan, dne 12.3.2013 ověřila: Evženie Handzelová, dne2013
 Jan Toman, předseda SVJ, dne2013