Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2023

V roce 2023 výbor vykonával činnosti spojené s potřebami a požadavky vlastníků a uživatelů areálu, vyplývajících jak z každodenního provozu, tak z rozhodnutí přijatých shromážděním vlastníků. V návaznosti na předchozí roky výbor nadále kontinuálně pokračuje v řešení právních záležitostí vzniklých v minulých letech.

V rámci provozních záležitostí výbor reagoval na nutnost výměny domovních telefonů a zvonkových tabel v budovách H, H1, J, J1. Výbor uskutečnil a úspěšně uzavřel výběrová řízení na výměnu systému měření a regulace (MaR), ze kterého vyšla vítězně společnost Synett s.r.o. a na opravu střechy budovy A, kdy byla vybrána společnost PRO URBAN s.r.o.

Vzhledem k proměnlivé situaci na trhu s elektrickou energií a plynem se výbor rozhodl pokračovat v úsporných opatřeních – byl optimalizován a v některých případech i omezen provoz osvětlení, vzduchotechnik, kotelny a některých periferií.

1) SPRÁVA

Výbor úzce spolupracuje s týmem správy na zásadních provozních záležitostech a aktivně komunikuje při řešení právních záležitostí SVJ.

Nedílnou součástí práce výboru je součinnost se správou ohledně technických projektů a další optimalizace nastavených provozních systémů.

Výbor plní funkci kontrolního orgánu, dohlížejíc na dodržování rozpočtu, termínů a realizace nutných revizí a kontrol a plnění zadaných úkolů

Mezi trvající priority správy patří zlepšování komfortu a kvality služeb v areálu. Benefitem vlastní správy je propojení jednotlivých složek správy v rámci areálu, které umožňuje promptní řešení požadavků či vyvstalých nenadálých situací. Mezi tyto složky se řadí údržba, ostraha a recepce s nepřetržitým provozem, která slouží jako hlavní kontaktní místo s možností řady nadstandartních služeb.

2) FINANCE

Rozpočet na rok 2023 byl navržen ve výši 35, 563. 950,- Kč; celkově. Skutečně vynaložené náklady na objekt za rok 2023 však byly pouze ve výši 28, 720, 823.89, - Kč.

Na přijatých zálohách za rok 2023 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 6, 655, 746.19, - Kč. Tento přeplatek byl vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Výsledek hospodaření za rok 2023 činí 469, 666.65, - Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění zúčtovat výsledek hospodaření po zdanění za rok 2023 v celkové výši 469, 666.65, - Kč oproti účtu: daňové ztráty uplynulých období.

Celkový stav fondu oprav se k 31.12.2023 zvýšil na 54, 172, 060.72,- 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.

3) TECHNICKO – PROVOZNÍ ZÁLEŽITOSTI

Závazek výboru udržovat areál v prostředí čistém a nanejvýš komfortním byl plněn zejména pravidelným úklidem či sezónním generálním úklidem.

Proběhlo vyklízení společných prostor, z čehož dva vyklizené prostory v budovách H1 a J byly poskytnuty za účelem pronájmu.

Pokračovalo se v pravidelném odplevelení venkovních prostor areálu.

V celém areálu byl proveden nátěr venkovních zábradlí.

Proběhla výměna domácích interkomů a zvonkových tabel v budovách H, H1, J, J1.

Byla uskutečněna revize kanalizace na základě připomínky od společnosti STRABAG.

Byly provedeny opravy závad na nouzovém osvětlení, na řídící jednotce nákladového výtahu a taktéž několik oprav chlazení v budově C.

Další vykonané činnosti jsou popsané v samostatné technické zprávě.

4) PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

- STRABAG –

Jak již výbor SVJ informoval na předchozích shromážděních vlastníků, společnosti STRABAG byla uložena povinnost provést opravu vad zatékání do podzemních prostor garáží našeho objektu, k čemuž jim byla poskytnuta lhůta 18 měsíců ode dne právní moci Rozhodčího nálezu.

Společnost STRABAG přistoupila k provádění Rozhodčím soudem uložené povinnosti provedení oprav zatékání způsobem, který Výbor SVJ a jeho odborní poradci od počátku označovali jako nedostatečný, na což byla společnost STRABAG neustále upozorňována.

Podle objektivních zjištění a zpráv odborných poradců, bohužel provedená oprava průsakům vody do garážových prostor nezabránila a dochází k nim objektivně i nadále.

STRABAG na věcné řešení následně nereagoval.

Výboru SVJ tedy nezbylo jiné možnosti, jak jste byli předběžně informováni na loňském shromáždění, něž zvážit postup spojený se zahájením exekučního (vykonávacího) řízení, tak aby Rozhodčím nálezem uložená povinnost zamezit zatékání vody do prostor garáží byla naplněna.

Po zajištění právních předpokladů spojených se zahájením exekučního řízení byl prostřednictvím Advokátní kanceláře MIKŠ & SUK, s.r.o. ve spolupráci s advokátní kanceláří craft legal-advokátní kancelář s.r.o. zahájen proces exekuce podáním návrhu k Exekutorskému úřadu Praha 6 – Mgr. Zuzana Grosamová, kterou Obvodní soud pro Prahu 5 pověřil vedením exekuce.

Exekuční řízení je zatím ve stadiu před zahájením faktického projednání, kdy STRABAG prostřednictvím svých právních zástupců zpochybňuje věcně i právně nárok SVJ na zahájení exekuce a zároveň vznáší námitku podjatosti zúčastněných osob. Lze očekávat dlouhé a náročné exekuční soudní řízení.

- Další exekuční řízení v roce 2023 –

Další právní záležitostí, kterou výbor řešil, je exekuční řízení vedené proti paní Nino Kuprashvili. Pohledávky vůči SVJ ve výši 681, 874.35, - Kč byly ke dni vzniku této zprávy všechny uhrazeny.

5) ADMINISTRATIVA

Za kalendářní rok k datu 31.12.2023 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. 2023 – do 13. 12. 2023	
1.	Ivan Furák – předseda od 1. 1. 2023 – do 28. 11. 2023
2.	JUDr. Petra Sauvage de Brantes za KOREJZOVÁ & SPOL, v.o.s. – místopředseda od 1. 1. 2023 – do 13. 12. 2024
3.	Ing. Miloslav Hadrava – člen
4.	Tomáš Blahuta – člen od 1. 1. 2023 – do 13. 12. 2023
5.	Jozef Dolíhal za Management objektů s.r.o.
6.	Ing. Tomáš Krolupper – člen od 28. 11. 2023

Dne 28. 11. 2023 byl odvolán předseda výboru pan Ivan Furák. Do funkce předsedy výboru byla dne 14. 12. 2023 zvolena Korejzova Legal v.o.s. (zastoupená paní JUDr. Petrou Sauvage de Brantes). Dne 14. 12. 2023 byl místopředsedou výboru zvolen pan Tomáš Blahuta. Dne 28. 11. 2023 byl členem výboru zvolen pan Ing. Tomáš Krolupper.

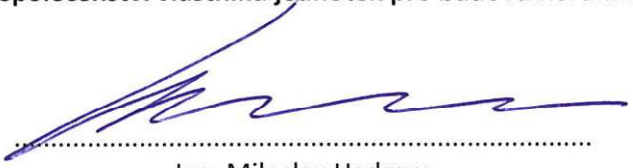
Od prosince 2023 do dnešního dne výbor pracuje v tomto složení:

Personální složení výboru od 14.12.2024	
1.	JUDr. Petra Sauvage de Brantes za KOREJZOVA LEGAL, v.o.s.– předseda od 14. 12. 2023
2.	Tomáš Blahuta – místopředseda od 14. 12. 2023
3.	Ing. Miloslav Hadrava – člen od 1. 1. 2023
4.	Jozef Dolíhal za Management objektů s.r.o. člen od 1. 1. 2023
5.	Ing. Tomáš Krolupper – člen od 28. 11. 2023

Tato zpráva výboru bude předložena vlastníkům a shromáždění.

V Praze dne 24. října 2024

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810



.....

Ing. Miloslav Hadrava
člen výboru

.....

Tomáš Blahuta
místopředseda výboru