

**PLÁN PRÁCE VÝBORU – 2012-13**

**PROGRAM POHODY, BEZPEČNOSTI A HOSPODÁRNOSTI**

**BYDLENÍ A UŽÍVÁNÍ NP**

	Úkol	Termín	Vedoucí úkolu	Spolu práce	Splněno
1.	<p><b>VYPOŘÁDÁNÍ VAD SČD</b></p> <p>a) Zkontrolovat předpis, kolik má MČ platit na účet dlouhodobých záloh SVJ (FO) z nebytů, zejména z garáží.</p> <p>b) Zkontrolovat, kolik MČ do FO skutečně zaplatila v letech 200,10,11.</p> <p>c) Dohledat rozpočet k návrhu opravy pochozích teras (expertíza z března 2010 - SOUBOR OBJEKTŮ VRŠOVICKÁ – Návrh opatření zamezující zatékání a degradaci terasových zdí</p> <p>d) Pokračovat v jednání s MČ P10 projednat variantu úplatného využití pochozích teras pro veřejné účely</p>	<p><b>31.12.2012</b></p> <p>28.2.2012</p> <p>28.2.2012</p> <p>21.2.2012</p> <p>31.10.2012</p>	<p><b>Zasadil</b></p> <p>Nekolová</p> <p>Nekolová</p> <p>Kubásek</p> <p>Zasadil</p>	<p><b>výbor</b></p> <p></p> <p></p> <p>Hošek</p>	<p></p> <p>28.2.2012</p> <p>10.4.2012</p> <p>12.5.2012</p> <p><b>pokračuje</b></p>
	<p>Poznámky</p> <p>- <b>úkol shromáždění 13.10.2011</b></p> <p>- SČD převzaty, protokol 8.6.2011 (Škarda)</p> <p>- MČ vyzvána k jednání o vypořádání vad 28.7. 2011 dopisem starostovi (Zasadil, výbor)</p> <p>- Jednání probíhá od října 2011, za MČ 10 vede místostarosta Zoufalík. (Zasadil, tým SVJ)</p> <p>- na žádost vyjednávacího týmu SVJ dvakrát odložen termín veřejné soutěže pro odkup garáží (Zasadil, Nekolová Železný)</p> <p>- založeno družstvo Garáže Moskevská (Zasadil, Nekolová, Železný...)</p> <p>- <b>jednání pokračují</b></p>				
	<p>Vyhodnocení</p> <p><i>Cílem jednání s MČ, která jsou vedena od 28.7.2011, nejprve týmem aktivistů SVJ za podpory výboru a KK, od 18.1.2012 výborem, je:</i></p> <p>a) <i>vypořádání vad SČD,</i></p> <p>b) <i>údržba SČD</i></p> <p>c) <i>umožnění odkupu garážových stání přednostně členům SVJ.</i></p> <p><i>Ad b) bylo postupováno dle závěrů právní analýzy a v souladu s ní byl po jednáních, nevedoucích k cíli, předložen MČ dopis, formulovaný právníkem Dr.Ptáčkem, s vytčením vad SČD a uplatněním nároků na vyrovnání dle obč.zákoníku. Tento dopis byl podložen plnými mocemi od většiny členů SVJ (nikoli ale nutnými 100%)</i></p> <p><i>Tato cesta není pro MČ přijatelná, dohoda zde nebyla možná, ale je možné přistoupit k vymáhání nároků vlastníků soudní cestou. V takovém případě je nutno očekávat vleklý a nákladný soudní spor, který není možno financovat z prostředků SVJ, protože v zákonné lhůtě (do 8.12.11), se nepřipojilo 100% vlastníků a shromáždění vlastníků nepověřilo výbor vést tento soudní spor.</i></p>				

*Tím, že byl udržen příspěvek na dlouhodobé zálohy 40 Kč/m<sup>2</sup>/měs, nateklo do „fondu oprav“ od MČ z nebytů včetně garáží k 31.3.2012 celkem 11,5 mil.Kč při prakticky nulových výdajích na jejich opravy.*

*Rozpočet na opravu teras v r.2010 byl 9,3 mil.Kč.Znamená to,že SVJ již kumulovalo na dlouhodobých zálohách platby od MČ P10ve výši, které náklady na opravu teras pokryjí. Nároky vlastníků BJ jsou tedy touto cestou de facto kompenzovány.*

*V pokračujících jednáních je stranami zvažována možnost uzavření smlouvy o pronájmu(využití) teras a průjezdu MČ pro účely jejich veřejné přístupnosti.Touto cestou by mohl být získán příspěvek na budoucí provozní údržbu teras.*

*Pokračují standardní platby 40 Kč/m<sup>2</sup>/měs.Příjmy z nebytů představují cca 1/3 všech příjmů do FO a od letošního roku jsou nebyty včetně garáží pro vlastníky BJ přínosem (spotřebují méně, než přispívají).*

*Je třeba zpracovat střednědobý výhled Plánu oprav do a na tomto základě zvážit potřebu stávající úrovně příspěvku do FO v budoucích obdobích*

2.	Úkol	Termín	Vedoucí úkolu	Spolu práce	Splněno
	<b>VYPOŘÁDÁNÍ VAD Z NÁLEZU AUDITŮ ÚČETNICTVÍ ZA R. 2009, 10</b>	<b>30.6.2012</b>	<b>Nekolová</b>	<b>výbor</b>	<b>30.6.2012</b>
	a) Vyžádat zpět od KK zprávy auditora a nález KK	15.2.2012 28.2.2012	Zasadil Nekolová	Valeš,	15.4.2012 15.4.2012
	b) vyjednat pomoc a poradenství od ing. Valeše, návrh smlouvy	16.3.2012	Nekolová	Valeš,	30.6.2012
	c) Návrh a realizace dalšího postupu			Tommi	
	<p>Poznámky</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>úkol shromáždění 13.10.2011</b></li> <li>- <i>problémem se od června 2011 nikdo nezabýval</i></li> <li>- <i>zprávy auditora převzal předseda KK 7.9.2011 pro vypracování nálezu KK a držel do konce 1Q 2012</i></li> <li>- <i>nález KK nemá výbor k dispozici, pravděpodobně vypracován nebyl.</i></li> </ul>				
	<p>Vyhodnocení</p> <p><i>Splnění úkolu bylo zakončeno Zprávou o hospodaření společenství od 6.6.2009 do 31.12.2011, návrhem 4 organizačních směrnic a úpravou účetní osnovy pro analytické účely.</i></p> <p><i>Zpráva podává ucelený a prověřený obraz o hospodaření SVJ v minulých obdobích, včetně návrhu dalších opatření. Je zásadním dokumentem pro informaci vlastníků, ale ze jména pak pro cílevědomé řízení finančního hospodaření SVJ ve střednědobém a dlouhodobém obzoru.</i></p> <p><i>Podává přehled o celkových příjmech a výdajích, členěnou dále na zásadní skupiny příjmů a výdajů SVJ, zejména v oblasti hospodaření s dlouhodobými zálohami. Takový dokument v minulosti nebyl k dispozici a z hlediska současných i perspektivních potřeb citelně chyběl.</i></p> <p><i>Nadále bude průběžně veden a bude také základem pro zprávy o hospodaření, předkládané výborem vlastníkům a shromáždění vlastníků.</i></p> <p><i>V souvislosti s plněním úkolu bylo zjištěno i nevyplacení přeplatků záloh z r.2009. Tyto prostředky byly převedeny na účet SVJ a jsou připraveny k výplatě vlastníkům, kteří o to ve stanovenou dobu v r.2010 nepožádali.</i></p> <p><b>ÚKOL SPLNĚN</b></p>				
3.	Úkol	Termín	Vedoucí	Spolu	splněno

			úkolů	práce	
	<b>VYÚČTOVÁNÍ A ROZÚČTOVÁNÍ SPOTŘEBY VODY A ENERGIÍ ZA R. 2009, 10</b>	<b>30.3.2012</b>	<b>Nekolová</b>	výbor	<b>30.4.2012</b> <b>30.6.2012</b>
	a) Shrnutí a vyhodnocení dosavadních podkladů a výsledků, které jsou k dispozici – vymezit problémy, které je nutno přezkoumat a narovnat	20.2.2012	Nekolová	výbor	20.2.2012
	b) Shrnutí a vyhodnocení podkladů z oblasti přiřazení spotřeby k patním měřidlům s ohledem na skutečnosti ad a)	20.2.2012	Zasadil	Kubásek	20.2.2012
	c) Jednání na úrovni výboru, Tommi a Ista	28.2.2012	Nekolová	Tommi	28.2.2012
	d) zajištění opraveného vyúčtování	8.3.2012	Zasadil Nekolová Zasadil	Ista Tommi Ista	30.4.2012 30.6.2012
Poznámky					
- problém v minulých obdobích nevyřešen - <b>bezprostředně se dotýká vlastníků- vysoká priorita</b>					
Hodnocení					
<p><i>Vyúčtování za rok 2010 nebylo v r.2011 provedeno, protože se opožďoval jeho návrh od Tommi a pak byly výborem zjištěny evidentní nesrovnalosti v rozúčtování vlastníků. Tyto nesrovnalosti, resp. jejich příčiny se nepodařilo v r.2011 vyjasnit a rozúčtování opravit.</i></p> <p><i>Problém byl komplikován tím, že SVJ má nezávislé přímé smlouvy jak se správcovskou Tommi, tak s účetní firmou Ista, takže každá odpovídá za svou část práce a nikdo neodpovídá za jejich souhrn a společný výsledek.</i></p> <p><i>Zůstalo tedy na výboru, aby chybu našel a narovnal. Provedl to ale až nový výbor v r.2012.</i></p> <p><i>Chyba spočívala v tom, že na Uzbeckou účtována celá spotřeba vody, dopravovaná do vyšších pater hydroforní stanicí, tzn. včetně podílu Moskevské a náklady Moskevské byly o tuto část poníženy.</i></p> <p><i>Opravený algoritmus rozúčtování pak byl použit i pro rok 2011, ale vyúčtování vlastníků bylo předloženo až po 30.6. tak, aby platby nedoplatků byly rozloženy do delšího časového období (do 30.9.).</i></p> <p><i>Vyúčtování za rok 2012 bude mít oproti létům 2010, 11 změny, odvíjející se od toho, že do výpočtu budou zavedeny odečty poměrových měřidel tepla, SV, TUV, které byly instalovány v r.2011.</i></p> <p><i>Ve vyúčtování roku 2013 budou další změny, spočívající v tom, že budeme mít novou správcovskou firmu. Odečet a rozúčtování SV, TUV a tepla pro ni jako subdodávku bude dělat fa Ulimex</i></p> <p><b>ÚKOL SPLNĚN</b></p> <p><i>Vážnoucí vyúčtování roku 2010 je jednou z příčin, proč výměna správcovské firmy dle rozhodnutí shromáždění vlastníků může proběhnout až ve 2.pol.2012. V nově uzavřených smlouvách s Ulimex a správcovskou firmou zajistit, aby <b>finalizátorem s odpovědností za výsledek byla správcovská firma.</b></i></p>					
4.	Úkol	Termín	Vedoucí úkolu	Spolu práce	splněno
	<b>PŘÍJMY VLASTNÍKŮ Z REKLAM ZA R. 2010,11</b>	30.3.2012	<b>Bulant</b>	výbor	<b>31.5.2012</b>
	a) Inventura reklam, skutečně umístěných na objektech SVJ a pokrytých smlouvami	24.2.2012	Bulant	Konigsbauer	24.2.2012
	b) Ověřit vyúčtování příjmů z reklam za r.2010,11 a jejich rozúčtování vlastníků jednotek	24.2.2012	Bulant	Tommi	30.4.2012

Poznámky

- problém v minulých obdobích neřešen
- **bezprostředně se dotýká vlastníků- vysoká priorita**

Vyhodnocení

*Tato agenda nebyla v minulosti vedena. Ve spolupráci s Tommi ji zpracoval L.Bulant. Týká se vlastníků bytů i nebytů. Řešení je komplikováno tím, že u některých jednotek došlo v průběhu času i k několika změnám vlastníků Požadované pokyny k vyplacení podílů nosí někteří vlastníci dodnes.*

**Podíly jsou postupně vypláceny.**

5.	Úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu práce	Splněno
	<b>VYPOVĚDĚT SMLOUVU S fou TOMMI</b>	<b>30.9.2012</b>	<b>Zasadil</b>	<b>Výbor, KK</b>	
	a) vypořádání vad účetnictví z nálezu auditu za r. 2009,10	30.6.2012	Nekolová	Valeš Tommi	30.6.2012
	b) vyúčtování spotřeby vody a energií za rok 2010,11	30.3.2012	Nekolová	Zasadil	30.4.,30.6
	c) vypořádání příjmů vlastníků z reklam za r. 2010,11	30.3.2012	Bulant	Tommi	30.5.2012
	d) vypořádání dalších povinností Tommi dle mandátní smlouvy, zejména dle čl.III 2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,20,21,23	30.4.2012	výbor	Tommi	
	f) rozhodnout o požadavcích výboru na novou správcovskou fu, zpracovat postupy a metodiky	30.7.2012	Zasadil	Výbor	30.7.2012
	g) zajistit nabídky spr. firem	31.7.2012	Zasadil	Výbor	15.8.2012
	h) Provést výběrové řízení, konzultovat s MČ (majorita)	31.8.2012	Zasadil	Výbor, KK	
	i) vypovědět Tommi a uzavřít novou mandátní smlouvu	30.9.2012	Zasadil		

Poznámky

- **úkol ze shromáždění vlastníků 13.10.2011**

Vyhodnocení

*Plnění úkolu probíhá dle podrobné metodiky a harmonogramu, přijatých výborem 27.6. na své 24.schůzi. Cílové termíny jsou:*

- vybrat novou správcovskou firmu – do 30.9.2012
- vypovědět Tommi – do 30.9. 2012 s účinností k 31.12.2012

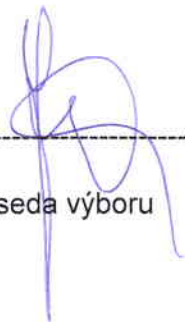
*Plnění úkolu bylo nutno posunout do 2.pol.2012, protože v 1.pol. bylo nutno vytvořit základní účetní i věcné podmínky pro ukončení činnosti se stávající správcovskou firmou a převzetí správy domů novou firmou (nezajištěné vypořádání vad z nálezu auditu účetnictví, neuzavření účetního roku, nevybilancované finanční toky, neúplný a neověřený celkový obraz o hospodaření v minulých obdobích, nevyjasněné závazky a pohledávky, neuzavřené vyúčtování roku 2010 s vlastníky, nevypořádané příjmy z pronájmů SČD, neuzavřené a nevypořádané věcné plnění dle mandátní smlouvy, atd.).*

6.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu práce	splněno
	<b>PŘEVZETÍ SPRÁVY OBJEKTU NOVOU SPRÁVCOVSKOU FIRMOU (NSF)</b>	31.12.2012	Zasadil	výbor	
	a) Seznámit NSF s problematikou našeho SVJ. Zkoordinovat zaměření procesu převzetí mandátu s ohledem na dosavadní stav plnění stávající mandátní smlouvy. Nová mandátní smlouva.	31.10.2012	Zasadil	Nekolová Kubásek výbor	
	b) dohodnout zásady a formy spolupráce s NSF - kontakty, postupy a organizační směrnice v oblasti finančně- ekonomické a provozně technické	31.10.2012	Zasadil	Nekolová Kubásek výbor	
	c) Dozor nad průběhem a výsledky procesu převzetí mandátu NSF	31.12.2012	Zasadil	dtto	
	b) Navodit efektivní pracovní pořádek a dozor výboru nad plněním nové mandátní smlouvy NSF	31.3. 2013	Zasadil	Nekolová Kubásek výbor	
	Poznámky:				
	Vyhodnocení				
7.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
	<b>ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VODU, ENERGIE A SLUŽBY ROKU 2012</b>				
	a) Uzavřít v koordinaci s NSF smlouvu o odečtech a rozúčtování tepla, TUV, SV	15.10.2012	Zasadil	Nekolová Kubásek výbor	
	b) Finalizovat s NSF organizační směrnici o rozúčtování nákladů na teplo, TUV, SV, společnou elektřinu a služby	31.10.2012	Nekolová	Zasadil Kubásek výbor	
	c) Zajistit prostřednictvím NSF vyúčtování a rozúčtování nákladů na teplo, TUV, SV, společnou elektřinu a služby a doručení vlastníkům jednotek	30.4.2013	Nekolová	Zasadil Kubásek výbor	
	Poznámky				
	Vyhodnocení				
8.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
	<b>PŘÍJMY VLASTNÍKŮ JEDNOTEK Z PRONÁJMU SPOL. ČÁSTÍ DOMU (SČD)</b>				
	a) zajistit zvýšení příjmů z pronájmu SČD o 10% oproti roku 2011	31.12. 2012	Bulant	Výbor	
	b) zajistit zvýšení příjmů z pronájmu SČD o 30% oproti roku 2011	31.12.2013	Bulant	výbor	
	c) zajistit prostřednictvím NSF rozúčtování a výplatu podílů vlastníkům jednotek	30.4. 2013,4	Bulant		
	Poznámka				
	Vyhodnocení				

9.	<b>VYHODNOCENÍ PRÁCE VÝBORU ZA ROK 2012</b>				
	a) Zpráva o hospodaření za r. 2012	15.4.2013	Nekolová	Výbor	
	b) Zpráva o plnění Plánu oprav za rok 2012	15.4.2013	Zasadil	Výbor	
	c) vyhodnocení plnění plánu práce výboru	15.4.2013	Zasadil	výbor	
	Poznámka				
	Vyhodnocení				
10.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
	<b>ROZVOJ PROGRAMU POHODY BYDLENÍ A UŽIVÁNÍ NP</b>				
	a) vize pgm. ve střednědobé perspektivě (do r.2018)	30.4.2013	Zasadil	Výbor	
	b) vypracovat střednědobý plán oprav (do r.2018)	30.4.2013	Zasadil	Nekolová Kubásek Výbor	
	c) výhled hospodaření SVJ do r. 2018	30.4.2013	Nekolová	Zasadil	
	Poznámka				
	Vyhodnocení				
11.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
	<b>SEZNAM VLASTNÍKŮ BYTŮ I NEBYTŮ, AKTUÁLNÍ SPOJENÍ S NIMI</b>				
	a) zavést a průběžně aktualizovat seznam vlastníků bytů a nebytů, evidovat v něm aktuální spojení na ně pro případ havárií a jiných mimořádných událostí	31.12.2012	Hošek	Bulant Spr.firma	
	b) zavést a průběžně aktualizovat seznam provedených i plánovaných rekonstrukcí bytů a nebytů v jednotlivých letech	31.12.2012	Hošek	Pověřené osoby	
	Poznámka				
	Vyhodnocení				
12.	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
	<b>KULTIVACE A VYBAVENÍ JEDNACÍHO PROSTORU SVJ</b>				
	a) mimořádný úklid na místnosti archivu, vyklizení mandlovacího stroje	30.9.2012	Kubásek	Fa Trebo	
	b) úprava chodby a záchodů	31.12.2012	Kubásek	Spr.firma	
	c) výměna nebo vyčištění lina na jednacích místnostech	31.12.2012	Kubásek	Spr.firma	
d) vybavení jednacích místností audiovizuální technikou s možností prezentace materiálů v elektronické podobě a její oživení	31.3.2013	Bulant	Hošek výbor spr.firma		
	Poznámka				
	Vyhodnocení				

	úkol	termín	Vedoucí úkolu	Spolu pracuje	splněno
13.	<b>POŽÁRNÍ ŘEŠENÍ</b> zajistit rekonstrukci požárního řešení dle stavu po kolaudaci domů	31.12.2012	Zasadil	Kubásek Výbor	
	Poznámka				
	vyhodnocení				
14.	<b>MATERIÁLY PRO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ</b> a) zpráva o činnosti výboru za r.2012 b) zpráva o hospodaření za rok 2012	30.4.2013 30.4.2012	Zasadil Nekolová	Výbor Výbor	
15.	<b>DOMOVNÍ SCHŮZE A SHROMÁŽDĚNÍ</b> a) domovní schůze – příprava na shromáždění b) shromáždění vlastníků	Květen 2013 4.6.2013	Zasadil Nekolová		
	Poznámka				
	Vyhodnocení				

Projednáno a schváleno výborem SVJ na 34. schůzi dne 26. září 2012.



Předseda výboru



Místopředseda výboru