

# Zpráva o činnosti výboru

## Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2021

V roce 2021 se výbor (společně se všemi uživateli areálu) musel potýkat s výkonem nálezu Rozhodčího soudu a započítí stavebních prací na opravách zatékání do podzemní stavby firmou Strabag, které vyžadovaly neustálou kontrolu, připomínkování, poskytování soudem uložené součinnosti, zajišťování organizačních a logistických opatření, kterou každodenně vykonávali především vlastní zaměstnanci správy SVJ ve spolupráci s externími technickými či právními odborníky, kteří dohlíží na stavební a právní stav vykonávání rozhodčího nálezů. Tato oprava zásadně ovlivnila chod SVJ a areálu Korunního dvora. Výbor musel promptně reagovat a rozhodovat o alternativním režimu procesů v rámci běžné správy s cílem co nejmenšího negativního dopadu na uživatele areálu.

V roce 2021 výbor kromě pravidelné agendy řešil i mnoho nenadálých událostí, spojených s provozem tak velkého objektu a projektu, jakým SVJ Korunní je.

### SPRÁVA

Vzhledem ke změně větší části členů výboru bylo nutno věnovat čas seznámení se s fungováním stávající správy a nastavených procesů s dodržением znění stanov SVJ. Členové správy odprezentovali výboru své pracovní úkoly, nedávno dokončené a rozpracované krátkodobé, ale především dlouhodobé projekty.

V oblasti správy řešili členové výboru aktivně a opakovaně personální změny. Podařilo se stabilizovat tým na klíčových pozicích, zejména na pozici manažera objektu a technického manažera, což bylo zásadní pro vypořádání se s unikátní situací způsobenou výše zmíněnými událostmi.

Ve vyhledávání, oslovování, náborech a zaškolování nových zaměstnanců se osobně angažoval výbor s cílem předat rozpracované projekty a agendu. Výhodou v procesu personální obměny byl i vlastní software a samostatná správa a management dat i veškerých procesů, díky čemuž zůstalo veškeré know-how uvnitř našeho SVJ. Opět se tak potvrdilo pozitivum vlastní, nikoliv externí správy SVJ.

Nepřetržitě otevřená, fungující recepce areálu je hlavním kontaktním místem zkvalitňujícím každodenní fungování a zajišťujícím vyšší komfort uživatelů areálu. Mezi trvalé priority správy SVJ patří zlepšování kvality prostředí a služeb v areálu. Jako příklad nadstandardních služeb poskytovaných přímo v areálu SVJ lze uvést: zajištění možnosti praní a žehlení, uložení klíčů, přebírání zásilek a dopisů prostřednictvím společné 24/7 recepce, poskytování drobné údržby či úklidu v jednotkách vlastníků.

### FINANCE

Rozpočet na rok 2021 byl navržen ve výši 24 190 200,- Kč; celkově. Vynaložené skutečné náklady na objekt za rok 2021 však byly pouze ve výši 21 257 397,06 Kč.

Na vybraných zálohách za rok 2021 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 1 814 238,79 Kč. Tento přeplatek byl (či v případě evidovaného dluhu teprve bude) dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Výsledek hospodaření za rok 2021 činí -71 368,39 Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění zúčtovat výsledek hospodaření po zdanění za rok 2021 v celkové výši -71 368,39 Kč oproti účtu: daňové ztráty uplynulých období.

Celkový stav fondu oprav se k 31. 12. 2021 zvýšil na 35 687 353,43 Kč (z toho nepeněžitá účetní hodnota garážových stání v majetku SVJ činí 10 500 000,00 Kč).

Výbor i v tomto roce pokračoval ve spolupráci s účetní a auditorskou společností CSA spol. s.r.o., která ověřila i) způsob vedení účetnictví SVJ, ii) že řádná roční účetní závěrka byla a je prováděna na základě zákonné povinnosti účetní jednotky, iii) stejně tak jako i její úplnou průkaznost a správnost.

### **TECHNICKO-PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI**

Závazek výboru udržovat areál v prostředí čistém a nanejvýš komfortním byl plněn zejména kvalitním pravidelným úklidem či sezónním generálním úklidem, byl ovšem značně ztížen stavební činností a neochotou společnosti Strabag.

Úroveň a kvalita péče o zeleň probíhala v omezeném režimu, zejména v úseku, kde probíhali opravy hydroizolace a prostoru určenému k deponiím.

Proběhla výměna rozdělovačů a sběračů chlazení a započali práce na instalaci IP kamerového systému a instalaci topných kabelů na střechu budovy A.

### **PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI**

Projekt odstranění zatékání do garážové haly, za které je zodpovědná společnost STRABAG, je pro výbor dlouhodobě nejzásadnější a nejtíživější problematikou. V průběhu roku 2021 jsme zaznamenali zejména tyto milníky:

- Leden–Říjen – opravy hydroizolací
- Duben – jednání před soudem prvního stupně
- Červenec – prostřednictvím právní kanceláře kontaktovalo SVJ členy představenstva a dozorčí rady společnosti STRABAG a.s. a také statutární zástupce společnosti STRABAG AG a mateřské společnosti Bau Holding Beteiligungs GmbH (ta je 100% vlastníkem STRABAG a.s. – 100% akcionář) formou dopisu, kde upozorňovalo na způsob provádění oprav i kde spatřovalo nedostatky, či už provozního nebo technického charakteru, na základě odborných posudků a právního vykladu rozhodčího nalezu.
- Srpen – druhé jednání před soudem prvního stupně, kde soud provedl všechny důkazy a vynesl rozsudek, kterým žalobu STRABAG na zrušení vydaného RN zamítl.
- Září – STRABAG podal odvolání proti rozsudku MS v Praze
- Říjen – Zpětné převzetí stavby od Strabagu

### **ADMINISTRATIVA**

Za kalendářní rok končící 31. 12. 2021 vykonával výbor činnost v souladu se stanovami společenství. Činnost výboru byla zaměřena zejména na:

- dodržování závěrů přijatými shromážděním,
- kontrolu výsledků hospodaření společenství,
- dodržování schváleného rozpočtu,
- zajištění záležitostí společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství,
- rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- přípravu podkladů pro jednání shromáždění per rollam, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku.

<b>Personální složení výboru</b>
<b>od 22. 12. 2020 – do 7. 12. 2021</b>
Ing. Roland Hofman, MBA za URBANITY Investment a.s. - předseda
Ing. Tomáš Krolupper – místopředseda
JUDr. Petra de Brantes Korejzová za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s. – člen
Ing. Michal Kroupa za Capital Prague, a.s. – člen
Ivan Furák - člen

<b>Personální složení výboru</b>
<b>od 7. 12. 2021 – do 1. 12. 2022</b>
Ivan Furák - předseda
JUDr. Petra de Brantes Korejzová za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s. – místopředseda
Ing. Miloslav Hadrava – člen
Tomáš Blahuta – člen
Management objektů s.r.o. zastoupená p. Dolíhalem – člen

Tato zpráva výboru bude předložena vlastníkům a shromáždění.


Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 26. října 2022

**Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810**



.....  
**Ivan Furák**  
Předseda výboru



.....  
**JUDr. Petra de Brantes Korejzová za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s**  
Místopředseda výboru