

Zpráva Kontrolní komise Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek, k přednesení na Shromáždění vlastníků jednotek 31.10.2013

- Obsah:
- A. Úvod
 - B. Zpráva o plnění Usnesení 2012
 - C. Zpráva o kontrole účetnictví 2012
 - D. Ostatní

A. Úvod

Náplní práce Kontrolní komise (dále jen KK) podle našich Stanov je kontrola kroků a rozhodování Výboru a kontrola hospodaření Společenství. Úkoly Výboru vyplývaly z Usnesení Výboru č. 2, které schválilo Shromáždění 2012, jinak se Výbor musí řídit zákonem o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb. a našimi Stanovami.

KK pracuje ve stejném složení RNDr. Milena Hajnišová, pí Milada Fišerová a pí Marcela Zábranská (předsedkyně).

B. Zpráva o plnění Usnesení 2012

Usnesení Výboru č. 2 uložilo převést úroky z běžného účtu SVJ od 1.1.2012 do dlouhodobých záloh na opravy a vlastníkům vyčíslit jejich spoluvlastnický podíl v potvrzení dle § 8 Zákona o daních z příjmů. Splněno.

C. Zpráva o kontrole účetnictví 2012

V dubnu 2012 byla provedena namátková kontrola účetnictví roku 2012 se zaměřením především na přesuny mezi účty, které by ovlivnily vyúčtování vlastníkům. V tomto smyslu neměla KK připomínky. Dále se zaměřila na kontrolu účtování nákladů na opravy a rekonstrukce na samostatné podúčty, aby byla zajištěna kontrola výše celkových nákladů na jednotlivé akce. Zde měla jedinou připomínku, kterou sdělila předsedovi Výboru. Nejde o vadu účetnictví, proto nebylo třeba s výborem projednávat. Kontrolou vyplacených záloh bylo zjištěno nevyúčtování zálohy na nákup režijního materiálu (4.000,- Kč). Toto bylo sděleno předsedovi Výboru, který přislíbil zajistit neprodlené vyúčtování zálohy. Namátkovou kontrolou faktur a jejich zaúčtování nebyly shledány závady.

D: Ostatní

Zde uvedeme některé nejdůležitější informace, ostatní byly v zápisech KK, je tedy zbytečné vše opakovat.

D.1 V říjnu 2013 objevila KK ve Smlouvách o dílo závadná ujednání: **“Smluvní strany se dohodly, že platba bude provedena vždy na účet uvedený ve faktuře bez ohledu na číslo účtu uvedené v článku I. této smlouvy“**. Tato ujednání by mohla vést nejen k povinnosti SVJ zaplatit DPH znovu, ale i k daňovým únikům a mohla by svádět i ke korupčnímu jednání. Návrh opatření již KK předala Výboru. Vzhledem k tomu, že se jedná o povinnost uloženou Výboru zákonem o DPH nenavrhuje KK Usnesení, kterým by Shromáždění Výbor zavazovalo.

D.2 KK se průběžně snažila ovlivnit Výbor, aby při přípravě vlastníky schválených rekonstrukcí elektro a vstupních prostor postupoval tak, aby zadání investora bylo co nejuplněnější, aby se tak případné vícepráce omezily na minimum.

Bohužel Výbor žádná zadání nevypracoval a řešení ponechal na zpracovatelích Studií, na zpracovatelích Zadání pro poprávková řízení a na zpracovatelích Realizačních projektů. Proto je nyní situace taková, že se u rekonstrukce elektro dodatečně řeší stoupací vedení slaboproudu (zvonky, domácí telefony, O2 UPC), osvětlení kočárkárny, komůrek za výtahy v 1. až 10. patře, prostoru před komůrkami v přízemí a v 7 patře a to i se zřetelem na estetické vylepšení chodeb.

Výbor připustil, že jde o situaci, kterou je nutné vyřešit až poté, kdy se do řešení vzniklé situace zapojili vlastníci ze 711 p. Strejc a p. Virva (odborník přes elektro).

Zmatky okolo rekonstrukcí padají na hlavu Výboru. Svůj díl viny na situaci však mají i vlastníci, kteří schválili nepřipravené investiční záměry bez předem provedených poptávkových řízení za situace, kdy cena byla stanovena pouze odhadem. KK žádá vlastníky, aby ve vlastním zájmu sledovali průběh provádění rekonstrukcí, i když se zrovna nejedná o jejich vchod.

KK doporučuje zlepšit účast Výboru na rekonstrukcích. Důležitého kontrolního dne 30.10.2013 se nikdo z Výboru nezúčastnil.

D.3 KK měla připomínky k sestavení rozpočtu na rok 2014, které sdělila Výboru. Výbor neodpověděl, zda všechny připomínky akceptuje, proto bude KK reagovat na aktuální návrh Výboru při projednávání rozpočtu na rok 2014.

D.4 KK není stále spokojena s informováním nejen o termínech konání schůzí výboru, ale i o ostatních důležitých záležitostech. Pro neoznámení termínu se např. nemohla zúčastnit prvního kola výběru dodavatele stavebních prací a to se jednalo se o investici za minimálně 7 mil. Kč.

KK se stále setkává s neochotou Výboru poskytovat pravidelně výstupy účetnictví, s neochotou umožnit kontrolu zaplacených faktur před předáním účetní firmě. Přitom průběžná kontrola účetnictví je v současné době velmi důležitá s ohledem na zahájené rekonstrukce i na výše uvedená závadná ujednání ve smlouvách.

D.5 KK je toho názoru, že je potřeba jasně vymezit dny a hodiny v kanceláři SVJ, kdy budou vlastníkům k dispozici členové Výboru a dny a hodiny, kdy budou moci řešit s domovníkem záležitosti spadající do jeho pracovní náplně. Toto již KK Výboru doporučila, zatím neúspěšně.

D.6 S ohledem na chystané rekonstrukce provedla KK iniciativně v prosinci 2012 kontrolu přístupu do společných prostor v přízemích a v 7. patrech – tj. kontrolu přístupu do kočárkáren, kovových beden za výtahy a prostor před komorami. V kanceláři nebyly bohužel v tu dobu k dispozici klíče od 25ti prostor z 31 (14 od kovových beden za výtahy, 7 od prostor před komorami a 4 od kočárkáren). Protože cílem KK bylo zmapovat především počet komor v jednotlivých vchodech, obstarala KK za značného úsilí od jednotlivých vlastníků potřebných 5 ze 7 chybějících klíčů od prostor před komorami a i chybějící klíče od kočárkáren. Bylo zjištěno, že ve vchodu 704 a 708 je vždy o jednu komoru více než je bytů a ve vchodech 699, 703, 705, 709 a 711 se po jedné komoře nedostává. Celkem v domě tedy chybí 3 komory. Kovových beden za výtahy je 16 (v 699 a v 708 jsou dvě), kočárkáren je 8. Kovové bedny za výtahy v přízemí jsou nainstalovány nelegálně. Podle prohlášení vlastníka se jedná o společný prostor domu – chodbu. Proto se počítá s jejich odstraněním.

V tomto směru vyčerpala KK své možnosti vůči vlastníkům, a proto nezbyvá, než tuto agendu předat zpět Výboru. Vedení evidence vlastníků a jednotek včetně jejich součástí (komor) je povinnost Výboru uložená mu zákonem. V tomto směru je potřeba doplnit evidenci.

KK může vlastníky pouze poprosit, aby si své komůrky označili jménem majitele a číslem bytu ve vchodu.

Praha 30.10.2013

Marcela Zábranská
předsedkyně KK