

Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31.12.2012

| Složení výboru | |
|--|-------------------------------------|
| od 01.01.2012 – do 22.11.2012 | od 22.11.2012 – do 31.12.2012 |
| Ing. Petr Drhlík – předseda | Ing. Jan Toman, MBA - předseda |
| Ing. Evženie Handzelová, MBA – místopředseda | Ing. Petr Drhlík – místopředseda |
| Michal Konvička – člen | Ing. Evženie Handzelová, MBA – člen |
| Ing. Jan Toman, MBA - člen | JUDr. Petra Korejzová – člen |
| JUDr. Dušan Tříška | Ing. Michal Kroupa – člen |
| --- | JUDr. Dušan Tříška – člen |

Za kalendářní rok končící 31.12.2012 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

Výbor v průběhu roku 2012 úzce spolupracoval se správcovskou společností R3 Group, s.r.o., předkládal jí zprávy, návrhy, požadavky a informace ve věcech předmětu činnosti společenství a bral v úvahu její doporučení a stanoviska přijatá při výkonu činnosti.

I v průběhu roku 2012 se výbor snažil v ne vždy ideální spolupráci se správcem nalézt optimální nastavení systému správy, ostrahy a dalších činností stejně tak jako i o správné zvolení kvalifikovaného personálního obsazení na dotčených klíčových pozicích ovlivňující kvalitu správy a tím i kvalitu užívání areálu a jednotek ze strany vlastníků. Tento nedořešený stav stále přetrvává.

Administrativa

Výbor nad rámec výše zmíněných činností mimo jiné zejména i komunikoval s vlastníky či jejich nájemníky napřímo či prostřednictvím správce, řešil pojistné události a reklamace, vedl agendu pronájmů společných prostor ve vlastnictví SVJ a další.

Finance

Výbor zadal revizi vedení účetnictví etablované auditorské skupině BDO, 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. Konstatované závěry a doporučení předložené touto auditorskou společností ve zprávě pak byly následně aplikovány do praxe prostřednictvím správce SVJ, který pro SVJ mimo jiné vykonává také i účetní práce.

Z důvodu chybného zapojení koncových elektrických zařízení proběhly tři reklamační řízení týkající se vyúčtování elektrické energie, a to: i) JRD, s.r.o.: -373.447,00 Kč, ii) Korunní dvůr, s.r.o.: +20.616,80 Kč, iii) Woodbine International, s.r.o.: +648.633,60 Kč. Tato korekce byla součástí vyúčtování záloh za rok 2012.

Rozpočet na rok 2012 byl stanoven ve výši 19.829.000,- Kč. Celkové skutečné náklady na objekt za rok 2012 byly díky zodpovědnému přístupu výboru pouze ve výši 18.483.718,- Kč. Na vybraných zálohách tak za rok 2012 vznikl přeplatek ve výši 1.438.801,- Kč. Tento přeplatek byl vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Daňové přiznání za rok 2012 zpracovala daňová poradkyně. Společenství vlastníků uplatnilo v daňovém přiznání právnických osob za rok 2012 možnost snížit svůj celkový daňový základ o 300.000,- Kč a tím vznikl upravený základ daně ve výši 497.000,- Kč. Daň tak při sazbě 19 % činila 94.430,- Kč.

Nad rámec vytvořeného přebytku společenství vytvořilo navíc také účetní zisk, který je v účetní závěrce za rok 2012 vykázán v celkové výši 708.476,79 Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku roku 2012 v celkové výši 708.476,79 Kč následovně: PŘÍDĚL DO FONDU OPRAV.

Rozpočet na rok 2014 byl navržen ve výši 18.139.368,- Kč.

Právní záležitosti

S cílem neustálého zlepšování kvality dodávaných služeb s ohledem na konstatní snižování provozních nákladů docházelo i v průběhu celého roku 2012 k přeprojednávání jednotlivých dodavatelských smluv prostřednictvím organizace dílčích výběrových řízení.

Technické záležitosti

Za jeden z nejpalčivějších technických problémů v roce 2012 výbor považoval především trvajícím nechtěným stavem zatékání do podzemních garáží, kdy byly (a stále jsou) tyto vady postupně odstraňovány dodavatelem této stavební části, a to na základě dříve uznané reklamace.

Dále pak výbor začal řešit dlouhodobě nevyhovující stav regulace topení a nevhodného a funkčně chybného systému chlazení a vzduchotechniky, který je společnou částí domu. Tyto závady však již bohužel nejsou součástí kompenzace vyplývající z dohody o narovnání uzavřené s developerem (nelze již nic uplatnit). V souvislosti s četnými stížnostmi, písemnými výzvami právních zástupců a s hrozícími nemalými opodstatněnými finančními škodami tak výbor v roce 2012 zadal provedení pasportizace těchto technologických celků s cílem zjištění skutečného stavu. Pasportizace zpracovaná odborným specialistou chybový stav těchto systémů bohužel potvrdila. Navíc tato pasportizace poukázala na skutečnost, že nejsou dodržovány zákonné normy a nařízení. I v dalším období výbor vynaloží své maximální úsilí k odstranění těchto zjištěných závad a nedostatků.

Opravné práce na schodišti a balkonech byly schváleny na shromáždění konaném na konci roku 2012 a jako takovým se jim výbor věnoval v roce 2013.

Provozní záležitosti

V roce 2012 výbor obměnil část kamerového systému s cílem zajistit větší bezpečnost areálu a zvýšil tak kvalitu bydlení. I nadále je potřeba tento systém zkvalitňovat a rozšiřovat, aby nedocházelo k násilným vniknutím a ke krádežím jako v předešlých letech.

Na přelomu roku 2012 a 2013 navázal výbor spoluprací se sousedním komerčně rezidenčním objektem Rezidence Korunní (bývalá Orionka) s cílem rozvinout meziobjektovou spolupráci a nalézt provozní či jiné synergie.

Výbor se dlouhodobě potýká s nízkou účastí vlastníků na ročních schůzích shromáždění, z čehož vyvozuje nedostatečný zájem vlastníků o fungování společenství a areálu jako takového.

Tato zpráva bude předložena vlastníkům a shromáždění.

Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 11.11.2013

.....
Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

Ing. Jan Toman, MBA (Korunní dvůr, s.r.o.)

Předseda výboru