

ZÁPIS
Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konaného dne 3.10. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Drhlík Petr
Handzelová Evženie
Korejzová Petra
Kroupa Michal
Toman Jan
Tříška Dušan

zástupci správce:

Rucki Tomáš
Slavíková Stanislava

Program:

- 1) Cenové nabídky.
- 2) Opravy
- 3) Roční prohlídka objektu a plán oprav a investic
- 4) Rozpočet 2014
- 5) Shromáždění vlastníků
- 6) Různé

1. CENOVÉ NABÍDKY

Všechna níže uvedená rozhodnutí byla přijata poměrem hlasů 6:0.

- 1) Oprava frekvenčních měničů pro VZT garáží – 10 420 Kč
- 2) Kontrola záložního zdroje DA – 5 951 Kč
- 3) Oprava žlabů střechy H a J systémem triplex – 5 200 Kč
- 4) Výtahy - předat k rozhodnutí Shromáždění vlastníků
 - a) výměna nosných lan 960 320 Kč nebo pouze instalace hlídacího zařízení stavu lan, které prodlouží dobu použití o 5 let - 258 000 Kč
 - b) repase rozvaděčů - 2 103 000 Kč
 - c) Výměna rolen a kluzných vedení dveří -371 300 Kč
- 5) Vlhkostní poruchy na fasádě budovy A – R3 předloží do příští schůze aktualizované nabídky
- 6) Yabok – předloženy nabídky:
 - a) čištění žlabů A, B, C, D, E: návrh na dodatek ke smlouvě zahrnující pravidelné čištění žlabů na střeše 2 x ročně á 13.500,- Kč - schváleno
 - b) mytí skleněných stříšek – nechat schválit na Shromáždění. Návrh je na mytí skleněných stříšek 2 x ročně á 11.000,- Kč

2. OPRAVY

2.1 Venkovního schodiště, osvětlení

- a) Vzhledem k vysoké poruchovosti a očekávaným nákladům na údržbu nebude osvětlení zabudováno zpět do schodiště. Volbu typu osvětlení tedy není třeba vázat na opravu schodiště. Stávající osvětlení bylo kompletně demontováno. Cena za demontáž a dodělání schodiště je 36 540 Kč bez DPH. Vhodnost řešení bude během zimy testována obdobným způsobem, jakým bylo v minulosti nalezeno řešení osvětlení vchodů do budov.
- b) Výbor vyjádřil znepokojení nad očekávanými vícenáklady v důsledku chybného rozsahu prací. Zatímco firma AWAL předpokládala potřebu odstranit pouze 30 % podkladu, skutečnost činí 90%, vícenáklady na opravu schodiště tedy budou činit 247 000 Kč bez DPH. Správci bylo uloženo zahájit jednání o výši škody, která SVJ vznikla a její náhradě.

2.2 Balkóny

Oprava balkónů je vzhledem k blížící se zimě odložena na jaro, pokud to umožní finanční prostředky vzhledem k vícenákladům sub 2.1

2.3 Termoregulace v komerčních jednotkách

Smlouva s ITESem byla podepsána. Náklady se očekávají do 1 mil Kč a dokončení prací k 30.11.2013.

2.4 Trafostanice

Probíhá výběrové řízení. Očekávají se úspory ve výši 15 – 20%, tj. cca 1 mil Kč za rok.

2.5 Dieselagregát

Na základě testování bylo konstatováno, že investice v řádu 20 – 30 000,- Kč je schopna náhradní zdroj (dieselagregát) uvést do stavu, který bude v souladu s dokumentací. Zásadní je v případě výpadku proudu zajistit provoz kotelný, závor a vrat a nouzových světel. Ostatní provozní jednotky zajištěny i jinak než dieselagregátem.

3. ROČNÍ PROHLÍDKA OBJEKTU A PLÁN OPRAV A INVESTIC

Správce předložil výboru roční zprávu o stavu objektu, včetně přílohy s rekapitulací stavu a koncepcí zeleně.

Další přílohou této zprávy je Plán oprav a investic, který správce v této souvislosti také vypracovává. Zde by měl být uveden plán oprav a investic na období dalších 5 let, včetně propočtu prostředků ve Fondu oprav s ohledem na jejich plánované čerpání.

Z předběžných výsledků zatím vyplývá nutnost úpravy příspěvku do Fondu oprav. Proto na Shromáždění vlastníků (viz dále) bude předložen návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav – z dnešních 5 Kč/m²/měsíc na min. 10 Kč/m²/měsíc.

4. ROZPOČET 2014

Správce předložil výboru návrh rozpočtu objektu pro rok 2014 k diskuzi a připomínkám. Revidovaný rozpočet bude předložen ke schválení na shromáždění.

5. SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

- 1) Datum Shromáždění bylo stanoveno na **28.11.2013** a bude probíhat podle osvědčeného schématu (plné moci, garáže, promítací plátno, pořadí programu atd.).
- 2) Správce ověří, jaký je stav se zapsáním výboru do obchodního rejstříku. V návaznosti na to výbor stanoví:
 - a) kdo bude pozvánky na Shromáždění podepisovat,
 - b) jak bude provedena volba nových členů výboru,
 - c) která usnesení z minulého Shromáždění je třeba zopakovat.
- 3) Správce a všichni členové výboru předloží návrhy na usnesení, která by měla být Shromážděním přednostně přijata.
- 4) Zároveň bude na webové stránky www.korunni810.cz výzva vlastníkům ke kandidatuře do výboru (s ohledem na plánované odstoupení pí. Handzelové a možné odstoupení i ing. Drhlíka).

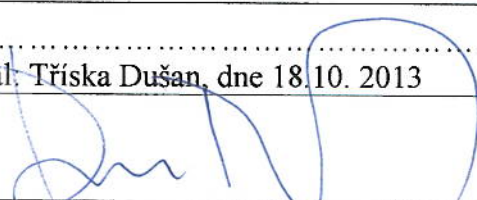
6. RŮZNÉ

- 1) Byl předložen požadavek na proplacení nákladů, které měl Korunní dvůr s.r.o. (jako člen SVJ) s instalací zvlhčovače v jednotce. Výsledek hlasování byl:
3 pro proplacení (Korejzová, Kroupa, Toman),
3 proti proplacení (Handzelová, Drhlík, Tříška).
Náklady tedy uhrazeny nebudou a je na Korunním dvoru s.r.o., jaký zvolí další postup.
- 2) V souvislosti s bodem 1) požádala pí Handzelová o zapsání stanoviska k rozhodnutí výboru ze dne 25.7. 2013 zadat a z prostředků SVJ financovat projekt technického řešení VZT (separátní negativní stanoviska pánů Drhlíka a Třísky se součástí zápisu z uvedeného jednání):
 - a) Hlasování o projektu nebylo na programu jednání výboru a pí Handzelová se jej i proto nezúčastnila ze zdravotních důvodů.
 - b) Své negativní stanovisko dala pí Handzelová zřetelně najevo na předchozích jednáních výboru, a to na základě těchto důvodů:
 - vzhledem k výši nákladů (cca 800 000,- Kč) výbor překračuje dosud respektovaný rozsah svého mandátu,
 - byla již provedena pasportizace VZT, která by měla být dostatečná pro rozhodnutí Shromáždění o provedení či neprovedení opravy,
 - trvá nejistota ohledně toho, zda v uvedené věci jde skutečně o náklady SVJ a bylo již vícekrát navrženo tuto otázku vyřešit podáním „určovací“ soudní žaloby,
 - dotčené komerční jednotky byly pasivní v době, kdy byly vady na společných částech domu reklamovány u Prahy Sen; jedna aktivní komerční jednotka dokonce dosáhla přímé kompenzace od Prahy Sen,
 - na základě některých oprav by pravděpodobně došlo ke zhodnocení původního majetku (viz případ zvlhčovače).

Proti stanovisku paní Handzelové se ostře ohradili někteří členové výboru, zejména pan předseda Toman a paní Korejzová a to zejména z těchto důvodů:

- a) Paní Handzelová se výboru neúčastnila s ohledem na svůj dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav po dobu 4 měsíců, svoji neúčast dopředu omluvila, projednání určitých bodů na schůzi výboru nebylo nic osobního, avšak díky dlouhodobé neúčasti na jednáních výboru nemá paní Handzelová k dispozici ucelené informace.
- b) Výboru nebyly stanoveny žádné limity pro rozhodování ve věcech standardních, natož ve věcech havarijních (VZT). O tomto faktu svědčí také skutečnost, že pí Handzelová v předešlém výboru schvalovala např. dohodu, která byla v řádech desítek miliónů korun.
- c) Minulé shromáždění ostře vytklo výboru nepřipravenost ve věci předkládání veškerých návrhů na hlasování o opravách, zejména pak v části přesného stanovení rozsahu a ceny jednotlivých oprav. Obdobný postup příprav podkladů pro hlasování shromáždění jako byl respektován nyní u VZT, byl dodržován i u jiných četných záležitostí.
- d) Žádost na odstranění právní nejistoty na straně pí Handzelové byla naplněna zpracováním dvou právních stanovisek, která jednoznačně stanovila, že VZT je ve vlastnictví SVJ. Vztahy mezi vlastníky nebytových prostor a Prahou–Sen jsou irelevantní, neboť VZT není ve vlastnictví jednotek. Komerční jednotky na nedostatky a vady VZT dlouhodobě upozorňovali jak správce, tak i výbor a shromáždění (možno doložit písemnou komunikací a jednotlivými zápisy), řádné fungování VZT tedy vlastníci nebytových jednotek nárokovali správně u správce a SVJ.
- e) Výbor SVJ nemůže nikomu ukládat podání určovací žaloby.

Jednání příštího výboru se koná v 17.00 hod, 23.10. 2013 (výjimečně středa!) v kanceláři správce.

..... zapsal: Tříška Dušan, dne 18.10. 2013
	OVĚŘIL: 