

# Zpráva o činnosti výboru

## Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2014

Personální složení výboru
od 01. 01. 2014 – do 31. 12. 2014
Ing. Jan Toman, MBA za Korunní dvůr, s.r.o. - 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
JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc. - člen

Za kalendářní rok končící 31. 12. 2014 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, 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.

### Správa

Jak bylo avizováno, mimo jiné i v předešlé zprávě výboru za rok 2013, výbor učinil podstatnou změnu v přístupu zajištění správy společného majetku a jiných záležitostí společenství. Dne 26. 06. 2014 byla společností R3 Group vypovězena „Smlouva o zajišťování správy společných částí domu č. p. 810, ulice Korunní, k. ú. Vinohrady, obec Praha, a služeb spojených s užíváním jednotek a vedení účetnictví“, a to ze všech činností včetně ostrahy. Souběžně byl výborem spuštěn proces realizace připravovaného konceptu správy spočívající v zabezpečení klíčových činností společenství vlastními zaměstnanci.

Mezi hlavní stimuly této náročné změny lze zařadit mimo jiné i vlašný přístup společnosti R3 Group k četným požadavkům výboru, cokoliv dlouhodobě změnit k lepšímu. Jednotlivé návrhy ke zvyšování komfortu užívání namísto správce předkládali členové výboru, kteří se následně nad rámec svých povinností, mnohdy však zbytečně, snažili o to, aby byly požadované návrhy realizovány. Dlouhodobý horizont členů výboru tak narážel na krátkodobou podstatu vztahu správcovské společnosti k SVJ, pramenící z pouhého dosahování výnosu ze zajišťování služeb, bez jakékoliv přidané hodnoty.

Opakující se výtky ze strany výboru i samotných vlastníků SVJ vůči správcovské společnosti se týkaly především neochoty pracovníků externí správy zajišťovat údržbu a drobné opravy v dostatečném standardu, dále pak jejich slabé kontroly kooperovaných činností dodávaných společnostmi v dalším sledu za správcovskou společností, mezi něž zejména patřil úklid, údržba zeleně, ostatní servis či zaopatřování zákonných revizí.

V mnoha ohledech výbor nebyl schopen zajistit prostřednictvím externího správce dostatečnou kvalitu výše jmenovaných činností. Naopak díky obsazení těchto klíčových funkcí vlastními zaměstnanci by mělo být dosaženo přímého vlivu na způsob provádění jednotlivých aktivit mající významný dopad na fungování celého společenství.

Prvotním cílem změny konceptu správy bylo prokázání ekonomického smyslu tohoto kroku. Výbor si na rok 2015 vytyčil dosažení celkové úspory nákladů ve výši 1 mil. Kč, a to i za situace, že popsané klíčové pozice budou vykonávány, co do počtu, značně posíleným personálním obsazením. Oblast technické správy, ostrahy a recepce, údržby, úklidu a v neposlední řadě i údržby zeleně nyní zajišťuje podstatně více pracovníků, než tomu bylo doposud.

Pozitivní finanční efekt byl plánován nejen v oblasti nákladů, ale také i v oblasti dosahovaných výnosů. Díky změně konceptu správy byl očekáván vyšší výnos např. z pronájmu parkovacích stání (při zachování původní cenové hladiny) podpořený osobitějším přístupem vlastních zaměstnanců při zajišťování plné obsazenosti garážových stání v majetku SVJ. Zároveň mohlo dojít k rozšíření služeb nabízených vlastníkům SVJ o nově doplněnou, nadstandardní, zpoplatněnou nabídku.

Nyní výbor může s jistotou konstatovat, že se prokázání ekonomického smyslu podařilo. Za dvě třetiny roku 2015 bylo oproti stejnému období loňského roku dosaženo úspory přesahující 680.000,- Kč a výnosy byly zvýšeny o více než 300.000,- Kč.

Pro další období je pro členy výboru a zejména pak vlastní zaměstnance SVJ stěžejním tématem ustavičné zlepšování komfortu užívání, pokračování ve zkracování doby plnění jednotlivých požadavků a žádostí, stále zkvalitňování a rozšiřování poskytovaných služeb, nastavování a zautomatizování procesů a mechanismů či nepřetržitá práce na celkovém dlouhodobém rozvoji společnosti.

#### **Administrativa**

Spuštěním vlastních webových stránek propojených s vlastním správcovským a účetním softwarem výbor zahájil dlouhodobý proces zvyšování informovanosti členů SVJ. Dosavadní způsob, kdy byly informace vlastníkům prezentovány externí správou v nedostatečném rozsahu, se značným zpožděním a navíc ještě prostřednictvím tří neprovázaných a uživatelsky ne příliš přátelských platforem, byl výborem vyhodnocen za nevyhovující.

Výbor se rozhodl pořídit licenci na osvědčený správcovský a účetní software, díky čemuž má SVJ nyní veškerá data neustále plně k dispozici, ve svém vlastnictví a se zárukou zajištění jejich neustálé kontinuity bez ohledu na změnu způsobu vykonávání správy. Důležitost tohoto faktoru se potvrdila podáním výpovědi externí správcovské společnosti. Ta v podstatě okamžitě zablokovala přístup do písemného i elektronického archivu dokumentů SVJ, přestala poskytovat informace z účetnictví a zrušila přístup mimo jiné i k vyúčtováním za minulá období. Nekorektní přístup společnosti R3 Group ještě více utvrdil výbor ve správnosti jeho rozhodnutí, zajišťovat si správu vlastními zaměstnanci pomocí vlastních systémů a softwarů.

#### **Finance**

Výbor pokračoval ve spolupráci s účetní a auditorskou společností CSA spol. s r.o., která ověřila i) způsob vedení účetnictví SVJ, ii) že řádné roční účetní závěrky byly a jsou prováděny na základě zákonné povinnosti účetní jednotky, iii) stejně tak jako i její úplnou průkaznost a správnost.

Společnost CSA od nového roku plně převzala činnosti spojené s vedením účetnictví včetně ročního zpracování vyúčtování záloh na služby. Pokud se oprostíme od účelového jednání ze strany R3 Group při předávání činností, byl přechod v oblasti účetnictví v podstatě bezproblémový. Společnosti CSA se podařilo i přes značné obstrukce ze strany bývalé správcovské společnosti zpracovat roční vyúčtování v zákonném termínu.

Celkové skutečné náklady na objekt za rok 2014 byly ve výši 18.887.146,60 Kč. Na vybraných zálohách za rok 2014 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 517.144,53 Kč. Tento přeplatek byl dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Daňové přiznání za rok 2014 zpracovala daňová poradkyně. Základ daně byl vykázán ve výši 215.018,- Kč. Daň tak při sazbě 19 % činila 40.850,- Kč.

Nad rámec vytvořeného přebytku společností vytvořilo navíc také účetní zisk, který je v účetní závěrce za rok 2014 vykázán v celkové výši 323.684,00 Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku roku 2014 v celkové výši 323.684,00 Kč následovně: PŘÍDĚL DO FONDŮ OPRAV – PŘÍJMY PO.

Celkový stav fondu oprav je k 31. 12. 2014 ve výši 31.455.188,90 Kč (z toho nepeněžitá účetní hodnota garážových stání v majetku SVJ činí 10.500.000,- Kč).

Rozpočet na rok 2015 byl bývalou správcovskou společností navržen ve výši 19.329.219,- Kč. Díky změně konceptu správy byl tento rozpočet revidován na základě aktuálních dat na novou výši rovnající se 17.905.928,- Kč, což je oproti původnímu rozpočtu nižší o 1.423.291,- Kč. Rozdíl oproti skutečným nákladům z roku 2010 je ještě více markantní. Snížení nákladu v roce 2015 je oproti roku 2010 cílováno na 3.330.776,- Kč. Tyto značné úspory plně reflektují zodpovědný přístup současného výboru k hospodaření společnosti.

#### **Právní záležitosti**

Výbor s ohledem na novelu legislativy aktivně pokračoval v práci na aktualizaci stanov včetně zpřesnění rozúčtovacího klíče. V současné době probíhá doladování stanov ve spolupráci s právními zástupci. Změny byly navíc i projednávány s vlastníky SVJ během veřejných schůzek tzv. „pracovních skupin“. Nejpozději do konce tohoto roku by chtěl výbor schválit návrh nových stanov a zveřejnit tento návrh pro vlastníky k dalším případným připomínkám, které budou moci zasílat výboru do konce dubna 2016. O jednotlivých návrzích vlastníků by výbor rozhodl nejpozději do konce srpna 2016. Tento finální návrh by následně byl předložen k hlasování na shromáždění vlastníků konané na podzim 2016. Snahou výboru je a bude zapracovat pokud možno všechny věcné návrhy vlastníků SVJ před samotným konáním shromáždění, kterému bude aktualizovaná podoba stanov předložena.

Na konci roku 2014 byla prodloužena smlouva o dodávce elektrické energie se společností Východočeská energie, která navíc nově od 01. 01. 2015 dodává SVJ i teplo a ohřev TUV (při zachování spolupráce se společností ITES). Komerční vlastníci mají díky aktivitě výboru nově možnost odebírat elektrickou energii a teplo napřímo od dodavatele. Doposud mohli odebírat tyto média pouze prostřednictvím SVJ, čímž ztráceli možnost nárokování si DPH (SVJ není ze zákona plátcem DPH). Vzhledem k tomu, že elektrická energie společně s teplem tvoří největší část vyúčtování, přinese tento krok dotčeným vlastníkům za rok 2015 předpokládanou úsporu ve výši přesahující 1 mil. Kč.

#### **Technicko-provozní záležitosti**

I v roce 2014 pokračoval trvajícím nechtěným stavem zatékání do podzemních garáží, kdy byly tyto vady prozatím jen lokálně odstraňovány dodavatelem této stavební části, a to na základě dříve uznané reklamace. Vzhledem k vleklému problému a nepříliš účinnému odstraňování této vady způsobem tzv. „flikování“ dodavatel přistoupil na celoplošnou opravu podlahy garáží realizované během léta 2014, a to konkrétně v prvním podzemním podlaží. Výbor s ohledem na vypršení reklamační lhůty podal na přelomu roku u příslušného rozhodčího soudu žalobu na společnost STRABAG týkající se výzvy k odstranění všech vad zatékání.

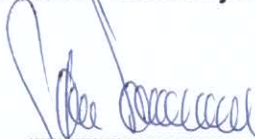
Externí správcovská společnost okamžikem obdržení výpovědi výrazně omezila svoji činnost týkající se např. dlouhodobě nevyhovujícího stavu regulace topení, nevhodného a funkčně chybného systému chlazení a vzduchotechniky, které jsou společnou částí domu, opravy balkonů či rozšíření výjezdu z garáží a dalších.

Mnohé nedostatky ve správě poskytované společností R3 Group odhalily výsledky technického auditu zpracovaného etablovanou správcovskou společností. Zjištěné závěry jsou předmětem činnosti správy v roce 2015.

Tato zpráva výboru bude předložena vlastníkům a shromáždění. Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 09. 09. 2015

#### **Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810**



.....  
Korunní dvůr, s.r.o. - Ing. Jan Toman, MBA  
Předseda výboru



.....  
Ing. Tomáš Krolupper  
Místopředseda výboru