

ZÁPIS
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

pro budovu Korunní 810, Praha 10, IČ 276 10 993
konaného dne 25.7. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Korejzová Petra
Kroupa Michal
Toman Jan
Tříška Dušan

zástupci správce:

Rucki Tomáš
Skřivan Michal
Gruntová Dana

Omluvena pro nemoc: Handzelová Evženie

Program:

- 1) Rozúčtování nákladů – účast JUDr. Opletala
- 2) Cenové nabídky.
- 3) Finance
- 4) Reklamace
- 5) Datové služby
- 6) Různé

1. ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ

Vzhledem k účasti JUDr. Opletala bylo toto téma zařazeno jako první bod jednání..

1.1 VZT

JUDr. Opletal předložil právní stanovisko vyžádané výborem k trvající otázce VZT, který si výbor vyžádal jako alternativu k již vyhotovenému stanovisku JUDr. Ratha – viz předchozí zápisy z jednání výboru.

Předmětem stanoviska bylo vymezení, co je správa, služba, stavebně technický celek zapsaný v katastru nemovitostí, a to na základě prohlášení vlastníka a smlouvy o výstavbě. Opět bylo konstatováno, že povahu jednotlivých částí lze změnit pouze na základě 100% hlasů, což lze prakticky provést pouze na začátku existence SVJ, kdy členem je jediný tzv. pověřený vlastník.

Reálné řešení patové a nadále nejasné situace ovšem může přinést nový občanský zákoník, který by měl nabýt účinnosti již 1.1.2014.

Na jednání výboru dne 28.2.2013, vzal výbor na vědomí, že VZT tvoří součást společných částí domu a je tedy ve vlastnictví SVJ. Dále bylo přijato rozhodnutí na jednání výboru dne 25.4.2013 o provedení druhého právního stanoviska a bylo konstatováno, že o konečném rozhodnutí o dalším postupu opravy VZT bude hlasovat Shromáždění vlastníků.

Do dnešního dne byly vypracovány dva právní posudky ohledně VTZ:

1. Právního rozboru (analýzy) Dr. Ratha ze dne 19.2.2013
2. Stanovisko k rozúčtování nákladů objektu Korunní Dvůr Dr. Opletala ze dne 15.7.2013

Oba posudky shodně stanovují, že VZT tvoří mimo jiné dle sml. výstavbě a kupních smluv společnou část domu, jako jeden technologický celek, z čehož vyplývá, že je-li VZT zapsána jako společná část domu, tak opravy, rekonstrukce apod. této technologické části hradí všichni spoluvlastníci společných částí domu, bez ohledu na to, zda daná technologie slouží jen některým vlastníkům.

Vzhledem k situaci, kdy:

- Pasportizace VZT zpracovaná odbornou firmou v březnu 2012 prokázala havarijní stav VZT a porušování zákonem stanovených norem či nařízení;
- Vlastníci KD výboru zasílají předžalobní upomínky z důvodu škod vznikajících jim z plně nefunkční VZT;

výbor projednal otázku vypracování technické projektové dokumentace, která by navrhla způsob, rozsah a cenu opravy VZT, jejíž vypracování pokládá za nutné k získání ucelených informací k předložení na shromáždění, potřebných pro hlasování ohledně provedení opravy. V minulosti bylo výboru vytýkáno na minulých shromážděních, že vlastníci nemohou rozhodnout o opravách, pokud neznají způsob, rozsah a cenu opravy. V jiných případech oprav společných částí domu (např. při rozhodnutí o opravách dveří, balkonů, opláštění, garáží, střechy) byly zpracovány a zadány projektové dokumentace, tudíž je logické, že i pro opravu významného technologického celku, kterým je VZT, bude tato otázka projednána.

Poměrem hlasů 3 : 2 výsledek výběrového řízení na technický projekt VZT s tím, že náklady na jeho vypracování nepřekročí Kč 890 000,-. Pro návrh hlasovali Korejzová, Kroupa a Toman. Proti návrhu byli Drhlík a Tříška s tím, že námitky:

- pana Drhlíka spočívaly v tom, že vzhledem k výši výdajů a rozsahu plánovaných prací výbor nemá mandát od shromáždění k objednání těchto prací a uzavření smlouvy s dodavatelem. Pokud v minulosti výbor přistoupil k objednání prací bez přímého mandátu od shromáždění, bylo tomu vždy v případě, kdy nikdo z členů výboru nevznnesl námitku proti a vždy se jednalo o mnohem nižší částky. Kolem opravy-rekonstrukce vzduchotechniky navíc panuje mnoho nejasností, tou hlavní je, zda-li má vůbec oprava smysl a kdo ji v konečné fázi skutečně zaplatí. Sami uživatelé vzduchotechniky nejsou na budoucím postupu sjednoceni, vyskytují se mezi nimi uživatelé kteří trvají na opravě, uživatelé kteří si zařídili náhradní řešení a nechtějí, nebo už ani nemohou, vzduchotechniku využívat a dokonce i uživatelé kteří vady vzduchotechniky řádně reklamovali u developera a byli kompenzováni přímo jím. Dále není jasné jakou měrou se na nefunkčnosti vzduchotechniky podíleli sami její uživatelé neschválenými úpravami prostor i samotné vzduchotechniky a využíváním prostor v rozporu s kolaudovaným stavem. Otazník visí i nad okolnostmi, proč někteří vlastníci vzduchotechniky řádně nereklamovali závady ještě v době záruky. Již několikrát jsem navrhoval řešit takto komplikovanou situaci prostřednictvím soudu, bohužel marně. Závěr upozorňuji na jasný konflikt zájmů pozitivně hlasujících členů výboru.
- pan Tříška spočívaly v tom, že vzhledem k výši nákladů na projekt by i o jeho provedení mělo rozhodnout Shromáždění – už proto, že na základě konečné podoby projektu může Shromáždění rozhodnout o jeho nerealizovatelnosti.

1.2 Měření/rozúčtování nákladů spotřeby el. energie chlazení a VZT

Měření spotřeby VZT je možné instalací podružných elektroměrů. Již teď jsou některé VZT napojeny na spotřebu nebytových prostor. Rozúčtování spotřeby chlazení je možné dodatečnou instalací kalorimetrů, kdy na jednu jednotku bude potřeba dva kalorimetry. Výbor pověřil správce k předložení konkrétních cenových nabídek.

2. CENOVÉ NABÍDKY

Poměrem hlasů 5:0 byly přijaty tyto nabídky.

- a) Výměna řídicí stanice MaR v budově F – 47 000 Kč bez DPH
- b) Oprava závad po revizi EPS - 44 000 Kč bez DPH. Závady v komerčních jednotkách budou přeúčtovány konkrétním jednotkám ve vyúčtování.

Odmítnuta byla nabídka na osvětlení venkovního schodiště s tím, že správce bude hledat jiné řešení.

3. FINANCE

3.1 Dlužníci

Správce informoval výbor o vývoji výše dluhu a vedených sporech s dlužníky.

3.2 Účetnictví, registrace plátce DPH

Registrace SVJ k DPH bude konzultována mezi R3 group (pí. Gruntovou) a daňovou poradkyní pí. Slawikovou. O výsledcích jednání bude výbor informován.

3.3 Rozmístění finančních prostředků fondu oprav

Alokace finančních prostředků bude předmětem dalšího jednání výboru.

4. REKLAMACE

4.1 Prime Hotels

R3 konstatovala, že aplikaci koeficientů způsobu využití převzala od předchozího správce. Výbor pověřil R3 ke kontrole aplikace koeficientů. V případě, že tomu je tak opravdu, reklamaci Prime Hotels neuznává.

4.2 Manželé Isles (jednotka G 19) – zvuková izolace mezibytové příčky

Po provedeném měření v jednotce manželů Isles společností Awal bylo prokázáno, že zvuková izolace dělicí příčky je nedostatečná a neodpovídá normám. Výbor projednal oprávněnost požadavku vlastníků na řešení nedostatečné zvukové izolace mezibytové příčky na náklady SVJ.

Bylo konstatováno, že dělicí příčku nelze dle Smlouvy o výstavbě a dle posouzení právním zástupcem SVJ považovat za společnou část domu – viz taxativní vymezení společných částí uvedené ve Smlouvě o výstavbě:

- svislé a vodorovné nosné konstrukce (železobetonový skelet),
- obvodové a nosné zdivo,
- plášť budovy,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce.

Jelikož se tedy nejedná o společnou část domu, byla žádost vlastníků na úhradu nákladů na opravu z prostředků SVJ zamítnuta.

4.3 Stružinský

Reklamované balkónové dveře byly prohlédnuté odbornou firmou, které konstatovala, že poškození je mechanické. Reklamace je z tohoto důvodu zamítnuta.

4.4 Korejzová

Reklamace vyúčtování z důvodu platnosti zúčtovacího klíče byla zamítnuta. Výbor pověřil R3 k zaslání odpovědi.

5. DATOVÉ SLUŽBY

R3 předložilo výboru obdržené nabídky. Výbor vybral společnost Connect Plus, která jako jediná splnila všechny požadavky a předložila komplexně nejvýhodnější nabídku. R3 bylo pověřeno k přípravě smlouvy.

6. RŮZNÉ

6.1 Reklamace zatékání

R3 informovalo výbor, že došlo k jednání mezi R3/Awal/Strabag, s tím, že Strabag pracuje na projektu celoplošné opravy mezistropní konstrukce. Awal bude dále plnit odbornou kontrolu a projekt bude Strabagem objednán u jiné firmy.

Pan Rath zašle připravený draft žaloby R3 k doplnění technických záležitostí.

6.2 Shromáždění vlastníka

Bylo stanoveno datum konání shromáždění na 24.10.2013.

6.3. Hlasování o odměně/sankci správci

Výbor se shodl, že správci nebude za měsíc červenec přiznána ani mimořádná odměna („palec nahoru“), ani sankce („palec dolů“).

Jednání příštího výboru se koná v 17.00 hod, 29.8. 2013 v kanceláři správce.

..... zapsal: Tríska Dušan, dne 8.8. 2013 Rtina Kypné
