

Zpráva o činnosti výboru

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

za kalendářní rok končící 31. 12. 2017

V roce 2017 se výbor potýkal a neprodleně řešil mnoho nenadálých událostí, spojených se standardním provozem tak velkého objektu a projektu, jakým SVJ je. Zároveň byl prvním rokem aplikace nového rozúčtovacího klíče, s jehož principy se musel ztotožnit nejen výbor a správa, ale zejména paní účetní; první vyúčtování v souladu s novým rozúčtovacím klíčem obdrželi vlastníci v březnu 2018.

Na květnovém shromáždění vlastníků SVJ byla mezi členy výboru nově zvolena paní Mgr. Lucie Boháčková, MBA, která nahradila Ing. JUDr. Dušana Třísku, CSc. Paní Boháčková byla následně výborem jednohlasně zvolena do funkce místopředsedy výboru. Paní Mgr. Magda Pokorná, LL.M také získala potřebný počet hlasů pro zvolení do výboru, umístila se nicméně až na 6. místě, což ji vyloučilo z našeho 5 členného výboru. Paní Pokorná výboru přesto zásadně pomáhá při řešení komplikovaného sporu se společností STRABAG.

SPRÁVA

V oblasti správy řešil výbor aktivně a opakovaně personální změny odpovídající současné situaci na trhu. Lidé prahnou po vyšších, lépe placených pozicích. Vzniká tlak na růst mzdových nákladů při flexibilnějších pracovní době, čemuž práce v týmu Správy SVJ nemůže vždy vyhovět.

Ve vyhledávání, oslovování, nábory a zaškolování nových zaměstnanců se velmi angažovala paní Boháčková, která zde uplatnila svou pracovní expertízu. Výhodou byl i vlastní software a samostatná správa a management dat i veškerých procesů, díky čemuž zůstalo veškeré know-how uvnitř našeho SVJ i přes značné personální změny. Opět se tak potvrdilo pozitivum vlastní, nikoliv externí správy SVJ.

Správně nastavené systémy ostrahy a sledování areálu zaručily nulovou krádež uvnitř areálu. Zásadním nešvarem se však stává celosvětově oblíbená služba AirBnb. Díky jednorázovému poskytnutí svého bydlení cizím osobám pouští někteří vlastníci bytů do areálu nebezpečně a nežádoucně se chovající jedince, kteří ruší noční klid, činí nepořádek a v některých případech dokonce vandalismus. Neznámé osoby, často cizinci, nedbají potřeb obyvatel sousedních bytů, jsou bezohlední a netaktní. Výbor SVJ bohužel nedisponuje jakýmkoliv právem k oficiálnímu zákazu provozování činnosti AirBnb či kontrole AirBnb nájemců.

FINANCE

Rozpočet na rok 2017 byl navržen ve výši 18.458.132 Kč; zejména nárůst v individuálních spotřebních složkách za média související s chladnější zimou i mnohem větší obsazeností areálu, znamenala vynaložení celkových skutečných nákladů na objekt za rok 2017 ve výši 19.388.235,55 Kč.

Na vybraných zálohách za rok 2017 vlastníkům vznikl přeplatek v celkové výši 866.180,45 Kč. Tento přeplatek byl (či v případě evidovaného dluhu teprve bude) dotčeným vlastníkům vrácen v rámci ročního vyúčtování záloh.

Nad rámec vytvořeného přebytku společenství vytvořilo účetní ztrátu, která je v účetní závěrce za rok 2017 vykázána v celkové výši 419.534,05 Kč. Ztráta vznikla odpisem nedobytných pohledávek ve výši 492.151,19 Kč schválených shromážděním dne 17. 05. 2017. Výbor navrhuje a doporučuje shromáždění zúčtovat výsledek hospodaření po zdanění za rok 2017 v celkové výši -419.534,05 Kč oproti účtu: FOND OPRAV – PŘÍJMY PO.

Celkový stav fondu oprav je k 31. 12. 2017 ve výši 24.384.641,35 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

V jednotlivých měsících roku 2017 výbor spolupracoval se správou SVJ na krocích vedoucích k dosažení standardního technického stavu areálu, odpovídajícího výši příspěvků a plateb majitelů SVJ, díky čemuž byl vzhled a fungování jednotlivých částí areálu, od garáží po střechy, opět výrazně vylepšeny. Příkladem můžeme uvést zprovoznění dlouhodobě nefunkčních zemních svítidel podél objektu G a sousedního bytového komplexu Orionka, zprovoznění nefunkčních sloupků, systému větrání, systému využití dešťové vody (včetně doplnění systému MaR pro IQ řízení závlah, zprovoznění vyhřívání garážových sjezdových ramp, provedení kompletní sanace střešních pláštů celého systému a velká řada dalšího (viz. Zprávy o správě).

Závazek výboru udržovat areál v prostředí čistém a nanejvýš komfortním byl plněn vysoce kvalitním pravidelným úklidem, sezónním generálním úklidem (na jaře a podzimu), přešetřením všech teracových podlah, impregnací vstupních podlaží, mytí nepřístupných skleněných ploch horolezeckou technikou (včetně balkonových těles), ruční a strojovou renovací povrchu podlahových krytin. Zaměstnanci úklidu začali být navíc odměňováni nikoliv hodinově, ale výkonově, což rovněž prováděné práce rovněž zkvalitnilo, a správa začala poskytovat služby nad rámec rozsahu prací za zvýhodněnou cenu.

Úroveň a kvalita péče o zelené prostory zcela viditelně vzrostla. Sadové úpravy jsou ve skvělém stavu, do pravidelných čtvercových rastrů byly doplněny uvadlé buxusy, před projekty H-J byly doplněny „ztracené“ obrubníky u okrasných čtverců a za objektem K rovněž u liniových záhonů. V letních měsících správa vyřešila napadení areálu dvěma biologickými škůdci a zabránila zdevastování v podstatě veškeré zeleně.

Spuštění projektu využití dešťové vody zahrnovalo stavební a izolační úpravy retenčních nádrží, jejich vyčištění od kalu a nečistot, doplnění čerpadel a napojení na závlahový systém. Zároveň budou vyměněny zavlažovací trysky, a to podle průtokové intenzity; plochy na exponovaných místech tak budou zavlažovány větší intenzitou, naopak stinná místa budou chráněna před podmáčením.

PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI

Projekt odstranění zatékání do garážové haly, za které je zodpovědná společnost STRABAG, je pro výbor dlouhodobě nejzásadnější a nejtěživější problematikou. V průběhu roku 2017 jsme zaznamenali zejména tyto milníky:

- odeslání oficiálního dopisu představenstvu společnosti STRABAG s požadavkem na vytvoření rezervy na budoucí náhradu škody SVJ;
- posílení právního zastoupení prostřednictvím právního experta specializovaného na problematiku reklamačních řízení a náhrady škody pana Mgr. Krejčího z právní kanceláře Ad vokátní kancelář MIKŠ & SUK s.r.o.;
- zpracování finálního znaleckého posudku s návrhem řešení pro totální odstranění vad dodaný odbornou společností AWAL;
- zpracování právních stanovisek k dalšímu postupu;
- vedení několika jednání za účasti právních zástupců a znalců obou stran.

ADMINISTRATIVA

Správcovský software byl přímo propojen s aktualizovanými webovými stránkami. Vlastníci mají přístup k nejaktuálnějším datům týkající se jejich jednotky (např. evidenční list k jednotce, přehled a stav plateb, vyúčtování služeb a další). Prostřednictvím webového modulu „Help Desk“ byl zefektivněn

příjem, realizace a monitoring individuálních požadavků stran vlastníků či jejich nájemníků. Komunikace mezi správou a vlastníky SVJ je tak nejen díky těmto technologickým a procesním zlepšením snazší a transparentnější.

Za kalendářní rok končící 31. 12. 2017 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. 2017 – do 31. 12. 2017
Ing. Roland Hofman, MBA za Korunní dvůr, s.r.o. - předseda
Mgr. Lucie Boháčková, MBA – místopředseda (mandát od 17. 05. 2017)
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
Ing. JUDr. Dušan Tříška, CSc. – člen (mandát do 17. 05. 2017)

Tato zpráva výboru bude předložena vlastníků a shromáždění.

Tento dokument zpracoval výbor.

V Praze dne 12. 11. 2018

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810



Korunní dvůr, s.r.o. - Ing. Roland Hofman, MBA
Předseda výboru



Ing. Tomáš Krolupper
Místopředseda výboru



Mgr. Lucie Boháčková, MBA
Místopředseda výboru

Jako každoročně se výbor těší na osobní setkání se všemi vlastníky během shromáždění.

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

