

Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2022

V roce 2022 výbor pokračoval v činnostech spojených s provozem areálu tak velkého, jakým Korunní Dvůr je, uspokojování potřeb vlastníků i dalších uživatelů areálu, které vyplývají jednak z každodenního užívání a dále z rozhodnutí přijatých shromážděním vlastníků a řešením právních a dalších záležitostí v návaznosti na roky předešlé.

Konkrétně musel reagovat na nutnost výměny zastaralého a již poruchového přístupového systému. Vzhledem k situaci na trhu s elektrickou energií a plynem se výbor rozhodl pro ještě razantnější úsporná opatření – byl optimalizován a v některých případech i omezen provoz osvětlení, vzduchotechnik, kotelny a některých periférií. Uzavřel smlouvu s novým dodavatelem stroje na čištění garáží. Spolupracoval na dalším postupu při jednání se společností Strabag ohledně špatně vykonaných prací vyplývajících z nálezu Rozhodčího soudu.

SPRÁVA

Výbor plynule navazuje na spolupráci se stabilním týmem správy. Spolupráce zejména v oblastech řešení běžných provozních záležitostí, nutných technických projektů, revizí, kontrol dodržování rozpočtu, komunikace v rámci právních záležitostí SVJ, kontrol plnění zadaných úkolů.

Velkou výhodou vlastní správy je právě kontinuita procesů a zachování „know-how“ uvnitř vlastního 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 uložení klíčů, přebírání zásilek a dopisů prostřednictvím společné 24/7 recepce, poskytování drobné údržby či úklidu v jednotkách vlastníků.

FINANCE

Rozpočet na rok 2022 byl navržen ve výši 31 833 026- Kč; celkově. Vynaložené skutečné náklady na objekt za rok 2022 však byly pouze ve výši 25 682 806,01 Kč.

Na vybraných zálohách za rok 2022 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 6 194 827,27 Kč. Tento přeplatek byl (či v případě evidovaného dluhu teprve bude) dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Výsledek hospodaření za rok 2022 činí – 322 710- Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění zúčtovat výsledek hospodaření po zdanění za rok 2022 v celkové výši – 322 710 Kč oproti účtu: daňové ztráty uplynulých období.

Celkový stav fondu oprav se k 31. 12. 2022 zvýšil na 42 796 881,89Kč (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. Od tohoto roku také doplněn o úklid garážových prostor profesionální technikou vlastními členy údržby.

Úroveň a kvalita péče o zeleň probíhala již v plném režimu ve standardu, na který byli vlastníci zvyklí před zahájením oprav hydroizolace a prostoru určenému k deponiím.

Proběhla výměna přístupového systému, telefonní ústředny na otevírání vjezdu, výjezdu a výtahu, byly uskutečněny opravy požárních vrat v garážích a další činnosti popsané v samostatné technické zprávě.

PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

Po dokončení prací ze strany STRABAG a po vrácení původně předaného staveniště do správy SVJ (od října roku 2021) provádí SVJ neustále, zejména v měsících, kdy jsou vyšší srážkové úhrny, veškerá technická a další odborná měření a zjištění, aby bylo jasně zachyceno, zda provedená oprava skutečně zabránila průsakům vody, či nikoliv. Podle objektivních zjištění a zpráv odborných poradců bohužel provedená oprava průsakům vody do garážových prostor nezabránila a dochází k nim i nadále.

Po vydání rozhodčího nálezu v roce 2019 podala společnost STRABAG obratem k Městskému soudu v Praze žalobu – **Návrh na zrušení výše uvedeného Rozhodčího nálezu** z důvodu, že Rozhodčí nález a předchozí rozhodčí řízení trpí vadou. Toto řízení o jeho zrušení bylo, a ještě formálně stále je, vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 2 Cm 43/2019 a u odvolacího Vrchního soud v Praze, č.j. 11 Cmo 33/2021.

Ve věci již bylo oběma soudy rozhodnuto, a to **zamítavým rozsudkem** Městského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2021 a potvrzujícím rozsudkem Vrchního soud v Praze ze dne 22. 9. 2022. Oba soudy daly zapravdu našemu právnímu názoru a rozhodly tak, že vydaný **Rozhodčí nález je v pořádku a byl soudy ponechán v platnosti.**

ADMINISTRATIVA

Za kalendářní rok končící 31. 12. 2022 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

Personální složení výboru
od 1. 1. 2022 – do 31. 12. 2022
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 2023

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810



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



Ing, Miloslav Hadrava, člen výboru

