

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU ZA ROK 2012

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.

Stručně 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 využití služeb SF Tommi, která ale už s námi není ve smluvním vztahu a s novou rozúčtovací fou 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, nezkreslené, 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 č.1 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.

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 vyzdvižení 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 dovoluete, 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 dovoluete, abych zde poděkoval za spolupráci členům výboru a KK našeho společenství.

Vladimír Zasadil v.r.