ZÁPIS

Z JEDNÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konaného dne 24.01. 2013 od 17.00 hod v kanceláři správce

Přítomni:

členové výboru:

Handzelová Evženie
Korejzová Petra
Kroupa Petr
Toman Jan
Tříska Dušan

zástupci správce:

Rucki Tomáš
Slavíková Stanislava
Zelfelová Jana

omluven:

Drhlík Petr

hosté:

Martin Valovič
manželé Stružinští

Program:

1) Výběrové řízení na úklid.
2) Parkování.
3) VZT a termoregulace
4) Optimalizace správy.
5) Různé

1. VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA ÚKLID

1) V souladu s harmonogramem:Harmonogram řízení:
   - Obálky s nabídkami byly získány do 20.ledna 2013.
   - Výbor vybral dvě firmy, které postupují do druhého, závěrečného kola.
   - Oba účastníci budou informováni o druhém kole a vyzváni k doplnění svých nabídek, zejména o smluvní úpravu procentní sankce za nekvalitní službu.
   - Oznámení výsledků bude provedeno dne 31.ledna 2013.
2) Nadále trvá důraz na snížení nákladů a zvýšení flexibility služeb (například přizpůsobení úklidových prací stavu počasí, stavebním činnostem v areálu apod.).

2. PARKOVÁNÍ

1) Na základě podnětu manželů Stružinských a v jejich přítomnosti byly projednány možnosti optimalizace zajištění discipliny, a to na základě důslednějšího vynucování existujících pravidel parkovacího řádu, případné novely tohoto řádu. Diskutována byla zejména tato opatření:

- identifikace narušitelů a vedení černé listiny,
- stanovení poplatků („pokuty") za použití botičky,
- aktualizace údajů a vozech oprávněných parkovat na konkrétním stání,
- zneplatnění čipů.

2) Ukázalo se, že problém stále existuje a že právní zástupce SVJ bude vyzván, aby znovu posoudil:
   - legalitu navrhovaných sankcí,
   - odpovědnost (majetkovou či dokonce trestní) správce, resp. členů výboru při případných žalobách ze strany sankcionovaných osob.

3. VZDUCHOTECHNIKA A TERMOREGULACE

Tyto problémy jsou dlouhodobé.

3.1 Vzduchotechnika

1) Zatím platí rozhodnutí, podle kterého:
   a) není efektivní opravovat existující, prokazatelně špatně naprojektovaný systém,
   b) příslušným komerčním jednotkám se doporučuje systémy individualizovat s tím, že SVJ je připraveno:
   - poskytnou maximální součinnosti při vstupu do společných zařízení,
   - podílet se v přiměřeném rozsahu na nákladech.
2) Předpokládané náklady jsou v řádu 6 až 7 mil Kč. Touto otázkou je třeba se i nadále zabývat, rovněž i vzhledem ke novému složení výboru.

3.2 Termoregulace

1) Znovu bude prověřeno následující:
   - zda v jakém rozsahu odpovídá za regulaci SVJ, či zda jde o odpovědnost majitelů jednotek,
   - proč v komerčních jednotkách nedošlo k výměně ventilů v rámci reklamačního řízení, tj. zda se těchto jednotek měla, či mohla uvedená reklamace týkat.
2) Předpokládané náklady jsou v řádu 0.3 mil Kč. Na provedení prací bude vypsáno výběrové řízení s tím, že práce by měly být zahájeny na konci topné sezóny.

3.3 Související právní agenda

Správce zajistí

- reakci na podněty právního zástupce Korunního dvora, s.r.o.
- právní konstrukci individualizace technologií, včetně VTZ.
- 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 přízemních jednotek apod.).

4. ROZVODY ELEKTŘINY

Na základě reklamace vlastníka nebytových prostor Woodbine ohledně neoprávněného přeúčtování el. energie, bylo provedeno místní šetření za účasti spol. 3+EL, R3 group a zástupce nájemce prostor (Billa), které potvrdilo, že byla vlastníkovi neoprávněné přefakturovávana spotřeba strojovny chlazení budovy A. Tento problém byl nastaven špatně od stavby (kolaudace jednotky).

Správce byl pověřen ověřit s právním zástupcem promlčecí lhůtu (jak dlouho nazpátek SVJ bude neoprávněnou elektřinu dobropisovat) a právní důvod vymáhání dobropisované spotřeby na jednotkách, které mají ve strojovně chlazení umístěné technologie.

V součinnosti s již několikátým případem nesprávně účtované spotřeby, správce navrhl znovu otevřít možnou pasportizaci el. rozvodů z trafostanice. Zároveň správce doporučil kalibraci podružných elektroměrů, Tato kalibrace není povinná, nicméně se doporučuje každých 8 -10 let po jejich ověření.

5. RŮZNÉ

1) Byla představena pí Zelfelová jako nový reprezentant správce R3G pro Korunní dvůr. Výbor si vyhrazuje právo vyjádřit se vždy k novému vybranému kandidátovi na správce areálu firmou R3. Paní Zelfelová do příště zpracuje 10 návrhů jak by viděla zefektivnění činností na KD
2) Výbor schválil předání právní agendy dlužníků panu Rathovi za paušální poplatek 3000 Kč + DPH, který bude následně odečten z přísudku. Zároveň bude panem Rathem rozesílána předžalobní upomínka za paušální poplatek 400 Kč + DPH. Náklad na upomínku bude následně vyúčtován upomínanému ve vyúčtování..
3) Správce informoval výbor, že oznámení o zdanitelných příjmech vlastníků jednotek budou rozeslány do konce ledna obyčejnou poštou. Všem vlastníků bude zaslán email o umístění informace k jejich jednotce na správě online. Výbor s postupem souhlasil.
4) Na písemný podnět pana Drhlíka bylo projednána možnost vytvoření rezervy na financování trafo-stanice. Návrh bude zvážen. Správce vstoupí do jednání s PRE - mimo jiné i s cílem vypracování krizového plánu pro případ výpadku trafo-stanice.
5) Byl projednána a okomentována tabulka úkolů a tabulka stavebních prací, p. Rucki tabulky doplní a opraví dle připomínek a co nejdříve je zveřejní na webu.
6) Diskutována byla 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 nejedená 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, tj. ani prostředky získané na základě „kompenzace" s Prahou Sen. Na tomto základě byl i projednán a zamítnut návrh p. Zissa, aby SVJ uhradilo náklady na opravu jeho dveří.

7) SVJ má příjmy, například z pronájmu skladů a je tedy plátcem daní. Výbor rozhodl:
   - daňové přiznání bude podáváno prostřednictvím daňového poradce; pro tyto účely bude provedeno výběrové řízení,
   - vybraným daňovým poradcem bude posouzeno, zda se SVJ má či dokonce musí stát plátcem DPH.
8) Byla podepsána dříve odsouhlasená smlouva o kompenzaci zatékání do D/E mezi SVJ a Strabagem.
9) Správce prověří aktuální tržní cenu dodávky tepelné energie.
10) Výbor schválil nabídku na odstranění závad z revize EPS ve výši 34 643 Kč včetně DPH a pověřil správce k objednání prací.
11) Výbor schválil nabídku na realizaci návrhu sanace venkovních schodišť (AWAL) ve výši 25 047 Kč včetně DPH a pověřil správce k objednání prací.
12) Výbor schválil nabídku na úpravu kuchyňky v zázemí Recepce ve výši 11700 Kč včetně DPH a pověřil správce k objednání prací. (požadavek Hygieny k vydání souhlasného stanoviska pro stavební povolení přestavby recepce – změny užívání prostor)

Příští jednání výboru se koná dne 28.2.2013, v 17.00 hod v kanceláři správce.

zapsal: Tříska Dušan, dne 25.1.2013	ověřila: Evženie Handzelová, 29.1.2013