

SHROMÁŽDĚNÍ Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

Praha, 28.listopad 2013

1. ZAHÁJENÍ A SCHVÁLENÍ ORGÁNŮ SHROMÁŽDĚNÍ

- Zahájení
- Usnášeníschopnost
- Schválení orgánů shromáždění
 - Předsedající: Mgr. Martin Rezek
 - Zapisovatel: JUDr. Dušan Tříška
 - Ověřovatelé zápisu: Ing. Jan Toman, JUDr. Petra Korejzová
 - Skrutátor: František Král

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje orgány shromáždění dle návrhu.

Hlasování 1: Schválení orgánů shromáždění			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,091,451		65.20%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	90.82%	0.50%	8.68%
% ze všech	59.21%	0.32%	5.66%
Stav	SCHVÁLENÉ		

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SHROMÁŽDĚNÍ

Na základě návrhu vlastníka pí. Jitky Urbánkové (projednání zprávy výboru a správce před bodem Volba členů výboru) byla navržena změna pořadí programu oproti pozvánce následovně:

1. Schválení orgánů shromáždění
2. Schválení programu shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru
4. Zpráva o činnosti správce
5. Volba členů výboru
6. Schválení účetní závěrky 2012
7. Schválení rozpočtu na rok 2014
8. Změna výše příspěvku do Fondu oprav
9. Souhlas s umístěním sítě elektronických komunikací spol. Connect Plus
10. Plán oprav a investic objektu
 - a. Vzduchotechnika a chlazení
 - b. Rozšíření kamerového systému

- c. Mytí nepřístupných skleněných ploch (okna a stříšky)
 - d. Instalace sněhových zábran na střechu na objektu A
 - e. Stavební úprava na výjezdu z garáží
 - f. Výtahy – opravy
 - g. Odvodnění betonových květníků
11. Změna Pravidel pro rozúčtování nákladů
12. Informační systém areálu
13. Diskuze

Hlasování o usnesení:

Shromáždění schvaluje změnu programu shromáždění ve znění dle návrhu.

Hlasování 2: Schválení programu - protinávrh			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,138,023		66.65%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	70.25%	9.54%	20.21%
% ze všech	46.82%	6.36%	13.47%
Stav	SCHVÁLENÉ		

3. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU ZA ROK 2012

Zprávu přednesl za výbor SVJ jeho předseda pan Jan Toman v této struktuře témat:

- Správa
- Administrativa
- Finance
- Právní záležitosti
- Technické záležitosti
- Provozní záležitosti

4. ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

Zprávu o činnosti správce za období od posledního shromáždění SVJ přednesla za R3 group pí Stanislava Slavíková v této struktuře témat:

- Administrativní záležitosti
- Účetní a daňové záležitosti
- Smluvní záležitosti
- Technické záležitosti
- Další provozní záležitosti

Správa on-line

- dostupná na www.r3group.cz
- chráněný přístup pouze pro vlastníky, členy SVJ

On-line zde najdete:

- Informace o předpisu záloh a přijatých platbách
- Vaše kontaktní informace vedené u správce
- Dokumenty SVJ: Zápis z výboru a shromáždění, Smlouvy SVJ a další
- **NOVĚ Žádosti:** možnost zadat požadavky na správce umožňující on-line sledovat stav zadaného požadavku!

5. VOLBA ČLENŮ VÝBORU

Za členy výboru kandidovali a souhlas se členství ve výboru vyslovili tito členové SVJ:

- Capital Prague, a.s., jednající prostřednictvím pana Michala Kroupy,
- Korejzová & spol., v.o.s, jednající prostřednictvím pí. Petry Korejzové,
- Korunní dvůr s.r.o., jednající prostřednictvím pana Jana Tomana,
- Krolupper Tomáš,
- Tříška Dušan
- Urbánková Jitka
- Urbánek Jiří

Hlasování 3a: Jitka Urbánková			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,137,257		66.62%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	53.80%	40.54%	5.66%
% ze všech	35.84%	27.01%	3.77%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3b: Tomáš Krolupper			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,137,257		66.62%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se

% z přítomných	85.64%	7.29%	7,07%
% ze všech	57.05%	4.86%	4.71%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Hlasování 3c: Korunní Dvůr, s.r.o., jednající prostřednictvím pana Jana Tomana			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,137,257		66.62%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	74.27%	14.98%	10.75%
% ze všech	49.48%	9.98%	7.16%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3d: Dušan Tříška			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	72.34%	22.49%	5.17%
% ze všech	47.83%	14.87%	3.42%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3e: Korejzová & spol., v.o.s, jednající prostřednictvím pí. Petry Korejzové			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	69.87%	14.42%	15.71%
% ze všech	46,20%	9,53%	10,39%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3f: Capital Prague, a.s., jednající prostřednictvím pana Michala Kroupy			
------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	64.87%	20.19%	14.93%
% ze všech	42.89%	13.35%	9.87%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3g: Jiří Urbánek			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	47.42%	30.16%	22.42%
% ze všech	31.35%	19.94%	14.82%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3h: Schválení provedení druhého kola volby			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	88.78%	3.22%	8.00%
% ze všech	58.70%	2.13%	5.29%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Hlasování 3i: Jitka Urbánková			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	59.00%	19.20%	21.80%

% ze všech	39.01%	12.69%	14.41%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3j: Korunní dvůr s.r.o., jednající prostřednictvím pana Jana Tomana			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	76.15%	17.42%	6.43%
% ze všech	50.35%	11.51%	4.25%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Hlasování 3k: Dušan Tříška			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	81.43%	17 %	1.57%
% ze všech	53.83%	11.24%	1.04%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Hlasování 3l: Korejzová & spol., v.o.s, jednající prostřednictvím pí. Petry Korejzové			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	63.11%	20.98%	15.91%
% ze všech	41,72%	13,87%	10,52%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Hlasování 3m: Capital Prague, a.s., jednající prostřednictvím pana Michala Kroupy			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,120,951		66.11%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	63.40%	25.05%	11.55%
% ze všech	41.92%	16.56%	7.64%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

6. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2012

Rekapitulace výsledků hospodaření SVJ za rok 2012 přednesla za R3 group pí Stanislava Slavíková:

Celkové náklady na objekt	18 483 718 Kč
Vybrané zálohy	19 922 520 Kč
Celkový přeplatek na zálohách	1 438 801 Kč
Pohledávky (po lhůtě splatnosti 180 dnů)	369 936,00 Kč
Závazky (po lhůtě splatnosti 180 dnů)	0,- Kč

Informace o stavu FONDU OPRAV:
(ke dni 31.12.2012)

Stav fondu oprav – běžný:	8 118 711,- Kč
Stav fondu oprav - kompenzace:	9 735 670,- Kč
Stav fondu oprav – opravy:	391 595,- Kč
Stav fondu kompenzace garáže:	10 500 000,- Kč (majetek)

V účetní závěrce za rok 2012 je vykázán účetní zisk v celkové výši 708 476,79 Kč.

Výbor navrhuje rozdělení zisku roku 2012 v celkové výši 708 476,79 Kč: PŘÍDĚL DO FONDU OPRAV

Hlasování 4: Schválení účetní závěrky za rok 2012 a rozdělení zisku z hospodaření dle návrhu			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,094,756		65.30%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se

% z přítomných	90.54%	1.18%	8.28%
% ze všech	59.12%	0.77%	5.41%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2012 a rozdělení zisku z hospodaření roku 2012 v celkové výši 708 476,79 Kč jako PŘÍDĚL DO FONDU OPRAV

7. ROZPOČET NA ROK 2014

Návrh přednesla za R3 group pí Stanislava Slavíková, a to ve výši 18 139 368 Kč.

Doplňující info:

- Skutečné náklady v roce 2012: 18 471 844 Kč
- Rozpočet na rok 2013: 19 829 000 Kč

Hlasování 5: Schválení rozpočtu na rok 2014			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,094,756		65.30%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	93.57%	0%	6.43%
% ze všech	61.10%	0%	4.20%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje rozpočet na rok 2014 dle předloženého návrhu.

8. ZMĚNA VÝŠE PŘÍSPĚVKU DO FONDU OPRAV

Návrh – navýšení příspěvku do Fondu oprav na 10 Kč/m²

- S účinností od 1.ledna 2014
- Podklad: Plán oprav a investic (tvorba a čerpání FO s výhledem do roku 2018)
- Pozn.: Aktuální výše příspěvku do FO: 5 Kč/m²

Hlasování 6: Schválení změny výše příspěvku do FO na 10 Kč/m2			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,094,756		65.30%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se

% z přítomných	65.36%	25,37%	9.26%
% ze všech	42.68%	16,57%	6,05%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje změnu výše příspěvku do Fondu oprav na 10 Kč/m2, a to s účinností od 1.ledna 2014.

9. SOUHLAS S UMÍSTĚNÍM SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ SPOL. CONNECT PLUS

Connect Plus s.r.o.: Alternativní poskytovatel služeb elektronických komunikací na KD (internet, telefon VoIP, internetová televize IPTV).

Vlastníci souhlasí, aby byl na objekt Korunní Dvůr, na adrese Korunní 810/104, Praha 10 vpuštěn nový poskytovatel telekomunikačních služeb, a zároveň pověřují výbor k vydání Souhlasu společenství vlastníků jednotek s umístěním sítě elektronických komunikací (dále jen SEK) společnosti Connect Plus s.r.o. SEK umožní obyvatelům objektu Korunního Dvora připojení k veřejné optické síti elektronických komunikací.

Vydáním souhlasu k umístění vnitřního komunikačního vedení SEK v nemovitosti společnost Connect Plus s.r.o. získává ve smyslu § 104 odst. 3 zákona Č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích (zkr. „ZEK“) oprávnění zřizovat a provozovat v nemovitosti vnitřní komunikační vedení SEK podle § 104 odst. 2 písm. a) a souvisejících ustanovení ZEK.

Hlasování 7: Souhlas s umístěním sítě elektronických komunikací spol. Connect Plus			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,094,756		65.30%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	89.93%	0,66%	9.41%
% ze všech	58.72%	0,43%	6.14%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění souhlasí s udělením Souhlasu společenství vlastníků jednotek s umístěním sítě elektronických komunikací společnosti Connect Plus, s.r.o.

10. PLÁN OPRAV A INVESTIC OBJEKTU

Rekapitulace podkladů připravených správcem objektu R3 group ve spolupráci s výborem SVJ:

Roční zpráva o stavebně-technickém stavu a stavu technologií

- Příloha 1: Koncepce zeleně v areálu
- Příloha 2: Plán oprav a investic (vč. Plánu tvorby a čerpání Fondu oprav)

a) Vzduchotechnika a chlazení

Úvodem byl rekapitulován dosavadní vývoj v této problematice:

- 2012: Pasportizace
- 2013: Projekt na opravu VZT a chlazení
- Komentáře právní: Mgr. Jan Rath
- Komentáře technické: Ing. Martin Pekárek (CEDE Studio), Ing. Ondrka (PROKAT)

Oprava VZT a chlazení (*uvedení do provozuschopného a funkčního stavu*)

- Náklad na opravu: 6 900 000 Kč
- Realizace: období 2014-2015
- Pozn: čerpání z Fondu oprav

Hlasování 8a: Vzduchotechnika a chlazení			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,050,377		63.91%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	54.57%	39,31%	6.13%
% ze všech	34.88%	25,12%	3.92%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje opravu vzduchotechniky a chlazení dle projektu na Opravu vzduchotechniky a chlazení ve výši 6 900 000 Kč.

b) Rozšíření kamerového systému

- Zahrnuje doplnění kamer (u G, H) a nahrávacího zařízení
- Náklad: předpoklad 120 000 Kč
- Realizace: rok 2014
- Pozn: čerpání z Fondu oprav
- Související: doplnění osvětlení prostoru u objektu G: 25 000 Kč.

Hlasování 8b: Kamerový systém			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,050,377		63.91%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se

% z přítomných	87.85%	1,90%	10.25%
% ze všech	56.15%	1,22%	6.55%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje investici na rozšíření kamerového systému u objektů G/H včetně nahrávacího zařízení a osvětlení ve výši 145 000 Kč.

c) Mytí nepřístupných skleněných ploch (okna a stříšky)

- Nepřístupná skla balkonů a schodišť: paušální částka za 1 mytí 194 000 Kč
- Skleněné stříšky: paušální částka za 1 mytí 11 000 Kč
- Frekvence mytí: aktuálně 1x ročně, **návrh 2x ročně**
- Pozn.: vyúčtovatelný náklad

Hlasování 8c: Skleněné plochy			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,041,299		63.63%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	31.00%	60,08%	8.92%
% ze všech	19.73%	38,23%	5.67%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Shromáždění zamítá návrh na mytí nepřístupných skleněných ploch včetně stříšek 2x ročně, kdy předpokládaný náklad je 410 000 Kč / rok.

d) Instalace sněhových zábran na střechu objektu A

- Instalace z bezpečnostních důvodů (auta, chodci)
- Náklad: předpoklad 100 000 Kč
- Realizace: rok 2013/2014
- Pozn.: čerpání z Fondu oprav_kompenzace

Hlasování 8d: Sněhová zábrany			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,003,556		62.46%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	87.72%	0,75%	11.52%
% ze všech	54.79%	0,47%	7.20%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje investici do instalace sněhových zábran na střechu objektu A ve výši 100 000 Kč.

a) Úprava na výjezdu z garáží

Komentář:

- 2013: zpracována projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení na rozšíření výjezdu z garáží
- Zpracováno pro výjezd ze 2PP i 1PP

Rozšíření výjezdu (realizace):

- Náklad: předpoklad 300 000 Kč
- Realizace: rok 2014
- Pozn: čerpání z Fondu oprav

Hlasování 8e: Výjezd z garáží			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,003,556		62.46%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	82.73%	9,34%	7.93%
% ze všech	51.67%	5,83%	4.95%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje úpravu výjezdů z podzemních garáží ve výši 300 000 Kč.

b) Výtahy – opravy

Komentář:

- **Nosná lana:** instalace hlídače pásů (namísto výměny) za cenu 250 000 Kč
- **Rozvaděče výtahů:** postupná repase rozvaděčů (namísto výměny) za cenu 2 000 000 Kč
(doporučení na návrh dodavatele, spol. OTIS, v souvislosti s životností těchto prvků a legislativu)
- Náklad: předpoklad celkem 2 250 000 Kč
- Realizace: období 2015-2016
- Pozn: čerpání z Fondu oprav

Hlasování 8f: Výtahy	
Přítomných hlasů	Přítomných v %
2,003,556	62.46%
Výsledky hlasování	

	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	66.45%	23,60%	9.95%
% ze všech	41.50%	14,74%	6.21%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje opravy osobních výtahů formou instalace hlídačů lan a repase rozvaděčů výtahů ve výši 2 250 000 Kč.

c) Odvodnění betonových květníků

- Zřízení drenáží v betonových květnících v areálu Korunního Dvora (prevence úhynu stromů)
- Náklad: předpoklad 150 000 Kč
- Realizace: rok 2014
- Pozn: čerpání z Fondu oprav

Hlasování 8g: Květníky			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,003,556		62.46%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	60.73%	32,77%	6.51%
% ze všech	37.93%	20,47%	4.06%
Stav	SCHVÁLENÉ		

Shromáždění schvaluje investici do odvodnění betonových květníků ve výši 150 000 Kč.

11. ZMĚNA PRAVIDEL ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ

Aktuální způsob pro rozúčtování: Finanční plán pro rok 2008

Vývoj v posledních letech:

- Písemné předžalobní výzvy na neplatnost
- Proběhly revize smluv, účetnictví, daňové audity a právní analýzy
- Zjištěny nedostatky stávajícího vyúčtovacího klíče (*spory s vlastníky*)

Návrh nových Pravidel pro rozúčtování nákladů zohledňuje:

- **Právní doporučení:** narovnání stavu, konkretizace a specifikace položek (*zejména technologie vlastníků, přefakturace elektřiny z trafostanice*)
- **Daňová doporučení:** úpravy v účtech Fondu oprav
- **Účinnost** nových Pravidel pro rozúčtování nákladů: **od 1.ledna 2014**

Hlasování 9: Pravidla pro rozúčtování			
Přítomných hlasů		Přítomných v %	
2,003,556		62.46%	
Výsledky hlasování			
	Pro	Proti	Zdržel se
% z přítomných	47.26%	44,05%	8.69%
% ze všech	29.51%	27,51%	5.43%
Stav	ZAMÍTNUTÉ		

Shromáždění zamítá návrh nových Pravidel pro rozúčtování nákladů.

12. INFORMAČNÍ SYSTÉM

Instalace Informačního systému (IS) v areálu Korunní Dvůr dokončena v roce 2013

- Cílem zachovat jednotný ráz značení v areálu
- Prvky IS a pravidla pro jeho užívání popsány v interní směrnici (www.korunni810.cz)
- Veškeré změny subjektů (*aktualizace polepů atp.*) zajišťuje správce objektu
- Rozšíření IS o nové prvky a značení nutno předem konzultovat a předložit ke schválení Výboru SVJ (*písemná žádost, grafický návrh atp.*)

Shromáždění bere na vědomí předloženou informaci.

13. DISKUZE

Vše podstatné bylo diskutováno v rámci předchozích bodů programu. Žádné další otázky nebyly otevřeny.

..... zapsal: Triska Dušan, dne 3.12.2013 ověřila JUDr. Petra Korejzová, dne 7.12.2013
 Ing. Jan Toman, dne 2013