

Zpráva kontrolní komise pro shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 713,714 konané dne 1. 11. 2017

Kontrolní komise pracovala ve složení Ing Šimek – předseda,
Irena Smetáčková, ing. Pokorný a p. Bartoš

Činnost Kontrolní komise za období od 1. 11. 2016

KK se scházela pravidelně 1x za měsíc, s výjimkou letních prázdnin. V březnu skončil mandát Ing. Pokornému a paní Smetáčkové – oba členové byli do KK kooptováni, aby KK mohla fungovat v potřebném složení až do řádných voleb.

KK provedla tyto kontroly:

1. **Kontrola faktur a pokladny.** Faktury byly kontrolovány pravidelně čtvrtletně a pokladna pololetně. Při kontrolách nebyly zjištěny žádné nedostatky, s výjimkou chybějících údajů o příslušné objednavce v několika fakturách.
2. **Kontrola pohledávek a závazků.** Závazky SVJ dlouhodobě žádné nemá, pohledávky byly kontrolovány pravidelně čtvrtletně. KK doporučila výboru, aby si stanovil a dodržoval jasná pravidla pro posílání upomínek dlužníkům, zejména aby byla stanovena částka, kdy už se bude posílat upomínka, a aby se upomínky posílaly zásadně doporučeně.
3. **Kontrola účetních sestav.** Od října 2016 OptimCare již neumožňuje sdílení účetních sestav SVJ na datovém úložišti Google. KK dostává nepravidelně od března 2017 pouze mailem sestavy dlužníků, stavy bankovních účtů a výkazy hospodaření. KK tyto dokumenty pravidelně kontroluje a musí konstatovat, že svým výrazně zredukovaným rozsahem oproti dřívějšímu stavu, bez položkového výčtu nákladových položek, neumožňuje řádné posouzení souhrnných údajů výkazu hospodaření. Poskytované údaje nelze považovat ani za důvěryhodné, opakovaně se rozcházejí údaje počátečního stavu FO na začátku roku v porovnání s konečným zůstatkem ke konci minulého roku, neověřitelné jsou údaje čerpání FO, zkrácené jsou i údaje vykazovaných zůstatků FO.
4. **Kontrola zápisu a audiozáznamu ze shromáždění z 1.11.2016.** KK v únoru zkontrolovala audiozáznam i zápis ze shromáždění. Při kontrole byly zjištěny nesrovnalosti - v audiozáznamu byly uvedeny věci, které se v zápisu neobjevily. Zásadní nesrovnalosti byly u hlasování. U všech hlasování byl rozdíl mezi audiozáznamem a zápisem zhruba 7%. Tento rozdíl nedokázal vysvětlit ani výbor ani OptimCare. KK považuje celý zápis ze shromáždění za značně nedůvěryhodný. KK proto výboru znovu doporučila, aby upustil od tzv. anketních lístků vyplněných dopředu a aby hlasování probíhalo skutečně až na samotném shromáždění.
5. **Kontrola nájemních smluv na nebytové prostory.** KK chtěla zkontrolovat 4 konkrétní nájemní smlouvy, o poskytnutí těchto smluv požádala výbor (je to uvedeno v zápise č.4). Výbor KK odpověděl, aby si tyto smlouvy obstarala sama a i přes další urgence KK tyto smlouvy do dnešního dne nemá. KK dále provedla kontrolu plánu výnosů z pronájmu nebytových prostor na rok 2017 a zjistila, že v plánu zcela chybí výnosy z pronájmu nebytového prostoru Jablonecká 420 (viz zápis č.3). V této souvislosti KK vyzvala výbor, aby opravil tento plán a hlavně aby zkontroloval všechny nájemní smlouvy a aby také provedl pasportizaci nebytových prostor. Ke smlouvě se z.s. Jablonka na pronájem střešních domků a střechy objektu, KK zápisy č. 3/2017, č. 4/2017 opakovaně žádala výbor, aby zajistil doplnění dokumentace. Doposud na tento požadavek výbor nereagoval.
6. **Kontrola smlouvy se správcovskou firmou OptimCare.** KK v červnu zkontrolovala smlouvu s firmou OptimCare ze dne 2.7.2013. KK konstatovala, že smlouva odpovídá obecným předpisům a pravidlům. Ze smlouvy ovšem vyplývá pro OptimCare řada povinností (podrobně je to uvedeno v zápise č.6) . KK se domnívá, že tyto povinnosti (pravidelné kontroly, přehledy, evidence) nejsou ze strany OC plněny. KK žádala

výbor ,aby sdělil a doložil, zda jsou tyto povinnosti plněny. KK do dnešního dne nemá ze strany výboru žádnou reakci.

7. **Kontrola návrhu smlouvy s UPC.** KK dostala k posouzení dva návrhy smluv s UPC, které prostudovala a písemně výboru předala své připomínky v srpnu 2017. KK výboru doporučila a opakovaně žádala, aby tuto smlouvu projednal na shromáždění. Následně byla ve výloze kanceláře vystavena další upravená verze smlouvy, označená tužkou jako finální. Není ale zřejmé, podle které varianty smlouvy výbor realizaci akce zadal.

Podněty vlastníků, které KK obdržela v roce 2017

1. **Podnět Ing. Skály.** Ing. Skála osobně na schůzi KK 11.1.2017 přednesl výhrady týkající se činnosti výboru SVJ, zejména ve vztahu k užívání střechy objektu z.s. Jablonka. Bylo domluveno, že Ing. Skála připraví písemné podklady pro další postup.
2. **Podnět Ing. Kamenického.** Ing. Kamenický osobně na schůzi KK 11.1.2017 přednesl svoje požadavky. Tyto požadavky byly uvedeny do zápisu č.1.

Spolupráce KK s výborem SVJ

11.5.2017 proběhla schůzka výboru SVJ s KK. Obě strany si vyměnily svá stanoviska k jednotlivým problémům. Schůzka byla dost vyhrocená a přes veškerou snahu KK se nepodařilo z této schůzky udělat žádný zápis. Jinak vzájemná komunikace probíhá pouze přes zápisy a maily. Výbor sice navrhoval pravidelné čtvrtletní schůzky s KK, ale po předchozích zkušenostech KK toto odmítla. Na požadavky KK výbor reaguje se zpožděním a nebo vůbec ne. Pokud na požadavky výbor reaguje ve svých zápisech, formulace jeho reakcí je velmi chaotická a vlastníci, kteří pouze čtou aktuální zápis a nemají zrovna u ruky předchozí zápisy ze schůzí KK, nemají šanci se orientovat v problému. Na reakci výboru k požadavkům uvedeným v zápise KK č.6 z června čeká KK dodnes.

KK vidí problém spolupráce především v osobě předsedy výboru SVJ. KK vedla s předsedou řadu dlouhých diskusí o různých problémech, ale nikdy nebylo dosaženo žádného řešení. Všechny diskuse skončily vždy konstatováním, že výbor si myslí, že to dělá dobře a že není potřeba nic měnit a už vůbec ne dle nějakých návrhů KK. KK má dojem, že s některými ostatními členy výboru SVJ by se dalo spolupracovat podstatně lépe a také k většímu prospěchu SVJ.

V Praze 4.10. 2017

Za Kontrolní komisi:

Irena Smetáčková, v.r.

Ing. Jan Pokorný, v.r.

Vladimír Bartoš, v.r.

Ing. Petr Šimek, v.r.