

Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2015

SVJ Korunní pro budovu 810 přesahuje počtem svých obyvatel většinu obcí v ČR. Změna konceptu správy SVJ, započatá v roce 2014, byla skutečně odvážným, nevídaným a náročným rozhodnutím.

Dosažení značných finančních úspor, evidentně efektivnější fungování správy SVJ a zřetelné zvýšení komfortu uživatelů SVJ dokazují, že nový koncept zajišťování správy byl správným, zdařilým a výhodným krokem. Zajišťování správy SVJ vlastními zaměstnanci přineslo hmatatelná pozitiva ve všech směrech.

SPRÁVA

Rok 2015 byl prvním rokem, kdy byla správa SVJ zcela zajišťována týmem vlastních zaměstnanců SVJ. Tato zásadní změna se velmi kladně propsala do chodu SVJ.

Neustále (24/7) otevřená, fungující recepce areálu se stala hlavním kontaktním místem, zkvalitňující každodenní fungování a zajišťující vyšší komfort obyvatel/uživatelů SVJ. Recepce pružně vyřizovala veškeré žádosti, podněty a zajistila i nové, nadstandardní služby (mytí aut, možnost praní a žehlení, úložna klíčů, přebírání zásilek a psaní, drobná údržba a úklid).

V roce 2015 nedošlo k žádné krádeži. Pracovníci ostrahy svým aktivním zapojením do řešení dopravních situací a pravidelnou kontrolou celého areálu, včetně parkovacích stání, významně přispěli k bezpečnosti uvnitř areálu SVJ.

Navíc, časová kapacita a efektivita většího počtu vlastních zaměstnanců skutečně zajistila značnou úsporu finančních prostředků; například prostřednictvím sledování cen plynu a energií a uskutečněním jejich nákupů právě ve správném okamžiku, prováděním pravidelných preventivních opatření prodlužujících životnost a funkčnost areálu. Dále jsme obdrželi pojistné plnění ve výši 297.649,- Kč (129,30% zaplaceného ročního pojistného), a to díky úspěšnému dořešení řady pojistných událostí.

FINANCE

Oproti roku 2010 se podařilo celkové náklady na objekt snížit o 3.857.260,58 Kč (přes 18%). Rozpočet na rok 2015 byl bývalou správčovskou společností navržen ve výši 19.329.219,- Kč; změna konceptu správy SVJ ovšem znamenala vynaložení celkových skutečných nákladů na objekt za rok 2015 pouze ve výši 17.410.062,42 Kč.

Na vybraných zálohách za rok 2015 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 1.999.545,58 Kč. Tento přeplatek byl dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Nad rámec vytvořeného přebytku společenství vytvořilo navíc také účetní zisk, který je v účetní závěrce za rok 2015 vykázán v celkové výši 221.548,90 Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku roku 2015 v celkové výši 221.548,90 Kč následovně: PŘÍDĚL DO FONDU OPRAV – PŘÍJMY PO.

Celkový stav fondu oprav je k 31. 12. 2015 ve výši 34.129.843,20 Kč (z toho nepeněžitá účetní hodnota garážových stání v majetku SVJ činí 10.500.000,- 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

Rovněž řešení technických záležitostí vlastní pracovní silou přineslo velkou řadu pozitivních výsledků. Došlo k pasportizaci vad a následnému sestavení 3letého plánu pravidelné i běžné údržby.

Zaměstnanci údržby vyřešili přes 1.700 vad nad rámec běžné údržby, evidovaných v Knize závad, a dále se postarali například o odstranění graffiti z fasády, výmalbu suterénu bytových domů, čištění kanalizace a okapních svodů, zprovoznění areálového osvětlení (včetně osvětlení fasády a generální opravy nouzového osvětlení, zejména v suterénních prostorech). Ve spolupráci s externími firmami byla také provedena instalace pohybových světel k osvětlení, oprava protipožárních ucpávek, rozšíření výjezdů z garáží, výměna bojlerů, zajištění instalace zábran a odchytyových klecí proti holubům a mnoho dalšího.

Správa se snažila i o zkvalitnění úklidu společných prostor. Byl zpracován sanitační plán, četnost úklidů společných prostor se zvýšila, zprovozněny byly nefunkční úklidové místnosti. Odpadové nádoby se začaly pravidelně vymývat, zvýšen byl jejich počet i četnost svozu. Rovněž zezeň prošla příjemnou změnou. Podařilo se opravit a přenastavit závlahový systém, díky čemuž došlo nejen k značným úsporám na nákladech na závlahu, ale rovněž k revitalizaci stavu zeleně, a to navzdory extrémně suchým a teplým obdobím. Uživatelé areálu se mohli těšit i z výsadby mnoha bylinek v květnících.

Byla dopracována stavební dokumentace na opravu balkónových těles. K realizaci oprav vadných částí vzduchotechniky byla na základě transparentního výběrového řízení zvolena společnost SYNETT s.r.o.

Ve věci odstranění zatékání do garážové haly byla podána žaloba na společnost STRABAG. Na jaře 2015 proběhlo první jednání rozhodčího soudu, na jehož základě STRABAG provedl rozsáhlé injektáže a SVJ zpracovalo revizi znaleckého posudku. Během letních měsíců 2015 probíhaly společné inspekční prohlídky, které vyústily v uznání neustálého zatékání do podzemních garáží společností STRABAG za jejich zodpovědnost. V souladu s doporučením soudu i znalce zahájil výbor mimosoudní jednání se společností STRABAG s cílem uzavírat postupné dohody o dílčích opravách směřujících k odstranění zatékání.

PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

K 01. 01. 2014 nabyl platnosti Nový občanský zákoník (NOZ), jenž vyvolal nutnost změny znění jak současných stanov a domovního řádu, tak rozúčtovacího klíče. Jejich aktualizované znění bylo výborem SVJ předloženo ke schválení již během shromáždění SVJ v roce 2015; ke schválení však nedošlo. Neschválení stanov dalo prostor k pokračování v široké diskusi. Všichni vlastníci byli opětovně vyzváni k předložení připomínek; a připomínky těch, jež tuto možnost skutečně využili, byly do znění Stanov zapracovány.

Stanovy je nyní potřeba definitivně schválit. NOZ určuje totiž i přechodnou lhůtu pro platnost zastaralého znění stanov a rozúčtovacího klíče, které v tomto případě vyprší k 31. 12. 2016.

ADMINISTRATIVA

V této oblasti byla činnost SVJ zaměřena na neustále zvyšování informovanosti členů SVJ, rychlejší a efektivnější přístup k různým datům a jejich promptní poskytování členům SVJ. Tyto cíle byly naplňovány prostřednictvím dlouhodobé práce s vlastním správcovským a účetním softwarem, propojeným zároveň s webovými stránkami areálu.

Webové stránky i software byly spuštěny již v roce 2014. V roce 2015 bylo stěžejním úkolem získat veškerá chybějící data (které bývalá správcovská firma R3 Group odmítala řádně a včas dodat) o všech jednotkách SVJ, zpracování veškerých dostupných dat a jejich zpřístupnění vlastníkům SVJ.

Práce se softwarem se neustále vyvíjí a dále zkvalitňuje; v roce 2016 bude dokonce spuštěn online (personalizovaný) přístup jednotlivých vlastníků SVJ k aktuálním datům týkající se jejich jednotky.

Dosažení zmíněných úspor, navzdory vyššímu počtu zaměstnanců, novým, rozšířeným službám a celkově efektivnější fungování správy SVJ, by nebylo uskutečnitelné bez aktivnější role výboru SVJ. Nový systém správy klade vyšší nároky na časovou kapacitu a flexibilitu výboru, jeho schůze, komunikaci a rozhodování.

Za kalendářní rok končící 31. 12. 2015 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.


Personální složení výboru
od 01. 01. 2015 – do 31. 12. 2015
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

Tato zpráva výboru bude předložena vlastníkům a shromáždění.

Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 04. 11. 2016

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810



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



.....
Ing. Tomáš Krolupper
 Místopředseda výboru

Jako každoročně se výbor těší na osobní setkání se všemi vlastníky během shromáždění. Letos je VAŠE ÚČAST VYSOCE DŮLEŽITÁ PRO BUDOUCÍ FUNGOVÁNÍ CELÉHO SVJ zejména z důvodu schvalování nových stanov, domovního řádu a rozúčtovacího klíče.

Nebudete-li se moci shromáždění osobně zúčastnit, prosíme Vás o zplnomocnění Vašeho pověřeného zástupce dle Vám zasláných pokynů.