

ZÁPIS

ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

konané dne 08. 10. 2015, od 18:00 hod., v prostorech garážové haly budovy L

Program:

1. Schválení orgánů shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Schválení účetní závěrky 2013
4. Schválení účetní závěrky 2014
5. Změna stanov – informace
6. STRABAG – informace
7. Plán oprav a investic (na základě zprávy o technickém stavu budov)
8. Schválení rozpočtu na rok 2016
9. Navýšení příspěvku na správu domu (fond oprav)
10. Nový koncept správy / zpráva o správě
11. Diskuse

Usnášení schopnost:

Počet hlasů vlastníků celkem: 3 207 988, po odečtení počtu hlasů 34 927 reprezentujících samotné SVJ, činí celkový počet hlasů 3 173 061

V okamžiku zahájení činil počet přítomných hlasů 1.726.337; tj. 54,4% z 3.173.061 hlasů (prezenční listina tvoří přílohu tohoto zápisu).

Shromáždění vlastníků tedy bylo v uvedeném okamžiku usnášení schopné.

1 Schválení orgánů shromáždění

1.1 Orgány shromáždění

Předsedající: JUDr. Bohuslav Švamberk
Zapisovatel: JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc.
Ověřovatelé zápisu: Ing. Jan Toman, MBA
Ing. Tomáš Krolupper
Skrutátor: Martin Růžička

1.2 Hlasování aklamací:

Zjevná většina hlasovala pro.

2 Zpráva o činnosti výboru

2.1 Personální složení výboru

- Předseda výboru Ing. Jan Toman, MBA za Korunní dvůr, s.r.o.
- Místopředseda výboru Ing. Tomáš Krolupper
- Člen výboru JUDr. Petra de Brantes Korejzová za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s.
- Člen výboru Ing. Michal Kroupa za Capital Prague, a.s.
- Člen výboru JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc.

2.2 Správa

- 2.2.1 K 01. 01. 2015 byla vypovězena smlouva dosavadnímu správci R3 Group z důvodů nemožnosti zajistit prostřednictvím externího správce dostatečnou kvalitu správy a potřeby zabezpečit klíčové činnosti vlastními zaměstnanci SVJ
- 2.2.2 Oblast technické správy, ostrahy a recepce, údržby a oprav, úklidu a údržby zeleně nyní zajišťuje podstatně více pracovníků
- 2.2.3 Roční úspory nákladů jsou v tomto okamžiku odhadovány na 1 mil. Kč
- 2.2.4 Zvýšení ročních výnosů SVJ je v tomto okamžiku odhadováno na 0,5 mil. Kč
- 2.2.5 Cílem zůstává zlepšování komfortu užívání a zvyšování kvality poskytovaných služeb

2.3 Administrativa

- 2.3.1 Výbor zahájil dlouhodobý proces zvyšování informovanosti členů SVJ
- 2.3.2 Správa bude zajišťována vlastními zaměstnanci pomocí vlastních systémů a softwarů
- 2.3.3 Veškerá data a know-how budou neustále k dispozici a ve vlastnictví SVJ
- 2.3.4 Byl zaveden pravidelný měsíční reporting

2.4 Finance

- 2.4.1 Náklady na objekt ve výši 18.887.146,60 Kč
- 2.4.2 Na zálohách vznikl přeplatek ve výši 517.144,53 Kč
- 2.4.3 Základ daně ve výši 215.018,- Kč. Daň při sazbě 19 % činila 40.850,- Kč
- 2.4.4 Nad rámec vytvořeného přebytku vytvořen navíc účetní zisk ve výši 323.684,00 Kč
- 2.4.5 Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku za rok 2014 v celkové výši 323.684,00 Kč tak, že bude přidělen do fondu oprav, jehož stav činil k 31. 12. 2014 31.455.188,90 Kč
- 2.4.6 Cílem pro rok 2015 je snížení ročních nákladů o 3.330.776,- Kč oproti roku 2010

2.5 Právní záležitosti

- 2.5.1 Probíhají práce na přizpůsobení znění stanov NOZ a současně s tím i na jejich aktualizaci. Jejich součástí musí být i nový rozúčtovací klíč odpovídající novelizovaným zákonům
- 2.5.2 Komerční vlastníci mají nově možnost odebírat elektrickou energii a teplo napřímo od dodavatele a nárokovat si tak DPH. Předpokládaná úspora za rok 2015 bude činit cca 1 mil. Kč

2.6 Technicko-provozní záležitosti

- 2.6.1 Zatékání do podzemních garáží: dne 19. 12. 2014 byla u rozhodčího soudu podána žaloba proti společnosti STRABAG.
- 2.6.2 Problémem bylo, že výpověď firmě R3 Group způsobila pokles její aktivity. Dopady se projeví zejména v oblasti regulace topení, nevhodného a funkčně chybného systému chlazení a vzduchotechniky, opravy balkonů či rozšíření výjezdu z garáží
- 2.6.3 Tato pochybení potvrdil audit provedený etablovanou správcovskou společností

2.7 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o činnosti výboru na vědomí

3 Schválení účetní závěrky 2013

3.1 Podklady:

3.1.1 Rekapitulace hospodaření v roce 2013

Celkové náklady na objekt:	19 259 568,- Kč
Vybrané zálohy:	19 448 551,- Kč
Celkový přeplatek z vyúčtování:	188 983,- Kč
Pohledávky (celkem) k 31. 12. 2013:	2 652 965,- Kč

3.1.2 Informace o stavu fondu oprav

Stav fondu – běžný:	8 531 982,- Kč
Stav fondu kompenzace – hotovost:	10 033 135,- Kč
Stav fondu – příjmy SVJ jako právnické osoby:	831 632,- Kč
Stav fondu kompenzace garáže (majetek):	10 500 000,- Kč
CELKEM:	29 878 748,- Kč

3.1.3 SVJ uplatnilo v daňovém přiznání za rok 2013 možnost snížit svůj celkový daňový základ o 300.000,- Kč

3.1.4 Návrh rozdělení zisku 2013

Výbor navrhl část zisku roku 2013, vyjadřující úsporu na dani, převést do položky „provoz a mimořádné náklady a zbytek zisku přidělit do fondu oprav

3.1.5 Zisk (HV po zdanění) činí 470 201,80,- Kč (z toho úspora na dani 57 000,- Kč, zbytek 413 201,80,- Kč)

3.2 Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2013. Zisk za rok 2013 bude rozdělen takto: část zisku vyjadřující úsporu na dani (57.000,- Kč) bude převedena do položky „provoz a mimořádné náklady“. Zbytek zisku (413.201,80 Kč) bude přidělen do fondu oprav.

3.3 Hlasování

- Přítomno: 1 721 510 hlasů
- Pro: 1 524 230 hlasů tj. 88,54 % z přítomných
- Zdržel se: 37 326 hlasů tj. 2,17 % z přítomných
- Proti: 159 954 hlasů tj. 9,29 % z přítomných

3.4 Výsledek hlasování

Usnesení bylo přijato

4 Schválení účetní závěrky 2014

4.1 Podklady:

4.1.1 Rekapitulace hospodaření v roce 2014

Celkové náklady na objekt:	18 887 146,- Kč
Vybrané zálohy:	19 404 291,- Kč
Celkový přeplatek z vyúčtování:	5 717 144,- Kč
Pohledávky (celkem) k 31. 12. 2014:	2 203 246,- Kč

4.1.2 Informace o stavu fondu oprav

Stav fondu – běžný:	11 248 811,- Kč
Stav fondu kompenzace – hotovost:	8 838 747,- Kč
Stav fondu – příjmy SVJ jako právnické osoby:	831 632,- Kč
Stav fondu kompenzace garáže (majetek):	10 500 000,- Kč
CELKEM:	31 455 189,- Kč

4.1.3 Návrh rozdělení zisku 2014

Výbor navrhl rozdělení zisku za rok 2014 ve výši 323 683,- Kč přidělit do fondu oprav – příjmy PO

4.1.4 Byl vysvětlen „rozpor“ mezi Výkazem zisků a ztrát a Rozvahou

Z důvodů kontinuity převzatých konečných zůstatků účtů hlavní knihy k 31. 12. 2014 na počáteční stavy účtů hlavní knihy k 01. 01. 2015 byla zjištěna daň z příjmů právnických osob za rok 2014 zaúčtována jako případ roku 2015, nikoliv zpětně do uzavřeného účetnictví.

4.2 Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2014. Zisk za rok 2014 bude rozdělen tak, že v celé výši 323.683,81 Kč bude přidělen do fondu oprav.

- Přítomno: 1 775 507 hlasů
- Pro: 1 485 282 hlasů tj. 83,65 % z přítomných
- Zdržel se: 100 613 hlasů tj. 5,67 % z přítomných
- Proti: 189 612 hlasů tj. 10,68 % z přítomných

4.3 Výsledek hlasování

Usnesení bylo přijato.

5 Změna stanov – informace

5.1 Důvod odložení schválení nových stanov

Potřeba projednat navrhované změny s vlastníky stanov s vlastníky, aby mohly být předloženy ke schválení na shromáždění 2016 bez potřeby další diskuze

5.2 Časový harmonogram

- 5.2.1 2014 až říjen 2015 – příprava nových stanov během veřejných pracovních skupin za účasti vlastníků
- 5.2.2 právní a technické aspekty
- 5.2.3 Listopad 2015 - projednání návrhu stanov ve výboru
- 5.2.4 Prosinec 2015 - schválení návrhu stanov výborem
- 5.2.5 Leden 2016 – zveřejnění návrhu stanov na webu
- 5.2.6 Do 30. dubna 2016 – prostor pro připomínky a návrhy vlastníků
- 5.2.7 Do 30. června 2016 – zpracování připomínek a návrhů
- 5.2.8 Do 31. července 2016 – schválení finálního návrhu výborem
- 5.2.9 Září/Říjen 2016 - schválení stanov shromážděním

5.3 Informovat o budoucích pracovních skupinách

- 5.3.1 Termíny budou zveřejněny na stránkách www.korunnui810.cz
- 5.3.2 Vlastníci budou vyzváni mailem k účasti při diskuzích

5.4 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo informaci o změně stanov na vědomí.

6 STRABAG – informace

6.1 Shrnutí roku 2014

- 6.1.1 Na základě reklamace mezistropního zatékání byla provedena sanace podlahy v 1. podzemním podlaží
- 6.1.2 Zpracovány dva právní názory (Rath Schejbal & spol. a HKDW Legal s.r.o.) ve věci dalšího postupu reklamace zatékání vůči společnosti AWAL
- 6.1.3 Dokončen posudek společností AWAL - zhodnocení současného stavu všech poruch způsobujících zatékání do podzemní části stavby
- 6.1.4 19. prosince 2014 podání žaloby

6.2 Shrnutí roku 2015

- 6.2.1 Únor 2015 zahájeno 1. jednání rozhodčího soudu
- 6.2.2 Jaro 2015 STRABAG provedl rozsáhlé injektáže
- 6.2.3 Na výzvu rozhodčího soudu zpracována revize znaleckého posudku po provedených opravách 11/2014 až 2015
- 6.2.4 Léto 2015 provedeny inspekční prohlídky po vydatných deštích
- 6.2.5 Srpen 2015 STRABAG uznal chyby zatékání
- 6.2.6 Září 2015 společné odročení sporu na 31. 01. 2016

6.3 Doplňující informace

- 6.3.1 Důvod podání žaloby – nespokojenost se způsobem odstraňování závad
- 6.3.2 Rozjednány dílčí opravy vedoucí ke konečnému odstranění zatékání
- 6.3.3 Veškerá jednání a případné opravy budou zajištěny smlouvou o způsobu provádění oprav (přesné termíny, způsob provedení a další)
- 6.3.4 jednání za SVJ: zástupce výboru, právník p. Rath, znalec p. Novotný, správce p. Horák
- 6.3.5 SVJ má možnost kdykoliv nechat Rozhodčí soud rozhodnout

6.4 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo informaci o problému STRABAG na vědomí.

7 Plán oprav a investic (na základě zprávy o technickém stavu budov)

Byl zpracován podrobný soupis vad budov a technologií. Opravy na příštích 5 let jsou plánovány v celkovém rozsahu 54.659.000,- Kč.

7.1 Nejvýznamnější opravy (podrobný přehled je v příloze: Plán oprav a investic)

- 7.1.1 Střechy 13 mil Kč – 2016 projekt, příprava podkladů, výběrové řízení, 2016 / 2017 realizace
- 7.1.2 Balkóny 12,5 mil Kč – podzim 2015 oprava projektu a zadání na opravu, jaro 2016 výběrové řízení na dodavatele (per partes), léto 2016 realizace budova F, G, následně další budovy
- 7.1.3 VZT 6,9 mil Kč – realizace 2015/2016
- 7.1.4 Fasáda 0,9 mil Kč – čištění a obnova průběžně spojena s opravami osvětlení a kamerového systému
- 7.1.5 Osvětlení LED garáží 0,8 mil Kč – 2016 / 2017 postupná výměna spojena se změnami v osvětlení
- 7.1.6 Závlahový systém 0,6 mil Kč – lokální opravy již proběhly v roce 2015, jaro 2016 změna rozmístění trysek u několika větví a oprava zcela nefunkční větve na nádvoří (úniky vody, větev vypnuta – ruční zalévání)

7.2 Stav fondu oprav

- 7.2.1 Kč: 31.455.188,90 Kč (20.955.189,- Kč hotovost, 10.500.000,- Kč majetek)
- 7.2.2 Roční příspěvek do fondu ve výši 3.848.904,- Kč
- 7.2.3 V současné chvíli fond oprav není dostatečně velký tak, aby pokryl všechny plánované opravy a investice.

7.3 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo informaci o plánu oprav a investic na vědomí.

8 Schválení rozpočtu na rok 2016

8.1 Příprava:

- 8.1.1 R3 Group navrhla rozpočet ve výši 19.323.219 Kč
- 8.1.2 Současná správa upravila na 17.905.928 Kč
- 8.1.3 Upravený návrh je vypočten na základě známých výsledků za období od 01. 01. 2015 do 31. 08. 2015
- 8.1.4 Důvodem jsou úspory spojené s novým konceptem správy
- 8.1.5 Od roku 2010 došlo ke snížení z 21.267.323 Kč (rozdíl 3.361.395 Kč)

8.2 Návrh usnesení

Navrhuje se rozpočet ve výši 17.905.928 Kč, a to v předložené struktuře.

8.3 Hlasování

- Přítomno: 1 775 507 hlasů
- Pro: 1 537 065 hlasů tj. 86,57 % z přítomných
- Zdržel se: 49 710 hlasů tj. 2,80 % z přítomných
- Proti: 188 732 hlasů tj. 10,63 % z přítomných

8.4 Výsledek hlasování

Usnesení bylo přijato.

9 Navýšení příspěvku na správu domu (do fondu oprav)

Současný příspěvek činí 10 Kč / m² = 3.484.904 Kč / rok

9.1 Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje změnu výše příspěvku na správu domu (fond oprav) na 15 Kč / m², a to s účinností od 1. ledna 2016.

9.2 Hlasování

- Přítomno: 1 761 308 hlasů
- Pro: 1 538 926 hlasů tj. 87,37 % z přítomných
- Zdržel se: 56 969 hlasů tj. 3,23 % z přítomných
- Proti: 165 413 hlasů tj. 9,39 % z přítomných

9.3 Výsledek hlasování

Usnesení bylo přijato.

10 Nový koncept správy / zpráva o správě

10.1 Úvodní prezentace s odkazem na tabulku nákladů a Zprávu o činnosti správy

10.2 Náklady a úspory

- 10.2.1 Porovnání skutečného stavu nákladů a příjmů k 31. 08. 2014 / 31. 08. 2015
- 10.2.2 Úspory za 8 měsíců jsou ve výši 683.523 Kč – krom spotřebních složek, které jsou závislé na spotřebě vlastníků
- 10.2.3 Příjmy za stejné období byly navýšeny o 317.877 Kč
- 10.2.4 Hlavním přínosem v příjmech je 100% obsazenost parkovacích stání, krátkodobé stání a další příjmy za služby recepce (čipy, GSM, uložení klíčů), služby drobné údržby a oprav v domácnosti a úklid domácnosti

10.3 Zeleň

- 10.3.1 Výsadba nových stromů jaro 2016, řešíme rezervaci stromů (22ks)
- 10.3.2 Dosadba uhynulých buxusů (úhyn způsoben venčením psů)
- 10.3.3 Oprava závlah: změřeny spotřeby jednotlivých sekcí, zvýšená doba závlah (snížený náklad na zalévání cca na 60%), opraveny vadné trysky, plánovaná relokace vybraných trysek, oprava vadné větve (únik vody)
- 10.3.4 Lokální opravy trávníků: odkrytí a kontrola skladby podkladu
- 10.3.5 Nové travní koberce ve vybraných místech (za budovami H až J), dosetí trávy vhodným osivem (osivo určeno na sluncem exponovaná místa), častější vertikutace
- 10.3.6 Válcování trávy, častější hnojení (podle počasí až 4x ročně), odplevelení (dvouděložní rostliny a mechy), vápnění (2 x ročně)

10.4 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo předloženou zprávu na vědomí.

11 Diskuse

11.1 Balkóny

- 11.1.1 Prozatím odloženo kvůli bezpečnosti: světla v areálu, krádeže
- 11.1.2 Probíhá revize projektové dokumentace na opravu balkonů - chybějící položky: nátěry kování zábradlí, čištění skel
- 11.1.3 Příprava položkového rozpočtu (společnost AWAL + stavební dozor)
- 11.1.4 Zima 2015 výběrové řízení
- 11.1.5 Jaro 2016 příprava + test 1 až 2 balkonů z přízemí
- 11.1.6 Léto 2016 oprava – prioritně budovy G, H

11.2 Venkovní osvětlení

- 11.2.1 Byly opraveny rozvody a elektro-krabice v zemi – vodotěsné uzavření rozvodných skříní
- 11.2.2 Opraveny dlouhodobě nefunkční části osvětlení
- 11.2.3 Postupná výměna vadných světel za LED (nižší pořizovací cena žárovek, nižší spotřeba)

- 11.2.4 Opravy zemních svítidel kolem šikmých venkovních stání až po budovu H (dlouhodobě mimo provoz) jedná se o poslední nefunkční část
- 11.3 Opravy střech**
- 11.3.1 Kompenzovaná část v dohodě o narovnání
- 11.3.2 Prozatím lokálně sanováno
- 11.3.3 Nutná revize aktuálního stavu
- 11.3.4 Rozhodnutí o dalším postupu
- 11.4 Zabezpečení objektu**
- 11.4.1 V plánu obdobné zabezpečení sklípků
- 11.4.2 Rozšíření kamerového systému
- 11.4.3 Plánovaná změna rozpisu služeb (24 / 7, vždy dva strážní)
- 11.4.4 Plán na další rozšíření bezpečnostních prvků: kamery, pohybová čidla, osvětlení kritických míst
- 11.5 Restaurace OPEN**
- 11.5.1 Zahájila provoz na základě povolení o změně způsobu užívání
- 11.5.2 Povolení udělil příslušný Stavební úřad dne 29. 04. 2015, a to ke změně z prodejny nábytku nově na restauraci, čemuž předcházela souhlas Hygienické stanice
- 11.5.3 Z podnětu vlastníků a uživatelů bytových i nebytových jednotek bylo svoláno šetření této situace
- 11.5.4 Pracovníci hygienické stanice při šetření na místě konstatovali, že v bezprostředním okolí restaurace cítí zápach a že je nutné provedení posouzení funkčnosti VZT a prověření, zdali rozvody VZT odpovídají zpracovanému a schválenému projektu, který byl předložen při udělování souhlasu
- 11.5.5 Výdech vzduchotechniky (odvádějící pachy) měl být v souladu podle projektu vyveden nad střechu objektu. Dále upozornili provozovatele restaurace, aby provedl regulaci VZT a to tak, aby byla provozována v důsledném podtlaku a pach z restaurace neunikal otevřenými okny a dveřmi
- 11.5.6 Zástupce majitele jednotky přislíbil, že jim instalovanou VZT prověří prostřednictvím odborné firmy nejpozději do 19. 06. 2015. Termín řešení prozatím nelze z pozice majitele jednotky uvést bez postoje třetích stran
- 11.6 Oprava fontán**
- 11.6.1 v současné chvíli nárokováno po STRABAG
- 11.6.2 podzim 2015 oprava první (vzorové fontány)
- 11.6.3 Jaro 2016 oprava zbylých 3 fontán
- 11.6.4 Léto až podzim 2016 vyhodnocení oprav
- 11.7 Graffity**
- 11.7.1 Svépomocí odstraňujeme
- 11.7.2 Podepsána smlouva s městem – zapojení do projektu na bezplatné odstraňování (vrata Sobotecká)

11.8 Vstupní průjezd

- 11.8.1 Chystáme drobné úpravy: výsadba zeleně, osvětlení, jiné prvky
- 11.8.2 Úprava brány – rodiče s kočárky
- 11.8.3 Reprezentativní vstup do areálu – jako hlavní recepce

11.9 Závěr

Shromáždění vlastníků vzalo předloženou zprávu na vědomí

Přílohy:

- 1) Prezenční listina
- 2) Jednací řád
- 3) Plné moci a Zplnomocnění
- 4) Zpráva o činnosti výboru
- 5) Účetní závěrka za rok 2013
- 6) Účetní závěrka za rok 2014
- 7) Zpráva o hospodaření 2013
- 8) Zpráva o hospodaření 2014
- 9) Technická zpráva o stavu budovy
- 10) Plán oprav a investic
- 11) Rozpočet na rok 2016
- 12) Zpráva o správě
- 13) Presentace
- 14) Výsledky hlasování


zapsal: Tříška Dušan


ověřil: Tomáš Krolupper


ověřil: Jan Toman