

Zápis

**z řádné schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462,
Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, konané dne 06.06.2013.**

Svolavatelem řádné schůze shromáždění byl výbor Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, v souladu se stanovami Společenství podle Čl. VII, odstavec 4.

Prezenční listina byla zpracovaná firmou FIRST s.r.o.

Shromáždění řídil předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil.

Shromáždění bylo zahájeno v 18:00 hod.

1. Zahájení

Předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil přivítal všechny přítomné členy Společenství a oznámil, že ze 100% členů společenství, kteří vlastní spoluvlastnické podíly na společných částech domu, což představuje 2.835.840 hlasů Společenství jsou přítomni členové osobně nebo v zastoupení, kteří vlastní 67,40% všech hlasů Společenství. Konstatoval, že shromáždění je **usnášeníschopné**. Předseda výboru přítomné vlastníky informoval o způsobu hlasování. Bylo přistoupeno ke schválení programu Shromáždění.

2. Schválení programu Shromáždění

Program Shromáždění (viz. příloha č. 1) přednesl předseda výboru a vyzval přítomné k doplnění.

- pan Hokr upozornil, že hlasy zastupování nepřítomných vlastníků podílů na základě plné moci je nepřípustné. O přijetí této námítky bylo hlasováno aklamací. Námítka nebyla přijata (4 hlasy - pro, 2 hlasy – zdrženo hlasování, ostatní - proti).
- zástupce městské části Prahy 10 informoval předsedajícího schůze, že toto ustanovení mu není známo.
- jiné návrhy nebyly vzneseny,
- předseda výboru navrhl hlasovat o návrhu usnesení č. 1 v předložené verzi dle příl.1.

Hlasování č.1 k bodu programu č. 2:

Program a pravidla pro jednání shromáždění (příloha č. 1) byly přijaty.

Pro návrh hlasovalo 100% přítomných.

Pro přijetí návrhu bylo potřeba více než 50% přítomných.

3. Zpráva o činnosti výboru

Předseda výboru přednesl zprávu o činnosti výboru – příloha č. 2. K předložené zprávě nebyly ze strany vlastníků vzneseny námitky a shromáždění ji vzalo na vědomí. Následně byl předložen návrh usnesení č. 2 ve znění:

a) Shromáždění schválilo překročení plánovaných dokladů úkolu č. 10 Plánu oprav o 1.431 tis. Kč.

b) pro financování naléhavých potřeb oprav a rekonstrukci v průběhu období mezi shromážděními se pro každý rok vytváří záloha Plánu oprav ve výši 2 mi. Kč. O jejím použití rozhoduje výbor se souhlasem kontrolní komise. Min. 14 dní dopředu předem musí být záměr využití této rezervy oznámen vlastníkům v domovních informačních skřínkách a na internetu.

K předloženému návrhu usnesení vznesli námitky paní Hrubá, pan Hrubý, pan Hokr. O vysvětlení návrhu požádal pan Malinovský. Po proběhlé diskuzi bylo přistoupeno k hlasování návrhu usnesení v předloženém znění.

Hlasování č.2 k bodu programu č.3 :

Návrh usnesení č.2 ve výše uvedeném znění byl přijat.

Pro návrh usnesení hlasovalo 97,4% všech přítomných, proti z přítomných 0,8%, zdržel se z přítomných 1,8%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba více než 50% přítomných hlasů.

4. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Členka kontrolní komise paní Lukášová přednesla zprávu kontrolní komise (příl. č. 3).

Předseda výboru Ing. Zasadil uvedl, že pan Marvan již není vlastníkem bytové jednotky. S odkazem na znění stanov Společenství část první, Čl. I, odstavec 2. se stahuje z programu schůze Shromáždění projednání bodu 9 programu - Odvolání Jana Marvana z kontrolní komise.

K přednesené zprávě nebylo dále diskutováno z pléna ani nevyplýnul návrh na usnesení. Shromáždění vzalo zprávu KK na vědomí

5. Zpráva o hospodaření za rok 2012

Paní Hana Nekolová přednesla souhrnnou zprávu o hospodaření za rok 2011 a 2012 včetně ročních účetních závěrek (příloha č. 4). Námitky nebyly vzneseny. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí

6. Schválení účetní závěrky za rok 2011 a 2012

Paní Hana Nekolová přednesla návrh usnesení č. 3 ve znění:

„Shromáždění vlastníků schválilo roční účetní závěrku za rok 2011, 2012“.

K předloženému návrhu usnesení požádala o vysvětlení paní Jánská. Po podání vysvětlení bylo přistoupeno k hlasování o návrhu usnesení č. 3 ve znění:

Shromáždění vlastníků schválilo roční účetní závěrku za rok 2011, 2012.

Hlasování č.3 k bodu programu č. 6: Návrh usnesení č.3 ve výše uvedeném znění byl přijat. Pro návrh usnesení hlasovalo 100,00% všech přítomných. Pro přijetí návrhu bylo potřeba více než 50% přítomných.

7. Schválení Plánu oprav a Plánu správních výdajů

Předseda výboru informoval přítomné, že z důvodu nízké účasti není možné hlasovat o plánu oprav – příloha č. 5. Pro schválení Plánu oprav je nutná min. účast 75% všech vlastníků Společenství.

Předseda výboru okomentoval předložený Plán oprav, upozornil na dodatečně zvýšené náklady na rekonstrukci EPS s napojením na PCO.

Protože nemohlo být hlasováno o Plánu oprav, byl přednesen omezený návrh usnesení č. 4 ve znění:

Shromáždění vlastníků schválilo Plán nákladů na správu domů ve výši 2.593.000,00 Kč pro rok 2013, 2.836.000,00 Kč pro rok 2014 a 2.536.000,00 Kč pro rok 2015 dle přílohy č. 6 zápisu ze schůze shromáždění.

Hlasování č.4 k bodu programu č. 7 – Plán oprav správních výdajů SVJ:

Návrh usnesení č.4 ve výše uvedeném znění byl přijat.

Pro návrh usnesení hlasovalo 100,00% všech přítomných. Pro přijetí návrhu bylo potřeba více než 50% přítomných.

8. Schválení způsobu rozúčtování nákladů na provoz jednotek

Předseda výboru přednesl způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek v souladu s přílohou č. 7

Dále přednesl návrh usnesení č. 5 ve znění:

Shromáždění vlastníků schválilo způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek, uvedený v příloze č. 7 zápisu ze schůze shromáždění.

K předloženému návrhu usnesení vznesli připomínky a námítky: paní Hrubá, paní Paličková, pan Hokr, pan Hrubý.

Na shromáždění Společenství se dostavil člen Společenství pan Orel. Účast 67,7% všech hlasů společenství. Vznesené připomínky a námítky nevedly k pozměňovacímu návrhu usnesení č. 5. Bylo přistoupeno k hlasování o návrhu usnesení v předloženém znění.

Hlasování č.5 k bodu programu č. 8:

Návrh usnesení č.5 byl přijat. Pro návrh usnesení hlasovalo 98,20% všech přítomných, proti z přítomných 0,8%, zdrželo se z přítomných 1,10%. Pro přijetí návrhu usnesení bylo potřeba více než 75% přítomných.

9. Odvolání Jana Marvana z funkce člena kontrolní komise

Projednání bodu č. 9 bylo zrušeno – viz. bod 4. Zpráva o činnosti kontrolní komise

10. Snížení počtu členů kontrolní komise z 5 na 3

Předseda výboru zdůvodnil a přednesl návrh usnesení č. 6 ve znění:

Shromáždění schválilo snížení počtu členů kontrolní komise z 5 na 3. Přiznává odměnu členům kontrolní komise souhrnně ve výši 4.000,00 Kč čistého měsíčně.

K návrhu usnesení se vyjádřil pan Hokr, aby byla obsazena funkce předsedy kontrolní komise. Bylo vysvětleno, že toto není v pravomoci Shromáždění, ale je v kompetenci kontrolní komise.

Hlasování č.6 k bodu programu č. 10:

Návrh usnesení č.6 byl přijat. Pro návrh usnesení hlasovalo 100,00% všech přítomných. K jeho přijetí bylo třeba více než 50% hlasů přítomných

11. Vypořádání ostatních návrhů vlastníků

a) Pověřený zástupce společnosti REAL3 předložil požadavek na souhlas s rekolaudací nebytových prostorů, upravených pro trvalé bydlení a požádal o jeho zaznamenání do zápisu ze schůze shromáždění

O požadavku nebylo možné hlasovat z důvodu neúčasti 100% všech hlasů společenství.

b) Předseda výboru přednesl návrh pravidel pro refundaci nákladů na výměnu oken v souladu s příl.č.8 a dále přednesl návrh usnesení č.7 ve znění:

Shromáždění schválilo refundaci nákladů na dřívější výměnu oken za plastová dle pravidel, uvedených v příloze č. 8 zápisu ze schůze shromáždění.

Hlasování č.7 :

Návrh usnesení č.7 byl přijat.

Pro návrh usnesení hlasovalo 100,00% všech přítomných. K jeho přijetí bylo třeba více než 50% hlasů přítomných

V následující diskuzi byly vypořádány dotazy a návrhy pana Hokra, pana Josefa Čermáka, pana Bělky, které nevedly k doplnění návrhu usnesení.

Ve 20:30 hod. byla předsedou výboru schůze shromáždění ukončena.

Přílohy zápisu:

1. Program Shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Zpráva kontrolní komise
4. Zpráva o hospodaření za rok 2012
5. Plán oprav na léta 2013 – 2015 s výhledem do r.2022
6. Plán nákladů na správu domu
7. Způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek
8. Pravidla refundace nákladů na výměnu oken
9. Statistika hlasování

Zapsal: Karel Hošek

Kontroloval: Libor Bulant

Schválil: Vladimír.Zasadil



Příloha č.1

k zápisu ze schůze shromáždění, konané 6.6.2013

Program a pravidla jednání shromáždění

a) Program shromáždění

1. 17,00 – 18,00 h Prezence, kontrola a registrace plných mocí
2. 18,00 – 18,10 h Schválení programu Shromáždění
3. 18,10 – 18,30 h Zpráva o činnosti výboru
4. 18.30 – 18.40 h Zpráva kontrolní komise
5. 18.40 – 18.50 h Zpráva o hospodaření za rok 2012
6. 18.50 – 19.00 h Schválení účetní závěrky za rok 2011 a 2012
7. 19.00 – 19.30 h Schválení plánu oprav a správních výdajů
8. 19.30 - 19.50 h Schválení způsobu rozúčtování nákladů na provoz jednotek
9. 19.50 – 20.10 h Odvolání Jana Marvana z kontrolní komise
10. 20.10 – 20.20 h Snížení počtu členů kontrolní komise z 5 na 3
11. 20.20 – 21.10 h Diskuze a návrhy vlastníků
12. 21.10 – 21.20 h Závěr a ukončení shromáždění

b) Pravidla jednání shromáždění

Otázky, návrhy a změny k jednotlivým bodům programu, které podléhají hlasování (6,7,8,9,10) budou předkládány po přečtení návrhu daného usnesení. Následně budou vypořádány. V případě potřeby o nich bude hlasováno a na základě toho pak bude upraven konečný návrh usnesení, o němž bude znovu hlasováno a kterým bude jednání k danému bodu uzavřeno.

Ostatní návrhy vlastníků budou vypořádány v rámci bodu 11).

Za správnost

V.Zasadil



K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6.6.2013

Zpráva o činnosti výboru

Výbor v současném složení vznikl doplněním výboru na mimořádném shromáždění vlastníků dne 18.1.2012. Zvolil nové statutární zástupce a dohodl se na rozdělení působnosti jednotlivých členů v zásadě takto:

V.Zasadil – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, výtahy, součinnost se SF

H.Nekolová – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, součinnost se SF

V. Kubásek – technika, provoz, běžné opravy, webové stránky, čipy, Uzb, Mo, součinnost se SF

J. Königsbauer – technika, provoz, běžné opravy, vstupní portály, Vr 1,2, součinnost se SF

L. Bulant – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata vlastníkům

J. Železný – rekonstrukce a opravy stavebního charakteru, stavebního činnost

K. Hošek – bezpečnost, pojištění, škodní a pojistné události, MČ P10, zápisy ze schůzí

Rozdělení kompetencí není zcela ostré, všichni se podílíme na plnění Plánu oprav, řešení běžné operativy a neplánovaných ad hoc úkolů.

K hlavním tématům činnosti výboru:

1. Plnění úkolů, uložených shromážděním vlastníků 13.10.2011

1.1. Nápravná opatření v oblasti účetnictví

Byla uzavřena smlouva na poradenství s auditorem Ing.Valešem. Ve spolupráci s ním byla realizována opatření:

- a) Rekonstrukce finančních toků od roku 2009 do konce roku 2011. Na tomto základě byly vypracovány zpráva o hospodaření v jednotlivých letech 2009 - 2011.
- b) Na stejném principu byla vypracována i Zpráva o hospodaření za rok 2012, která zde bude prezentována samostatně. (Obě zprávy k nahlédnutí na vrumo.cz).
- c) Byl vypracován účetní rozvrh pro uspořádání faktur do analytických účtů, umožňujících po střediscích a oborech analyzovat náklady SVJ a přijímat opatření pro jejich řízení. Byly vypracovány příslušné interní směrnice SVJ.

1.2. Vypořádání vad společných částí domů

S využitím právní podpory byly vyhodnoceny možnosti dosažení kompenzace vad SČD, uvedených v Dodatečném předávacím protokolu z 8.6.2011. Následně, ještě v roce 2011 jsme o nich jednali s představiteli MČ P10. MČ jednala pod vedením místostarosty p. Zoufalíka, za SVJ jednal z pověření výboru tým, vedený V.Zasadilem.

Jednáno bylo současně o dvou tématech:

a) **možnosti odkupu garáží v NP č.1464/340 v rámci výzvy MČ P10 přednostně pro obyvatele našich domů.** To vyústilo v úspěšný závěr, dovedený do konce v průběhu let 2012 a 13 přípravným výborem a po založení družstva jeho představenstvem. Majoritním vlastníkem garáží je dnes družstvo Garáže Moskevská, člen našeho SVJ. Jejich dalšími spoluvlastníky jsou vlastníci tzv.“garážových boxů“, které byly uvnitř NP č.1464/340 vystavěny MČP10 ještě před vznikem SVJ. Dnes jsou i tito vlastníci členy našeho SVJ.

b) **Vypořádání vad SČD** - nebylo MČ odmítnuto, ale jednání byla složitá, zdlouhavá a nepřinášela žádoucí výsledek. Proto bylo 7.12.2011, den před vypršením promlčecí lhůty, předáno MČ písemné podání k vypořádání vad SČD, doložené souborem 184 plných mocí, daných výboru vlastníky jednotek (tzv.“vytýkácí dopis“). Tak nebyl náš nárok promlčen a jednání pokračují.

MČ P10 nám pak v závěru roku 2012 navrhla tzv. Smlouvu o poskytnutí součinnosti, ve které nám nabídla příspěvek na údržbu pochozích teras ve výši 360 tis. Kč ročně. Výbor dal 9.1.2013 protinávrh, ve kterém žádáme ještě 50% spoluúčast na stavebních investicích, které do oprav „pochozích teras“ vložíme v budoucích obdobích. K tomu MČ dosud nezaujala rozhodné stanovisko s tím, že náš protinávrh je v procesu právního posouzení.

1.3. Výměna správcovské firmy

Mandátní smlouva se SF Tommi-holding s.r.o. byla vypovězena k 31.12.2012 a zároveň byla uzavřena mandátní smlouva se SF First s.r.o. s platností od 1.1.2013. Výběrové řízení bylo provedeno ve spolupráci s KK, zúčastnilo se 11 firem. Vybrána byla fa First s.r.o., která nabídla nejnižší cenu za správu a zavázala se zřídit středisko v našich domech. Je umístěno v ONP domu Mo 1464. Ocení to zejména ti starší z nás, kteří preferují osobní jednání.

2. Navození plnohodnotného režimu práce a vypořádání problémů minulých období.

a) Zajištění ročního vyúčtování záloh na úhradu služeb od vlastníků, a to v zákonném termínu (do 30.4. roku následujícího), vypořádání nedoplatků, přeplatků a reklamací. K tomu se předchozí výbor v minulosti ani nedostal, protože vyúčtování roku 2010 nebylo zvládnuto. Bylo totiž nejprve SF Tommi opožděno (do 31.8.11) a pak výborem neschváleno pro evidentní nepoměr plateb mezi Uzb a Mo. Příčina ale tehdy zjištěna a napravena nebyla, vyúčtování v zákonném termínu, ani do konce roku 2011, neproběhlo.

Chyba byla nalezena až novým výborem na počátku roku 2012 a teprve k 30.4.2012 bylo provedeno vyúčtování za rok 2010. Dále pak k 30.6.2012 proběhlo vyúčtování za rok 2011. Nedoplatků za oba roky byly desítky, vymáhají se velmi složitým a pracným způsobem dodnes.

Jednání s dlužníky, sepisování smluv o uznání dluhu a splátkách, vyhledávání těch, kteří tu už nebydlí, dotahování zanedbaných reklamací i sám informační servis pro vymáhající právníky vyžaduje už ne desítky, ale stovky hodin práce, které vynakládáme zvýšeným úsilím po večerech a nocích.

K 30.4.2013 bylo pak zajištěno vyúčtování za rok 2012 - ještě s využitím služeb SF Tommi, která ale už s námi není ve smluvním vztahu a s novou rozúčtovací firmou Ulimex, která je s námi spolupracuje teprve první rok prostřednictvím nové SF First. Řešení reklamací bude provádět již fa First, podklady bude muset získávat od fy Tommi a Ulimex – stále to zůstává pracné a složité pro všechny zúčastněné.

Tak to ale s sebou zákonitě přináší výměna správcovské a rozúčtovací firmy.

b) Navození chodu účetnictví s novým partnerem tak, aby bylo ve smyslu zákona věrné, nezkršené, dobře sloužící analytické práci výboru a řízení financování SVJ.

c) Navození součinnosti s novou SF First a novou rozúčtovací firmou Ulimex.

d) Výplata podílů vlastníkům z příjmů z pronájmu SČD včetně těch, kteří už tu nebydlí, a to od roku 2010, včetně zjištění a ověření souboru těchto příjmů, vymáhání příslušných pohledávek, aktualizace smluv a rozdělení podílů vlastníkům,

Zatížení výboru činnostmi, příslušnými minulým obdobím, byla a dosud zůstává vysoká.

Rok 2012 byl do značné míry rokem práce pro minulost.

3. Hospodaření SVJ v roce 2012.

Hospodaření výboru bylo racionální a šetrné ke společným prostředkům vlastníků.

Znepokojující je však růst nákladů na odstranění následků vandalizmu. V souvislosti s tím je nutno očekávat také růst výdajů na správu – jmenovitě na zjištění bezpečnosti, zabránění ničení a krádeží našeho majetku, jakož i ničení životního prostředí v našich domech.

Vyhodnocení hospodaření za rok 2012 je věnována samostatná zpráva, kterou přednese místopředsedkyně výboru paní Nekolová. Byla jež prezentována na webových stránkách společenství, na domovních schůzích. Bude přílohou zápisu ze schůze shromáždění

4. Plán oprav

Vyhodnocení za rok 2012 je věnována samostatná zpráva, která bude přílohou č.2 zápisu. Byla již dříve zveřejněna na webových stránkách a podrobně prezentována na domovních schůzích
Zpráva se předkládá shromáždění vlastníků na vědomí, není předmětem schválení. Pro krátkost času zde rekapitulují jen souhrnné údaje:

Z plánovaného objemu 12 120 tis. Kč včetně správních výdajů bylo realizováno 8 836 tis Kč, z toho na samotný Plán oprav 6 918 Kč. Věcné plnění Plánu oprav je relativně lepší, protože u některých úkolů docházelo k velkým úsporám plánovaných výdajů. K překročení došlo v úkolu č.10 (oprava střech), a to o 1 431 tis. Kč, protože na střechách došlo v jarních měsících 2012 k poškození havarijního charakteru, bylo třeba zabránit zatékání do celkem 8 bytů a zabezpečit střechy proti dalším škodám, způsobeným přívalovými dešti a poryvy větru. Navíc byla z technologických důvodů nad rámec tohoto úkolu provedena výměna dosloužilých ventilátorů centrálního odsávání za nové turboventilátory.

Z těchto důvodů navrhuje výbor ve smyslu Stanov shromáždění vlastníků dodatečně schválit překročení plánovaných nákladů tohoto úkolu ve výši 1 431 tis.Kč.

Pro léta 2013 - 15 předkládá výbor shromáždění vlastníků k posouzení a ke schválení inovovaný Plán oprav na s výhledem do r.2022 (bude přílohou č.3 zápisu). Mimo jiné z něho vyplývá, že zachování příspěvku 40 Kč/m2/měs je nezbytné i v dalších letech, abychom mohli realizovat potřebné opravy a postupně zvyšovat i kulturu, pohodu a bezpečnost užívání bytových a nebytových jednotek.

Návrh Plánu oprav na léta 2013 – 2015 s výhledem do roku 2022 zde bude předložen samostatně a bude přílohou zápisu ze shromáždění.

5. Provozní údržba a zajištění provozu domovních technologií

Byla prováděna dle aktuálních potřeb v součinnosti se SF Tommi a okruhem dalších dodavatelů jako jeden z úkolů Plánu oprav. K největším akcím patří likvidace následků požáru v průběhu 1.pol.2012, likvidace následků popraskání potrubí mrazem a vyzdvížení pokleslých stoupaček na Moskevské. Celkový objem prací provozní údržby byl 1 347 tis.Kč, z toho na likvidaci následků vandalizmu, 406 tis. Kč.

Některé složitější a finančně náročné úkoly z této oblasti přerůstají do Plánu oprav (Odstranění zatékání do výtahových šachet na Mo, revitalizace vodotečí a svodů dešťové vody z teras).

Po revitalizaci vodotečí a svodů dešťové vody se výrazně snížilo zatékání do garáží a do zádveří na Vršovické. Omezilo se také zatékání do průjezdu.

Po zlepšení konstrukce vstupních portálů (ochrana zámků zvenčí masivní příložkou) prakticky ustalo dříve časté poškozování dveří při pokusech o neoprávněný vstup do našich domů.

6. Příjmy z pronájmu SČD a výplata vlastníkům.

V roce 2012 byla provedena poprvé i výplata podílů vlastníků na příjmech za pronájem SČD za léta 2010-2012. K výplatě bylo zajištěno na základě podkladů z účetnictví SVJ celkem 649 tis. Kč, které jsou vypláceny vlastníkům jednotek.

7. Řešení škodních a pojistných událostí

Řešení škodních a pojistných událostí ve prospěch SVJ probíhalo velmi úspěšně. V letech 2010-12 bylo ze strany SVJ uhrazeno pojistné v celkové výši 364 tis.Kč. Oproti tomu bylo získáno pojistné plnění v celkové výši 1 129 tis.Kč při spoluúčasti SVJ 23 tis.Kč.

Závěrem mé zprávy mi dovolu, abych vyjádřil přesvědčení, že výbor po celý rok 2012 konal v zájmu vlastníků, a to ve smyslu zákona i Stanov SVJ. Dovolte, abych Vám poděkoval nejen za pozornost, ale zejména za důvěru a podporu výboru SVJ v roce 2012. Do třetice mi prosím dovolu, abych zde poděkoval za spolupráci členům výboru a KK našeho společenství.

Vladimír Zasadil

Příloha č. 3

k zápisu ze schůze shromáždění, konané 6.6.2013

Zpráva KK - shromáždění VRUMO SVJ dne 6.6.2013

Kontrolní komise pracovala po mimořádném shromáždění v nelehkých podmínkách. Její předseda Jiří Čermák se členy KK i přes mnohé výzvy dlouhou dobu nekomunikoval a v průběhu následujících měsíců se odstěhoval. I přes několikeré výzvy veškeré dokumenty, které měl jako předseda KK k dispozici KK nepřenechal.

Komise pracovala dále bez předsedy ve čtyřech členech a popravdě řečeno byla to spolupráce složitá a komplikovaná. Nepodařilo se nám najít společný jazyk s Janem Marvanem. Ten se již od prvopočátku žádných jednání výboru SVJ nezúčastňoval a sporadicky jen s KK. V prvních měsících po mimořádném shromáždění začal Jan Marvan praktikovat politiku pomluv, nedůvěry, urážení a osočování a to z počátku nejen proti KK samotné, ale i proti výboru SVJ. V těchto pro nás tak nepochopitelných praktikách pokračoval a zbylí členové KK se od něj museli časem veřejně distancovat.

I přes tyto složitosti se zbylí členové KK (Konopásková, Lukášová, Novák) snažili udržet určitý nadhled a s J. Marvanem měli zájem spolupracovat. To se ale nepodařilo a proto kontrolní komise pracovala dále ve třech.

Vlastní činnost KK byla zaměřena především na plnění čl. X, Stanov společenství, které byly schváleny 23.6.2010, tedy na kontrolu činnosti výboru SVJ zda-li jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a uvedenými stanovami.

Dále je její činnost zaměřena na vlastní činnost kontrolní komise - vlastní jednání, projednávání stížností a podnětů členů SVJ, účast na výběrových řízeních, přednáškách k problematice SVJ atp.

Třetí oblastí činnosti KK je její účast na jednáních výboru SVJ, aby tak KK měla pravidelný přehled o plnění úkolů daných Plánem oprav schváleným na mimořádném shromáždění v lednu 2012. Participovala i na dalších úkolech, které vyplývají ze složitostí běžného života společenství. Tento způsob KK zvolila i přesto, že ví, že nelze nic na zasedáních výboru SVJ ovlivnit, neboť v souladu se stanovami společenství nemají členové KK při jednání výboru SVJ volební právo. Přesto se ale podařilo k některým důležitým rozhodnutím výboru SVJ prosadit pozitivní stanoviska členů KK (např.: nákladná oprava střech, výběrové řízení na novou správcovskou firmu a řada jiných věcí).

Někteří členové SVJ tento způsob kritizují a staví tak KK do role závislého orgánu na výboru SVJ. Myslíme si, že členové KK jsou nezávislým orgánem na výboru SVJ a na druhé straně sami vyvíjejí aktivity a ve společných věcech pro SVJ se výboru snaží pomáhat.

V průběhu roku 2012 se členové KK zúčastnili dvou kontrol na činnost výboru SVJ. První byla provedena z iniciativy člena KK Jana Marvana, který upozornil na údajná pochybení výboru SVJ ohledně opravy schodů v Uzbecké

ulici, na opravu a instalaci el. vedení v průjezdu, vstupech a v prostorech po požáru a na právní služby k vymáhání dluhů - zde bylo KK konstatováno, že nedošlo k žádným pochybením.

Na podzim roku 2012 proběhla plánovaná kontrola, která byla zaměřena na oblast plánu oprav, výběrová řízení, fakturace, vedení pokladní knihy, pokladnu, stav bankovních účtů a stav pohledávek - KK u této kontroly konstatovala, že výbor SVJ Vrumo vyvíjí činnost v souladu se stanovami společenství.

Výsledky těchto kontrol byly zveřejněny na webových stránkách www.vrumo.cz a byl to Zápis č.2/2012 ze 17. července 2012 a Protokol KK č.1/2012 z 28. listopadu 2012.

Vzhledem k současné situaci v KK se budou její členové přiklánět k návrhu výboru aby se její počet zmenšil na počet tři a zároveň byl odvolán její člen Jan Marvan.

Za správnost



k zápisu ze schůze shromáždění, konané 6.6.2013

Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2011 a 2012

Vážení vlastníci,

výbor společenství vám předkládá ke schválení účetní závěrky za roky 2011 a 2012. Jak jste slyšeli ze zprávy předsedy výboru Ing. Zasadila, byla provedena náprava účetnictví a rekonstrukce finančních toků od roku 2009 do konce roku 2011 za pomoci auditora Ing. Valeše. Z této spolupráce vyplynuly i vnitřní směrnice, které dají účetnictví našeho společenství pevný a stabilní základ. Od ledna 2012 navíc účtujeme náklady z Fondu oprav střediskově, tj. po jednotlivých domech.

Společenství vlastníků účtuje v soustavě podvojného účetnictví. Účetnictví se řídí zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002.

Společenství nemá dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, neboť může pořizovat jen majetek určený výhradně ke správě společných částí domu. Společenství nepřijalo ani neposkytlo v roce 2011 ani v roce 2012 žádné dary.

Společenství má od roku 2010 až dosud vedeny dva účty u ČSOB běžný a spořicí.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za rok 2011

v roce 2011 pracoval statutární orgán - výbor společenství ve složení:	
Předseda výboru	Vítězslav Kubásek
Místopředseda výboru	Ing. Jiří Suchomel
Člen výboru	Jan Königsbauer
Člen výboru	Lubomír Hokr
Člen výboru	Petr Škarda

V průběhu roku 2011 neproběhlo vyúčtování služeb s vlastníky za rok 2010. Vyúčtování bylo provedeno až novým výborem o rok později k 30.4.2012.

ROZVAHA k 31.12.2011

Na straně aktiv jsou:

- finanční prostředky ve výši 19.162 tis. Kč

- pohledávky za vlastníky z nevyúčtovaných záloh a náklady, které společenství hradilo a budou rozúčtovány do služeb (na teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah) ve výši 12.435 tis. Kč
- náklady příštích období ve výši 50 tis. Kč

Na straně pasiv jsou zálohy, které společenství přijalo od vlastníků. Tyto zálohy jsou dvojího druhu:

- dlouhodobé - to jsou nevyčerpané zálohy do fondu oprav kumulativně od roku 2009 ve výši 19.406 tis. Kč
- krátkodobé - to jsou zálohy pro vyúčtování služeb za rok 2011 ve výši 12.063 tis. Kč
- výdaje příštích období ve výši 178 tis. Kč

Strana aktiv a pasiv se tedy rovná, každá z nich činí 31.647 tis. Kč

Výsledovka k 31.12.2011

Podrobný rozpis vyčerpaných nákladů obsahuje Zpráva o hospodaření našeho SVJ, tato zpráva je zveřejněna na internetu a na pořádání byla vlastníkům dána v listinné formě.

Za rok 2011 činily náklady za:

- spotřebované nákupy (tj. drobné vybavení kanceláře a kancelářské potřeby) 43 tis. Kč
- běžnou údržbu a konkrétní akce z fondu oprav vč. pojištění domů 9.094 Kč
- osobní náklady na odměny členům výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění 615 tis. Kč
- poplatky 16 tis. Kč

Výnosy činily:

- pokuty a penále za pozdní platby vlastníků 9 tis. Kč
- úroky za běžný účet 39 tis. Kč
- úroky za spořicí účet 116 tis. Kč
- z dlouhodobých záloh bylo vyčerpano 9.604 tis. Kč

Účetní jednotka za rok 2011 podala příznání k dani z příjmů právnických osob, protože měla zdanitelný příjem - úrok na spořicím účtu a úrok z prodlení, který vyměřuje vlastníkům za pozdní úhrady.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za rok 2012

v roce 2012 pracoval statutární orgán - výbor společenství od 18.1. ve složení:

Předseda výboru	Ing. Vladimír Zasadil, CSc.
Místopředseda výboru	Hana Nekolová
Člen výboru	Libor Bulant
Člen výboru	Vítězslav Kubásek
Člen výboru	Ing. Arch. Jiří Železný
Člen výboru	Jan Königsbauer
Člen výboru	Dr. Karel Hošek

V průběhu roku 2012 proběhlo vyúčtování služeb s vlastníky za rok 2010 a za rok 2011.

ROZVAHA k 31.12.2012

Na straně aktiv jsou:

- finanční prostředky ve výši 24.049 tis. Kč
- pohledávky za vlastníky z nevyúčtovaných záloh, náklady, které společenství hradilo a budou rozúčtovány do služeb (na teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah) ve výši 11.143 tis. Kč z toho za vlastníky činily pohledávky 624 tis. Kč. V současné době se nám podařilo tyto pohledávky z roku 2012 snížit na cca 28 tisíc Kč, což je velký úspěch. Na druhou stranu se nám už od ledna 2013 začínají opět vytvářet nové pohledávky z neuhrazených záloh.
- náklady příštích období ve výši 50 tis. Kč

Na straně pasiv jsou zálohy, které společenství přijalo od vlastníků. Tyto zálohy jsou opět dvojího druhu:

- dlouhodobé - to jsou nevyčerpané zálohy do fondu oprav kumulativně od roku 2009 ve výši 24.693 tis. Kč
- krátkodobé - to jsou zálohy pro vyúčtování služeb za rok 2012 ve výši 10.697 tis. Kč

Strana aktiv a pasiv se tedy rovná, každá z nich činí 35.390 tis. Kč.

Výsledovka k 31.12.2012

Za rok 2012 činily náklady za:

- spotřebované nákupy (tj. drobné vybavení kanceláře a kancelářské potřeby) 41 tis. Kč
- běžnou údržbu a konkrétní akce z fondu oprav 8.015 Kč
- osobní náklady na odměny členům výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění 670 tis. Kč
- poplatky vč. pojištění domů 110 tis. Kč

Výnosy činily:

- pokuty a penále za pozdní platby vlastníků 5 tis. Kč
- úroky za běžný účet 31 tis. Kč
- úroky za spořicí účet 194 tis. Kč
- přijatá pojistná plnění 284 tis. Kč
- z dlouhodobých záloh bylo vyčerpáno 8.322 tis. Kč

Účetní jednotka za rok 2012 podala přiznání k dani z příjmů právnických osob, protože má zdanitelný příjem - úrok na spořicímu účtu a úrok z prodlení, který vyměřuje vlastníkům za pozdní úhrady.

Praha dne 6.6.2013

Hana Nekolová

Příloha č.5

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6,6,2013

PLÁN OPRAV r. 2013, 14, 15, výhled do r. 2022

Úkol	Název	Skut. min. období				Plán			Výhled							Skut.m.o. celkem	
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
1	Vstupní portály			3 770												3 770	
2	Instalace měřidel SV			666												666	
3	Instalace poměrových měřidel tepla			1 873	751											2 624	
4	Výtahy			0	1 499	800									7 000	7 000	1 499
5	Pavlány																0
6	Kanc. a kfr. místnost SVJ					50											0
7	Sřechy, zatékání vody				2 632	1 000			3 000	2 000			3 000	2 000			2 632
8	Tlakové potrubí vody																0
9	Průsaký vody do výtahových šachet				82												82
10	Terasy a průjezd				425	1 800	5 000		4 000				4 000				425
11	chodby a schodiště					1 000	500										0
12	Kontrola elektroinstalace																0
13	Odsávání, vzduchochytka																0
14	Úpravy EPS, požární zabezpečení					4 000											0
15	Běžné opravy a zajištění provozu tlg.	1 215	1 859	1 352	1 348	1 200	1 200	1 200	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	5 774
16	Inst. patních měřidel SV a měřidel v SČ																0
17	Kamerový systém					250											0
18	Schodiště na terasu (venkovní schody)			356	61												417
19	Úpravy elinst, úpravy osazení elměrů					1 100	1 000										0
20	Opravy slaboproud elinst				120												120
21	lodžie Vr					6 000											0
22	Oprava oken na únik schodišti						2 000										0
23	Výměna oken					15 000											0
24	Oprava schodů Mo ONP jih					100											0
25	Oprava schodů Uzb ONP jih					50											0
26	Expertizy a projekty					200	200	100									0
27	Interiér -chodby, schody, sklepy							10 000	6 000								0
28	Interiér - ostatní					250											0
29	Fasády, zateplení									7 000	7 000	7 000					0
30																	0
36	Správní	479	1 761	1 781	1 919	2 593	2 836	2 536	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	5 940
37	Rezerva					2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0
	CELKEM	1 694	3 620	9 798	8 837	35 393	12 736	13 836	16 419	12 419	10 419	10 419	10 419	12 419	10 419	10 419	23 949
	Stav FO k 31.12 / 40 Kč/m2/měs	4 424	15 377	19 405	24 693	2 900	3 764	3 528	709	1 890	5 071	8 252	11 433	12 614	15 795		

KOMENTÁŘ

4	Výtahy	Opravami dle skutečného technického stavu bylo dosaženo standardní spolehlivosti všech deseti výtahů a předpokladu prodloužení jejich technického života o 10 let v souladu se zadáním. Zakázka na provedení druhé etapy - faceliftu - byla podmíněna dosažením standardní spolehlivosti všech výtahů. To se ale na Mo u výtahu 95812 podařilo až v únoru 2013. Facelift bude proveden jen u osobních výtahů Uzb a Mo. Na Vr. Budou provedeny opravy interiérů dle potřeby Nákladními výtahy se min do r.2015 bud vozit stavební ssuť a materiál na rkt. Bytů (cca 20 jednotek ročně - viz anketa 2013)
6	Kanc. a kfr. místnost SVJ	Oprava zdí, dveří a WC
7	Sřechy, zatékání vody	Na přístavku Griffin je střecha dožila, ale nezateká do ní. Při rekonstrukci lodžie Vr bude na přístavku Griffin postaveno řešení a střecha bude poškozena. Musí být provedena její oprava
10	Terasy a průjezd	Dlažba na terasách a izolace pod ní je v zachovalém stavu s výjimkou dilatačních spár a napojení vodorovných ploch na zdi domů. Po opravách a vyčištění vodotečí a svodů dešťové vody do kanalizace se podstatně snížilo zatékání do garáží a zádveří domů na Vr. Budou provedeny lokální opravy pro zamezení zatékání a opravy vertikálních konstrukcí na terasách
11	Chodby a schodiště	Budou opraveny vstupní chodby v 0,1 NP na Uzb a Mo a v ONP Vr, včetně prostorů před vstupními portály Uzb a Mo. Oprava bude provedena dle projektu specializované projekční kanceláře s využitím architekta interiérů
14	Úpravy EPS, požární zabezpečení	Je zachován kolaudovaný stav. Od r.2013 SVJ financuje dozor nad EPS v rozměru 900 tis Kč ročně. To zvyšuje správní náklady SVJ 1) Zefektivnění dozoru nad EPS rozšířením působnosti obsluhy do oblasti domovní a bezpečnostní služby 2) Rekonstrukce EPS s cílem napojit na PCO hasičského sboru (odhadovaný náklad 4 000 tis Kč v r. 2013-14)
17	Kamerový systém	Bude vybudován v návaznosti na požární a bezpečnostní řešení (projekt) a řešení úkolu 14)
19	Úpravy elinst, úpravy osazení elměrů	Defekce, opravy dle nálezu. Postupná modernizace na bázi stávajících hliníkových rozvodů Zlepšení funkce osvětlení, úspory. Verifikace, event. zpřesnění měření spotřeby společné elektřiny
21	lodžie Vr	Oprava a stavební úprava lodžii na Vr do standardu Uzb. Mo Předpoklad realizace ve 2.pol.2013
22	Oprava oken na únik schodišti	zahájení v r.2014 - v závislosti na skutečné výši nákladů na úkol č. 23
23	Výměna oken	Právní problémy vyřešeny. Předpoklad zahájení ve 2.pol.2013. Po vyjasnění technických podmínek otevřít VŘ Je předpoklad překročení plánovaných nákladů. Preferujeme kvalitu.
24	Oprava schodů Mo ONP jih	Zlepšení technického stavu a vzhledu schodiště
25	Oprava schodů Uzb ONP jih	Úprava pro zlepšení přístupu s kočárkem
26	Expertizy a projekty	Generel sociálního a technického rozvoje komplexu našich domů Dílič projekty - opravy teras(ad 10), el. instalace (ad19), úpravy chodeb (ad11). Požární řešení, bezpečnostní projekt (ad 14, 17), atd
27	Interiér - chodby, schody, sklepy	Oprava a výměna lina, dveří, vymalování. Předchází kontrola a úpravy elektroinstalace
28	Interiér - ostatní	Pasportizace nebytových prostorů a spol. částí domů. Spoluúčast (50%) na úpravách SČD pro výkon správy domů (prostor SF First)
36	Správní	Správní výdaje jsou navýšeny v r. 2013 - 15 o náklady na ostrahu EPS domovní služby a ostrahu areálu (900, 1200, 900) tis. Kč. Projekt "II. etapa vrátnice". Od r. 2016 nejsou na provoz EPS, domovní sl. a ostrahu plánovány žádné náklady. Bude upřesněno dle situace

Za správnost: V Zasadil

Příloha č.6

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6.6.2013

PLÁN NÁKLADŮ NA SPRÁVU DOMŮ

	2012	2013	2014	2015
	SKUTEČNOST	NÁVRH	NÁVRH	NÁVRH
Spotřeba materiálu - tonery, klíče, zámky, kancelářské potřeby	11 819 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Nákup do spotřeby - stoly, židle, archivní plechové skříně	29 157 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Internet a web stránky	8 518 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Ostatní služby *)	197 942 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč
Požární ochrana, EPS, bezpečnostní ochrana	0 Kč	900 000 Kč	1 200 000 Kč	900 000 Kč
Pronájem nebytového prostoru 431 vrátnice	0 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Telefonní poplatky	30 716 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Odměna za správu	834 768 Kč	471 000 Kč	471 000 Kč	471 000 Kč
Poštovné	31 817 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Odměny statutárním orgánům	499 800 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální	169 942 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Odměny výboru (čistého)	0 Kč	336 000 Kč	336 000 Kč	336 000 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální + daň ze závislé činnosti	0 Kč	319 000 Kč	319 000 Kč	319 000 Kč
Odměny kontrolní komisi (čistého)	0 Kč	48 000 Kč	48 000 Kč	48 000 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální + daň ze závislé činnosti	0 Kč	46 000 Kč	46 000 Kč	46 000 Kč
2012 Odměny kontrolní komisi (čistého) **)	0 Kč	29 000 Kč	0 Kč	0 Kč
2012 Zákonné pojištění zdrav.a sociální + daň ze závislé činnosti	0 Kč	28 000 Kč	0 Kč	0 Kč
SIPO poplatky	9 901 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Poplatky z bankovního účtu	9 173 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Pojištění domu	85 632 Kč	86 000 Kč	86 000 Kč	86 000 Kč
CELKEM	1 919 185 Kč	2 593 000 Kč	2 836 000 Kč	2 536 000 Kč

*) pronájem sálu, hlasování, členský příspěvek, právní a poradenská pomoc, rozúčtování služeb, kopírování ověřování skenování, výroba baneru, vyk

***) Odměny kontrolní komise za II. pololetí 2012, vyplacené v únoru 2013

Za správnost
H.Nekolová



Příloha č.7

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6.6.2013

Způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek

a) úhrady nákladů na služby:

1. **studená voda** - základem je spotřeba, odečtená na bytovém měřiči, doplněná poměrným rozdílem oproti domovnímu měřiči (měřičům), stanoveným dle výše spotřeby v dané jednotce
2. **studená voda pro ohřev teplé vody** - základem je spotřeba TUV, odečtená na bytovém měřiči s doplněním poměrného rozdílu proti příslušnému domovnímu měřiči, stanoveného dle výše spotřeby v dané jednotce
3. **tepelná energie pro ohřev SV** - vyúčtování dle platné vyhlášky (nyní č.372/2001 Sb.)
4. **teplo** - vyúčtování dle platné vyhlášky (nyní č.372/2001 Sb.)
5. **elektrická energie spotřebovaná ve SČD** se rozúčtuje na jednotlivé domy a osoby zde přihlášené ke službám
6. **elektrická energie spotřebovaná na provoz na hydro stanice** se zahrnuje do vyúčtování spotřeby vody všech jednotek Uzbecké 1463 a Moskevské 1464
7. **výtah** - náklady na provoz se rozúčtují na počet osob přihlášených ke službám v domě
8. **úklid** - bude rozúčtováván na počet osob přihlášených ke službám
9. **odpad** - bude rozúčtováván na počet osob přihlášených ke službám
10. **ostatní služby** - budou rozúčtovávány na podíl vlastníka

b) úhrady nákladů na správu:

1. **odměna správci za správu a účetnictví** - budou rozúčtovávány na prostor (byt/nebyt)
2. **pojištění domu** - dtto na prostor (byt/nebyt)
3. **odměny orgánům SVJ** - dtto na prostor (byt/nebyt)
4. **režijní materiál** - dtto na prostor (byt/nebyt)
5. **ostatní provozní a správní náklady** - budou rozúčtovávány dle spoluvlastnického podílu

Vlastníci bytů a nebytů obdrží od správcovské firmy na základě výsledku posledního vyúčtování (byl-li nedoplatek) nový předpis záloh na služby a správu. Bude se odvíjet od výsledků vyúčtování předchozího roku a očekávaného růstu cen dodávek služeb v příštím roce.

Původně nebytové jednotky (např. "ateliery"), upravené s vědomím stavebního úřadu MČ P10 k bydlení, ve kterých jsou bydlící osoby přihlášeny ke službám, se pro účely rozúčtování nákladů na provoz jednotek považují za rovnoprávné bytovým jednotkám a rozúčtování nákladů na provoz jednotek se provádí stejným způsobem.

Tím se zohledňuje skutečnost, že prakticky nelze provést rekolaudaci těchto jednotek na jednotky bytové, a to z důvodu, že není technicky možné zajistit souhlas 100% členů SVJ, který je ke změně způsobu užívání stavby ze zákona nutný.

Za správnost: V.Zasadil



Příloha č. 8

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6.6.2013

Pravidla refundace nákladů na výměnu oken

po dokončení úkolu Plánu oprav „Výměna oken“ těm vlastníkům, kteří provedli výměnu oken ve své jednotce za plastová samostatně a na své náklady dříve, bude z dlouhodobých záloh SVJ vyplacena refundace jimi vynaložených nákladů, a to:

- ne výše, než odpovídá nákladům, vynaloženým SVJ na výměnu obdobné sestavy oken v rámci plnění daného úkolu Plánu oprav
- ne výše, než odpovídá nákladům skutečně vlastníkem vynaloženým, pokud tyto byly nižší než náklady SVJ na výměnu obdobné sestavy oken v rámci plnění daného úkolu Plánu oprav.

Za správnost : V.Zasadil

