

Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31.12.2013

Personální složení výboru	
od 01.01.2013 – do 28.11.2013	od 28.11.2013 – do 31.12.2013
Ing. Jan Toman, MBA - předseda	Ing. Jan Toman, MBA - předseda
Ing. Petr Drhlík – místopředseda	Ing. Tomáš Krolupper – místopředseda
Ing. Evženie Handzelová, MBA – člen	JUDr. Petra de Brantes Korejzová – člen
JUDr. Petra de Brantes Korejzová – člen	Ing. Michal Kroupa – člen
Ing. Michal Kroupa – člen	JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc. - člen
JUDr. Ing. Dušan Tříška, CSc. - člen	

Za kalendářní rok končící 31.12.2013 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 2013 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.

Správcovská společnost na klíčových pozicích ovlivňující kvalitu a komfort užívání areálu Korunního dvoru stejně tak jako i jeho jednotlivých částí opět během roku 2013 vystřídala několik svých zaměstnanců. Tyto pokračující personální změny měly za následek například i skutečnost, že výbor až v příliš mnoha oblastech správy areálu musel suplovat činnosti správcovské společnosti. S ohledem na tento stav začal výbor připravovat a rozvíjet nový koncept správy areálu, který spočívá v obsazení klíčových výkonných pozic vlastními zaměstnanci SVJ.

Tito vlastní zaměstnanci by v omezené míře i nadále spolupracovali s odbornou správcovskou společností. Tato kombinace vlastní a externí správy by měla zaručit mimo jiné i plynulý převod činností ze strany externího poskytovatele do „vlastních rukou“ SVJ. Návrh na změnu systému správy bude předložen k hlasování na nejbližším shromáždění.

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 navázal dlohodobou spolupráci s 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.

Rozpočet na rok 2013 byl stanoven ve výši 19.829.000,- Kč. Celkové skutečné náklady na objekt za rok 2013 byly především díky zodpovědnému přístupu výboru ve výši 19.259.568,- Kč. Na vybraných zálohách za rok 2013 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 188.983,- Kč. Tento přeplatek bude dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Značná finanční úspora ve výši desítek procent, která se sice projeví až v roce 2014, byla dosažena např. při cenovém vyjednávání s poskytovatelem elektrické energie (PRE) či u poskytovatele úklidových služeb (Yabok). Optimalizace byla dosažena také i u další významné nákladové položky reprezentující výdeje na teplo (ITES). Ty by i přes mírný nárůst cen plynu na trhu měly být v roce 2014 v obdobné výši jako v předešlém roce, a to také i díky realizované investici do spalinových výměníků.

Daňové přiznání za rok 2013 zpracovala daňová poradkyně. Společenství vlastníků uplatnilo v daňovém přiznání právnických osob za rok 2013 možnost snížit svůj celkový daňový základ o 300.000,- Kč a tím vznikl upravený základ daně ve výši 505.910,- Kč. Daň tak při sazbě 19 % činila 38.950,- Kč.

Nad rámec vytvořeného přebytku společenství vytvořilo navíc také účetní zisk, který je v účetní závěrce za rok 2013 vykázán v celkové výši 470.201,80 Kč. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění rozdělení zisku roku 2013 následovně: část zisku vyjadřující úsporu na dani (57 000 Kč) převést do položky provoz a mimořádné náklady a zbytek zisku (413 201,80 Kč) přidělit do FONDU OPRAV.

Celkový stav fondu oprav je k 31.12.2013 ve výši 29.878.748,- Kč (z toho nepeněžitá účetní hodnota garážových stání v majetku SVJ činí 10.500.000,- Kč).

Rozpočet na rok 2014 byl navržen poněkud v optimistické výši 17.903.368,- Kč.

Právní záležitosti

S cílem neustálého zlepšování kvality dodávaných služeb a s ohledem na optimalizaci výše provozních nákladů docházelo i v průběhu roku 2013 k přeprojednávání dodavatelských smluv prostřednictvím organizace dílčích výběrových řízení.

Výbor s ohledem na novelu legislativy aktivně zahájil práce na aktualizaci stanov včetně zpřesnění rozúčtovacího klíče. Tato změna bude předložena shromáždění.

Technicko-provozní záležitosti

V roce 2013 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 nepřilíš účinnému způsobu odstraňování této vady dodavatel přistoupil na celoplošnou opravu podlahy garáží (realizace v létě 2014).

Výbor pokračoval v řešení dlouhodobě nevyhovujícího stavu regulace topení a nevhodného a funkčně chybného systému chlazení a vzduchotechniky, které jsou společnou částí domu.

Opravné práce na schodištích byly přerušeny přes zimní období technologickou přestávkou bez omezení pohybu po areálu. Tyto práce již byly dokončeny.

Práce týkající se opravy balkonů byly s ohledem na bezpečnost dotčených rezidenčních vlastníků prozatím odloženy (nutnost dozajištění areálu proti vniknutí, rozšíření kamerového systému, obnova funkčnosti osvětlení areálu aj.)

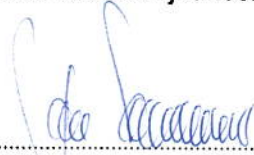
V roce 2013 výbor mimo jiné zajistil: instalaci unifikovaného informačního systému, dosadbu zeleně, napojení areálu na výhodného alternativního poskytovatele telekomunikačních služeb (internet, IPTV a telefonování), opravu střechy objektu K, montáž sněhových zábran na střechu objektu A, pasportizaci elektro rozvodů, instalaci spalinových výměníků, zajištění pravidelného servisu vlastní společné trafostanice a mnoho dalšího.

Tato zpráva bude předložena vlastníkům a shromáždění.


Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 03.06.2014

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810



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



Ing. Tomáš Krolupper
Místopředseda výboru