

Zápis č. 3 ze schůze Kontrolní komise SVJ domu Jablonecká 698-711, Prosek

Datum konání: 15.5.2014

Přítomni: M. Zábranská, M. Hajnišová

Neomluveni: M. Fišerová

Program jednání:

1. Činnost Kontrolní komise od 10/2013
2. Účetnictví
3. Aktuální informace

1. Činnost Kontrolní komise od 10.2013

Jednou z důležitých činností Kontrolní komise byl od října 2013 „dohled“ nad zajištěním a prováděním akcí Rekonstrukce elektro a Stavební úpravy vstupních prostor, a to z toho důvodu, že obě akce nebyly Výborem dle názoru Kontrolní komise dostatečně připraveny po stránce realizační i organizační, což se po zahájení prací brzy potvrdilo. Nebylo řešeno předávání potřebných klíčů, vyklizení „zázemí“ pro firmy (kočárkárny), chodbiček u komůrek (přízemí a 7. patro) a bouraných komůrek za výtahy. Výbor nezadal domovníkovi plnění povinností ve vztahu k provádějícím firmám. Kontrolní komise viděla nedostatky, Výbor na ně upozorňovala, ale protože je bylo třeba často řešit okamžitě, byla nucena ujmout se iniciativy a problémy řešit svými silami (RNDr. Hajnišová, která ve vchodu 711 bydlí zajišťovala spoustu organizačních záležitostí i fyzické stěhování kol nevyklizených vlastníky z kočárkáren). Šest měsíců Kontrolní komise vynakládala velké úsilí a spoustu času na řešení realizačních a organizačních nedostatků než se jí podařilo Výbor přesvědčit, že to jsou záležitosti, které musí řešit Výbor a ne Kontrolní komise.

Při denním styku s firmami a pravidelnou účastí na kontrolních dnech pomohla Kontrolní komise řadou podnětů, připomínek a zjištění zpřesnit přehled požadovaných zásahů a prací. Svá zjištění řešila s Výborem četnými emaily, osobně na schůzích Výboru, pravidelnou účastí a připomínkami na kontrolních dnech a na předávání elektra a stavby.

Kontrolní komise děkuje všem vlastníkům, kteří se řídili pokyny Výboru a realizačních firem. Bohužel se však mezi námi našli i vlastníci či nájemníci, kteří na opakované výzvy k vyklizení společných prostor nereagovali a z chodeb, kočárkáren a chodbiček před komůrkami své věci neodstranili. Tím zdržovali provádění prací a ve vchodu 709 způsobili zbytečné výdaje za vyklizení nahromaděného nepořádku. Dokonce jsou mezi námi i tací, kteří bez rozpaků odstranili stavební firmou instalované zábrany a šlapali do čerstvě nalitého betonu a na právě pokládanou dlažbu, opírali se o neztvrdlý marmolit na stěnách v přízemí. **Na úpravy vstupních prostor bude vynaloženo více jak 7 mil Kč. Kontrolní komise apeluje na vlastníky, aby se zdrželi jednání, kterým by svou investici do revitalizace společných prostor znehodnotili, aby toto zajistili i u všech osob, kterým umožní vstup do domu, a aby též sledovali a apelovali na ostatní, aby se ke společnému majetku chovali s péčí vlastníka.**

a) *Rekonstrukce elektro*

Projekt elektro byl neúplný, chyběl v něm např. slaboproud (zvonky, O2, UPC). Toto pochybení způsobilo komplikace, které bylo nutno řešit za pochodu a mělo za následek zvýšení ceny a zpomalení prací. Výbor zpočátku elektro práce vůbec nesledoval, kontrolních dnů bylo poskrovnu a nikdo z Výboru se jich neúčastnil. Situace se výrazně zlepšila po zvolení pana Virvy do výboru 31.10.2013.

Kromě dalších podnětů a zjištění ze strany KK namátkou uvádíme: ve vypracované studii elektro opakovaně marně upozorňovala na nadhodnocení metráže hlavního stoupacího měděného kabelu a přesto se nadhodnocená metráž objevila i v konečném projektu. Zásahem kontrolní komise při realizaci ve vchodu 711 se metráž opravila (snížení o ¼) a za celý dům jsme ušetřili **231.770,- Kč**.

b) *Stavební úpravy vstupních prostor*

Výbor zahájil stavební úpravy bez projektu a bez podrobného zadání. Stavební dozor firma Jomax s.r.o. neplnila dobře své povinnosti vůči SVJ, na což Kontrolní komise Výbor opakovaně upozorňovala a požadovala její vypovězení. To se nakonec podařilo prosadit a od poloviny dubna je stavebním dozorem fyzická osoba Ing. Hromádka.

Některé věci se musely řešit dodatečně (např. odpadávající lišty kolem oken v 1. až 10. patře – pozůstatek po SBD a po tehdejších stavebním dozoru), realizace se prodražily a zpozdily. Kontrolní komise kromě dalšího např. odhalila nedostatečné škrábání stěn jen do poloviny výšky, některé nesrovnalosti v kvalitě námi požadovaného materiálu (např. položení polské dlažby místo požadované od firmy RAKO, položení jiné kvality čistících zón), opomenutí některých prací uvedených ve výkazu (dveřní zarážky).

Na základě připomínek řady vlastníků k tmavému odstínu marmolitu vyžádala Kontrolní komise od firmy DKK Stav rozsáhlejší vzorník a iniciovala možnost, aby se vlastníci mohli vyjádřit a prosadit své přání, což nebylo Výborem vítáno.

2. Účetnictví 2013

Podle smlouvy s Účetní firmou Holanová mají být Výboru předávány výstupy účetnictví měsíčně. Vzhledem k tomu, že toto Výbor účinně nevyžadoval, neměla Kontrolní komise účetnictví průběžně k dispozici. Sestavy za 1. až 9. měsíc obdržela až v prosinci 2013, předběžné roční sestavy se změnami v zaúčtování v březnu 2014. Celé účetnictví po mnoha urgencích až 7.5.2014. Nahlédnout do dokladů u účetní firmy bylo umožněno 6.3.2014. Některé ze zjištěných závad a nejasností již byly projednány s Výborem a napraveny.

Kontrolní komise kontrolovala faktury a trvala na průhledném rozčleňování nákladů elektra i stavebních úprav po jednotlivých vchodech, což se jí nakonec začátkem března 2014 podařilo prosadit, když Výbor konečně odsouhlasil sledování na zvláštních analytických účtech pro každou akci a vchod zvlášť. Bohužel však již nezajistil rychlé provedení schváleného.

3. Aktuální informace

Na schůzi Výboru dne 20.5.2014:

- a) Vyjádřila Kontrolní komise pochybnosti nad nesystémovým řešením hlučnosti topení ve vchodu 703. Požaduje, aby všechny provedené zásahy do topné soustavy byly přehledně evidovány pro budoucí celkové řešení problému.
- b) Vytkla Výboru, že není schopen přes četné připomínky Kontrolní komise v objednávkách požadovat, aby na faktuře bylo uvedeno konkrétní místo provedení prací (dům, patro, byt).
- c) Opětovně upozornila Výbor na povinnosti účetní firmy vyplývající ze smlouvy.

V Praze dne 26.5.2014

Zapsala M. Zábranská
předsedkyně KK

